

上海全筑控股集团股份有限公司

审计报告

上会师报字(2026)第 9256 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2026)第 9256 号

上海全筑控股集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 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，我们独立于全筑股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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



1、合同收入的确认

(1) 关键审计事项

全筑股份的主要业务为建筑装潢工程、室内装潢及设计，属于在某一时段内履行的履约义务，在合同期内按照产出法确定的履约进度确认收入。履约进度根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

如全筑股份财务报表附注六 42、营业收入和营业成本所述，全筑股份 2025 年度实现营业收入约 94,796.10 万元。营业收入是全筑股份利润表的重要科目，影响全筑股份的关键业绩指标，收入确认的准确和完整对全筑股份利润的影响较大。根据履约进度确认的收入涉及管理层的重大判断和估计，该等估计受到对未来市场以及对经济形势判断的影响，进而可能影响全筑股份是否按照履约进度在恰当会计期间确认收入，因此我们将其列为关键审计事项。

(2) 审计应对

我们对全筑股份合同收入执行了以下程序：

① 评价了解与合同收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

② 取得全筑股份编制的在建工程项目业务台账，选取样本并检查业务台账上关于工程合同中重要条款的记录是否与相应合同一致；

③ 选取样本检查工程项目已确认的累计收入与公司提供的完工产值确认单或进度结算单等是否一致；

④ 结合应收款项余额选取收入样本进行发函；

⑤ 选取工程项目，对工程形象进度进行现场查看，与工程管理部门讨论确认工程的完工进度，并与账面合同确认进度对比，分析差异原因；

⑥ 分析性复核重大项目合同收入、成本及毛利率波动情况。



2、应收账款及合同资产减值准备的计提

(1) 关键审计事项

如全筑股份财务报表附注六 4、应收账款和六 5、合同资产所述，截止 2025 年 12 月 31 日全筑股份应收账款及合同资产的账面余额为 115,519.09 万元，减值准备金额为 61,873.44 万元。全筑股份根据应收账款及合同资产的可收回性为判断基础确认减值准备。应收账款及合同资产期末价值的确定需要管理层识别已发生减值的项目和客观证据、评估预期未来可获取的现金流量并确定其价值，涉及管理层运用重大会计估计和判断，且应收账款及合同资产减值准备对于财务报表具有重要性，因此我们将其列为关键审计事项。

(2) 审计应对

我们对全筑股份应收账款及合同资产减值准备执行了以下程序：

- ① 评价了解与应收账款及合同资产相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- ② 分析应收账款及合同资产坏账准备会计估计的合理性，包括确定划分组合的依据、账龄计算的准确性、金额重大的判断、单项计提减值准备的判断等；
- ③ 对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款及合同资产，结合信用风险特征及账龄分析，评价减值准备计提的合理性、充分性；
- ④ 对照合同执行情况分析主要应收账款是否逾期；对管理层进行访谈，了解逾期款项对应的客户信息及欠款的原因，检查是否存在争议或涉及诉讼，同时通过检查历史回款、期后回款记录及其他相关文件，复核管理层判断的合理性，核查应收账款及合同资产减值准备计提的充分性；
- ⑤ 对主要客户的往来余额进行函证，评估应收账款及合同资产确认的真实性、准确性等；
- ⑥ 查询主要客户的工商信息，了解其经营状况及持续经营能力，评估客户的回款意愿和能力。



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

四、其他信息

全筑股份管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年年度报告报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

全筑股份管理层（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，管理层负责评估全筑股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算全筑股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督全筑股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对全筑股份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全筑股份不能持续经营。

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



上会会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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

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

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

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

上会会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 上海

中国注册会计师

（项目合伙人）

池波



中国注册会计师

胡晓雨



二〇二六年四月二十八日

合并利润表

2025年度

会企02表

货币单位：人民币元

项目	2025年度	2024年度	项目	2025年度	2024年度
一、营业总收入	947,961,038.51	781,927,418.51	(二) 按所有权归属分类		
其中：营业收入	947,961,038.51	781,927,418.51	1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-110,136,571.63
二、营业总成本	1,071,278,195.02	850,458,766.57	2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		4,440,572.57
其中：营业成本	874,354,805.39	647,218,706.53	六、其他综合收益的税后净额		-1,341,958.21
税金及附加	3,612,690.22	2,552,181.40	(一) 归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		680,492.29
销售费用	18,705,008.89	22,259,796.54	1、不能重分类进损益的其他综合收益		1,158.30
管理费用	122,006,529.51	122,921,659.23	(1) 重新计量设定受益计划变动额		
研发费用	17,523,526.69	21,995,174.43	(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
财务费用	35,075,634.32	33,511,248.44	(3) 其他权益工具投资公允价值变动		1,158.30
其中：利息费用	35,338,113.26	34,684,345.93	(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
利息收入	570,660.48	3,675,917.40	(5) 其他		
其他收益	608,466.59	456,080.98	2、将重分类进损益的其他综合收益		679,333.99
投资收益（损失以“-”号填列）	-5,679,197.46	-33,142,898.06	(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-293,880.49	-1,807,398.88	(2) 其他债权投资公允价值变动		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			(4) 其他债权投资信用减值准备		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9,926.11	2,850.40	(5) 现金流量套期储备		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-85,033,027.85	38,514,801.78	(6) 外币财务报表折算差额		4,255,751.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-56,734,854.27	-53,669,734.81	(7) 其他		679,333.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-30,698,276.81	6,111,854.15	(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-300,844,120.20	-110,258,393.62	七、综合收益总额		-2,022,450.50
加：营业外收入	4,078,647.81	4,067,846.05	(一) 归属于母公司股东的综合收益总额		-107,037,957.27
减：营业外支出	5,035,960.70	1,286,903.81	(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-109,456,079.34
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-301,801,433.09	-107,477,451.38	八、每股收益：		
减：所得税费用	109,723.14	-1,781,452.32	(一) 基本每股收益（元/股）		-0.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-301,911,156.23	-105,695,999.06	(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.08
(一) 按经营持续性分类					
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-301,911,156.23	-105,695,999.06			
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

高

合并现金流量表

2025年度

会企03表

货币单位：人民币元

项目	2025年度	2024年度	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	1,033,963,897.62	808,365,088.11			
收到的税费返还	73,225.96	225,799.55			
收到其他与经营活动有关的现金	117,650,132.57	204,834,721.48	六、58		
经营活动现金流入小计	1,151,687,256.15	1,013,425,609.14			
购买商品、接受劳务支付的现金	754,451,069.09	819,159,990.83			
支付给职工以及为职工支付的现金	180,223,098.11	202,956,998.16			
支付的各项税费	32,028,713.86	23,410,338.03			
支付其他与经营活动有关的现金	189,448,430.80	203,486,522.61	六、58		
经营活动现金流出小计	1,156,151,311.86	1,249,013,849.63			
经营活动产生的现金流量净额	-4,464,055.71	-235,588,240.49			
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		53,086,914.66			
取得投资收益收到的现金		233,640.08			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	96,019,899.78	16,042,790.00	六、58		
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	593,030.39		六、58		
投资活动现金流入小计	96,612,930.17	69,363,344.74			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,689,120.23	7,305,165.77	六、58		
投资支付的现金	10,000,000.00	29,400,000.00	六、58		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-13,245.83				
支付其他与投资活动有关的现金	237,126.20	52,702.92	六、58		
投资活动现金流出小计	39,913,000.60	36,757,868.69			
投资活动产生的现金流量净额	56,699,929.57	32,605,476.05			
筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
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					
收到其他与筹资活动有关的现金			六、58		
筹资活动现金流入小计					
偿还债务支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息支付的现金					
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			六、58		
筹资活动现金流出小计					
筹资活动产生的现金流量净额					
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					
加：期初现金及现金等价物余额					
六、期末现金及现金等价物余额					

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2025年度

会计04表
货币单位：人民币元

项目	2025年度金额											
	归属于母公司股东权益											
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	1,316,933,520.00		1,017,517,065.06		-10,037,545.68		75,845,260.64	-1,454,707,589.47		945,550,710.55	66,745,924.70	1,012,296,635.25
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,316,933,520.00		1,017,517,065.06		-10,037,545.68		75,845,260.64	-1,454,707,589.47		945,550,710.55	66,745,924.70	1,012,296,635.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			35,987,032.61		4,279,703.23			-290,119,935.74		-249,853,199.90	-15,383,419.87	-265,236,619.77
（一）综合收益总额					4,279,703.23			-290,119,935.74		-285,840,232.51	-10,653,191.84	-296,493,424.35
1、股东投入和减少资本			-234,719.67							-234,719.67	8,897,368.90	8,662,649.23
1.1、其他权益工具持有者投入资本												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（二）利润分配			-234,719.67							-234,719.67	234,719.67	-12,751,454.00
1、提取盈余公积												
2、对股东的分配												
3、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他			36,221,752.28							36,221,752.28	-876,142.93	35,345,609.35
四、本年年末余额	1,316,933,520.00		1,053,504,097.67		-5,757,842.45		75,845,260.64	-1,744,827,525.21		695,697,510.65	51,362,504.83	747,060,015.48

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



[Handwritten signatures and initials]

合并股东权益变动表(续)

2025年度

会企04表
货币单位: 人民币元

项目	2024年度金额											股东权益合计		
	归属于母公司股东权益										少数股东权益			
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,327,493,320.00				1,046,452,635.10	63,281,374.61		-10,718,037.97		75,845,260.64	-1,344,571,017.84	1,031,220,785.32	67,532,603.22	1,098,753,388.54
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	1,327,493,320.00				1,046,452,635.10	63,281,374.61		-10,718,037.97		75,845,260.64	-1,344,571,017.84	1,031,220,785.32	67,532,603.22	1,098,753,388.54
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-10,559,800.00				-28,935,570.04	-63,281,374.61		680,492.29			-110,136,571.63	-85,670,074.77	-786,678.52	-86,456,753.29
(一) 综合收益总额								680,492.29			-110,136,571.63	-109,456,079.34	2,418,122.07	-107,037,957.27
(二) 股东投入和减少资本	-10,559,800.00				-28,935,570.04	-63,281,374.61						23,786,004.57	-2,644,013.02	21,141,991.55
1、股东投入的普通股	-10,559,800.00				-52,721,574.61	-63,281,374.61								
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他					23,786,004.57							23,786,004.57	-2,644,013.02	21,141,991.55
(三) 利润分配														
1、提取盈余公积														
2、对股东的分配														
3、其他														
(四) 股东权益内部结转														
1、资本公积转增资本(或股本)														
2、盈余公积转增资本(或股本)														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
(五) 专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额	1,316,933,520.00				1,017,517,065.06			-10,037,545.68		75,845,260.64	-1,454,707,589.47	945,550,710.55	66,745,924.70	1,012,296,635.25

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:






资产负债表

2025年12月31日

会企01表

货币单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	项目	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			流动资产：		
货币资金	2,465,911.73	4,277,688.73	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	248,602,903.73	289,717,142.32	应收账款项	148,974,751.13	152,667,151.47
应收款项融资			合同负债		
预付款项	977,535.23	855,052.64	应付职工薪酬	165,145.92	5,208,394.12
其他应收款	556,226,890.24	704,443,774.71	应交税费	2,924,753.82	1,269,543.46
其中：应收利息			其他应付款	197,048,038.74	657,149.75
应收股利			其中：应付利息		
存货	2,320,578.99	4,725,074.59	应付股利	2,552,123.54	
其中：数据资源			持有待售负债		
合同资产	73,516,544.73	77,473,402.32	一年内到期的非流动资产	292,209,856.26	138,544,294.40
持有待售资产			其他流动资产	31,376,522.36	31,707,779.20
一年内到期的非流动资产			流动资产合计	673,262,404.34	447,820,315.62
其他流动资产	2,208,432.84	10,752,963.93			
流动资产合计	886,318,797.49	1,092,245,099.24	非流动资产：		
非流动资产：			长期借款		270,465,282.73
债权投资			应付债券		
其他债权投资			其中：优先股		
长期应收款			永续债		
长期股权投资			租赁负债		
其他权益工具投资			长期应付款	257,614,323.56	
其他非流动金融资产			长期应付职工薪酬	9,600,000.00	
投资性房地产	74,228,678.93	85,875,028.70	预计负债		
固定资产	338,121,311.10	431,374,100.74	递延收益		
在建工程	6,448,817.68		递延所得税负债		
生产性生物资产			其他非流动负债		
油气资产			非流动负债合计		
使用权资产			负债合计		
无形资产	1,750,059.27	24,458,253.27	股东权益：		
其中：数据资源			股本		
开发支出			其他权益工具		
其中：数据资源			其中：优先股		
商誉			永续债		
长期待摊费用	5,704,818.02	5,854,857.04	资本公积		
递延所得税资产			减：库存股		
其他非流动资产	9,203,148.12	10,005,686.10	其他综合收益		
非流动资产合计	796,700,583.89	824,782,249.41	专项储备		
			盈余公积		
			未分配利润		
资产总计	1,683,019,381.38	1,917,027,348.65	股东权益合计		
			负债和股东权益总计		

公司负责人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人：



利润表

2025年度

会企02表

货币单位：人民币元

项目	2025年度	2024年度	附注	2025年度	2024年度	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	18,436,019.12	65,190,401.27	十七、4	18,436,019.12	65,190,401.27	四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-187,055,515.87	-60,735,715.85
减：营业成本	2,352,014.71	-5,691,755.63	十七、4	2,352,014.71	-5,691,755.63	（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-187,055,515.87	-60,735,715.85
税金及附加	2,076,766.45	1,536,520.93		2,076,766.45	1,536,520.93	（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
销售费用	12,041,265.78	12,780,696.51		12,041,265.78	12,780,696.51	五、其他综合收益的税后净额		
管理费用	59,585,124.73	61,037,773.72		59,585,124.73	61,037,773.72	（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
研发费用	1,060,954.32	1,427,222.66		1,060,954.32	1,427,222.66	1、重新计量设定受益计划变动额		
财务费用	32,726,740.28	29,908,784.86		32,726,740.28	29,908,784.86	2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
其中：利息费用	33,172,213.62	32,642,808.19		33,172,213.62	32,642,808.19	3、其他权益工具投资公允价值变动		
利息收入	483,326.42	2,762,372.50		483,326.42	2,762,372.50	4、企业自身信用风险公允价值变动		
其他收益	503,808.44	203,534.96		503,808.44	203,534.96	5、其他		
投资收益（损失以“-”号填列）	9,636,547.36	56,603,348.60	十七、5	9,636,547.36	56,603,348.60	（二）将重分类进损益的其他综合收益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益						1、权益法下可转损益的其他综合收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益						2、其他债权投资公允价值变动		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）						3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）						4、其他债权投资信用减值准备		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-64,298,767.57	-44,011,105.37		-64,298,767.57	-44,011,105.37	5、现金流量套期储备		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-6,473,384.46	-44,946,315.15		-6,473,384.46	-44,946,315.15	6、外币财务报表折算差额		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-30,197,832.24	6,665,833.61		-30,197,832.24	6,665,833.61	7、其他		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-182,236,475.62	-61,293,545.13		-182,236,475.62	-61,293,545.13	六、综合收益总额	-187,055,515.87	-60,735,715.85
加：营业外收入	197,951.00	890,370.23		197,951.00	890,370.23	七、每股收益：		
减：营业外支出	5,016,991.25	330,820.57		5,016,991.25	330,820.57	（一）基本每股收益（元/股）		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-187,055,515.87	-60,733,995.47		-187,055,515.87	-60,733,995.47	（二）稀释每股收益（元/股）		
减：所得税费用		1,720.38			1,720.38			

编制单位：上海宝筑控股集团股份有限公司



公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：高婧

现金流量表

2025年度

会企03表

货币单位：人民币元

项目	2025年度	2024年度	附注	项目	2025年度	2024年度	附注
编制单位：上海李筑控股集团股份有限公司							
一、经营活动产生的现金流量：				三、筹资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	19,414,345.79	27,971,677.03		吸收投资收到的现金			
收到的税费返还				取得借款收到的现金		247,387,761.97	
收到其他与经营活动有关的现金	101,125,426.97	15,699,608.97		收到其他与筹资活动有关的现金	132,397,445.53	479,700,322.91	
经营活动现金流入小计	120,539,772.76	43,671,286.00		筹资活动现金流入小计	132,397,445.53	727,088,084.88	
购买商品、接受劳务支付的现金	5,121,230.19	116,342,281.29		偿还债务支付的现金	105,100,436.31	386,027,537.04	
支付给职工以及为职工支付的现金	24,027,876.25	27,066,761.20		分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,687,269.53	20,095,366.01	
支付的各项税费	6,691,416.52	2,362,962.03		支付其他与筹资活动有关的现金	31,601,264.02	22,326,826.87	
支付其他与经营活动有关的现金	68,468,377.09	154,961,809.25		筹资活动现金流出小计	169,388,969.86	428,449,729.92	
经营活动现金流出小计	104,308,900.05	300,733,813.77		筹资活动产生的现金流量净额	-36,991,524.33	298,638,354.96	
经营活动产生的现金流量净额	16,230,872.71	-257,062,527.77		四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
二、投资活动产生的现金流量：				五、现金及现金等价物净增加额	-502,117.74	589,407.78	
收回投资收到的现金				加：期初现金及现金等价物余额	1,037,852.00	448,444.22	
取得投资收益收到的现金				六、期末现金及现金等价物余额	535,734.26	1,037,852.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	95,994,099.78	15,210,290.00					
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	37,866,993.93						
投资活动现金流入小计	133,861,093.71	15,210,290.00					
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,274,005.06	2,246,709.41					
投资支付的现金	73,051,428.57	53,950,000.00					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额							
支付其他与投资活动有关的现金	23,277,126.20						
投资活动现金流出小计	113,602,559.83	56,196,709.41					
投资活动产生的现金流量净额	20,258,533.88	-40,986,419.41					

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



股东权益变动表

2025年度

会企04表
货币单位：人民币元



项目	2025年度金额												
	股本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,316,933,520.00					1,016,679,402.28		-244,951.89		75,845,260.64	-1,248,622,490.40		1,160,590,740.63
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	1,316,933,520.00					1,016,679,402.28		-244,951.89		75,845,260.64	-1,248,622,490.40		1,160,590,740.63
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						36,221,752.28					-187,055,515.87		-150,833,763.59
（一）综合收益总额											-187,055,515.87		-187,055,515.87
（二）股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积													
2、对股东的分配													
3、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,316,933,520.00					36,221,752.28		-244,951.89		75,845,260.64	-1,435,678,006.27		36,221,752.28
						1,052,901,154.56							1,009,756,977.04

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 (续)

2025年度

会企04表

货币单位: 人民币元

项目	2024年度金额						其他	股东权益合计			
	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	未分配利润
一、上年年末余额	1,327,493,320.00			1,142,091,248.22	63,281,374.61	-244,951.89		75,845,260.64	-1,187,886,774.55		1,294,016,727.81
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,327,493,320.00			1,142,091,248.22	63,281,374.61	-244,951.89		75,845,260.64	-1,187,886,774.55		1,294,016,727.81
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-10,559,800.00			-125,411,845.94	-63,281,374.61				-60,735,715.85		-133,425,987.48
(一) 综合收益总额											
(二) 股东投入和减少资本	-10,559,800.00			-125,411,845.94	-63,281,374.61				-60,735,715.85		-60,735,715.85
1、股东投入的普通股	-10,559,800.00			-52,721,574.61	-63,281,374.61						-72,690,271.33
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
(四) 股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本 (或股本)											
2、盈余公积转增资本 (或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	1,316,933,520.00			1,016,679,402.28		-244,951.89		75,845,260.64	-1,248,622,490.40		1,160,590,740.63

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

高楠

一、公司基本情况

上海全筑控股集团股份有限公司（以下简称“全筑控股集团”或“本公司”或“公司”）前身系上海全筑建筑装饰工程有限公司（以下简称“全筑有限”）成立于 1998 年 10 月，设立注册资本 100 万元。后经历次增资及股权转让，注册资本和实收资本俱增至 1,314.4729 万元。

2011 年 4 月，全筑有限整体变更为“上海全筑建筑装饰集团股份有限公司”，折股、股本总额为 12,000 万股。

2015 年 2 月，根据中国证券监督管理委员会核准（证监许可〔2015〕322 号），同意本公司公开发行人民币普通股增加注册资本人民币 4,000 万元，变更后的注册资本为人民币 16,000 万元。

2016 年 9 月，根据中国证券监督管理委员会《关于核准上海全筑建筑装饰集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2016〕1501 号）核准，同意本公司非公开发行人民币普通股 17,361,111.00 股，变更后的注册资本为人民币 177,361,111.00 元。

2017 年 4 月，第三届董事会第三次会议决议和修改后的章程规定，本公司 2017 年限制性股票激励计划确定的激励对象为 183 人，实际完成激励对象为 181 人，授予 219.20 万股，每股 15.31 元，合计限制性股票资金总额为人民币 33,559,520.00 元，全部以货币出资。其中增加注册资本人民币 2,192,000.00 元，变更后注册资本为人民币 179,553,111.00 元。

2017 年 6 月，股东大会审议通过公司 2017 年度利润分配预案及资本公积转增股份的议案。利润分配及转增股本以方案实施前的公司总股本 179,553,111 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 20 股，共计转增 359,106,222 股，本次分配后总股本为 538,659,333 股。截止 2017 年 12 月 31 日，限制性股票激励计划中 2 位被授予对象离职，公司对其限制性股票进行回购，共计回购 45,000 股。2017 年末股本变更为 538,614,333 股。

2018 年度，限制性股票激励计划中 5 位被授予对象离职，公司对其限制性股票完成了回购，共计回购 210,000 股。截止 2018 年 12 月 31 日，限制性股票激励计划中 7 位被授予对象离职公司对其限制性股票完成了回购，共计回购 255,000 股。经上述事项变更后，2018 年末股本变更为 538,404,333 股。

2019 年度，限制性股票激励计划中 10 位被授予对象离职，公司对其限制性股票完成了回购，共计回购 190,500 股。截止 2019 年 12 月 31 日，限制性股票激励计划中 17 位被授予对象离职，公司对其限制性股票完成了回购，共计回购 445,500 股。经上述事项变更后，2019 年末股本变更为 538,213,833 股。

2020 年度，限制性股票激励计划中 9 位被授予对象离职，公司对其限制性股票完成了回购，共计回购 97,200 股。截止 2020 年 12 月 31 日，限制性股票激励计划中 26 位被授予对象离职，公司对其限制性股票完成了回购，共计回购 542,700 股。2020 年度，根据中国证券监督管理委员会《关于核准上海全筑建筑装饰集团股份有限公司公开发行可转换公司债券的批复》（证监许可〔2020〕371 号）核准，同意本公司向社会公开发行面值总额 38,400 万元可转换公司债券，存续期限为自发行之日起六年，截至 2020 年末，累计债转股 11,413 股。经上述事项变更后，2020 年末股本变更为 538,128,046 股。

2021 年 2 月，公司名称由上海全筑建筑装饰集团股份有限公司变更为现名。同年根据中国证券监督管理委员会《关于核准上海全筑建筑装饰集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2020]2303）核准，同意本公司非公开发行人民币普通股 41,916,164 股；2020 年度转股 11,413 股，2021 年度转股 9,227 股，2022 年度转股 16,945 股，截止 2022 年末，本公司股本变更为 580,070,382.00 元。

公司可转换公司债券于 2023 年度转股 98,332,947 股，并根据《上海全筑控股集团股份有限公司重整计划(草案)》，以扣除 10,559,800 库存股后的股本 667,843,529 股为基数，按每 10 股转增约 9.71919 股的比例（保留到小数点后五位）实施资本公积金转增股本，共计转增 649,089,991 股。2024 年 1 月，公司可转换债券在上海证券交易所正式摘牌。

2024 年 1 月 25 日召开的 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于注销公司回购专用证券账户库存股的议案》。2024 年 3 月，公司注销回购专用证券账户库存股 10,559,800 股。注销完成后，公司总股本由 1,327,493,320 股变更为 1,316,933,520 股。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司总股本为 1,316,933,520 股。

公司经营范围：许可项目：各类工程建设活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑装潢领域的技术开发、技术服务；专业设计服务；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；土石方工程施工；普通机械设备安装服务；家具销售；日用木制品销售；机械设备销售；电气设备销售；安防设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册地址：上海市青浦区朱家角镇沪青平公路 6335 号 7 幢 461 室。

法定代表人：朱斌

统一社会信用代码：91310000631265080C

总部位于：上海徐汇区南宁路 1000 号 C 座 15 楼

本集团财务报表业经公司第六届董事会第二次会议于 2026 年 4 月 28 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。本集团一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

2、持续经营

为有效防范与化解流动性风险，保障公司债务按期偿付与经营稳定，全筑股份结合自身有息负债结构与资金现状，多措并举强化资金管理、优化债务安排、拓宽资金来源，全面筑牢流动性安全防线。

在债务管理方面，公司严格遵循重整计划与相关合同约定，有序推进各项有息负债的还款安排，针对不同金融机构债务制定差异化处置方案。积极与债权银行、信托等金融机构保持深度沟通，对到期债务及时开展还旧借新、贷款置换与展期工作，合理拉长债务期限、优化还款节奏，缓解短期集中偿付压力，保障债务履约平稳有序。

资金筹措与保障层面，公司以业务回款为核心支撑，将现有项目回款优先用于覆盖到期本息，同时加快质押应收账款与应收票据的回收进度，确保专款专用清偿债务。稳步推进融资增量工作，持续优化债务结构，分阶段落实新增融资，持续补充流动性储备，为债务偿付与日常经营提供充足资金支持。

此外，公司灵活运用资产处置手段，择机处置存量资产，快速回笼资金；积极推进债权追偿工作，加快外部债权回收进度，充实偿债资金池。通过业务回款、账款回收、融资补充、资产变现、债权追偿等多渠道协同发力，结合存量债务的灵活调整安排，全筑股份已构建起覆盖债务管理、资金筹措、风险缓释的全方位流动性保障体系，切实保障公司资金链安全，稳健应对流动性风险，保障持续经营与债务履约能力。

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

三、遵循企业会计准则的声明

本集团财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2023 年修订]》以及相关规定的要求编制，真实、完整地反映了本集团及公司本期的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、25“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、32“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

本集团的记账本位币为人民币元，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司下属境外经营的子公司，根据其所处的主要经济环境决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

4、重要性标准确定方法和选择依据

本集团编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准，本集团相关披露事项涉及的重要性标准如下：

项目	在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收款项	附注六、4/7	本公司将单项计提金额占各类应收账款坏账准备总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元认定为重要
重要的应收款项核销情况	附注六、4/7	本公司将核销金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 100 万元认定为重要
重要的应付账款/合同负债/其他应付款	附注六、26/27/30	本公司将单项余额占该项报表余额 10%以上，且金额超过 5,000 万元认定为重要
重要的非全资子公司	附注九、1	本公司将非全资子公司的资产总额超过合并口径资产总额 5%，或营业收入金额超过合并口径营业收入总额 5%，或归属于母公司净利润绝对值超过合并口径净利润的 5%的认定为重要
重要的合营或联营企业	附注九、3	本公司将合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值超过归属于股东净资产总额 5%以及金融企业认定为重要

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并, 在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方, 参与合并的其他企业为被购买方。购买日, 是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并, 合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值, 为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本, 购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况新的或进一步证据而需要调整或有对价的, 相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的, 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, 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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异, 在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的, 在购买日后 12 个月内, 如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在, 预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的, 则确认相关的递延所得税资产, 同时减少商誉, 商誉不足冲减的, 差额部分确认为当期损益; 除上述情况以外, 确认与企业合并相关的递延所得税资产的, 计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并, 根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》(财会[2012]19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、6“控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”), 判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的, 参考本部分前面各段描述及进行会计处理; 不属于“一揽子交易”的, 区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理: 在个别财务报表中, 以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和, 作为该项投资的初始投资成本; 购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的, 在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量, 公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益; 购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的, 与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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该回报金额。其中, 本集团享有现时权利使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动, 而不论本集团是否实际行使该权利, 视为本集团拥有对被投资方的权力; 本集团自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的, 视为享有可变回报; 本集团以主要责任人身份行使决策权的, 视为本集团有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司, 是指被本集团控制的主体。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括: 被投资方的设立目的; 被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策; 本集团享有的权利是否使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动; 本集团是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报; 本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额; 本集团与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化, 本集团将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起, 本集团开始将其纳入合并范围; 从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司, 处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中; 当期处置的子公司, 不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司, 其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中, 且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方, 其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中, 并且同时调整合并财务报表的对比数。在编制合并财务报表时, 子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的, 按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司, 以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额, 在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额, 仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时, 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有子公司自购买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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13 “长期股权投资” 或本附注四、10 “金融工具”。

本集团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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13 “长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13 “长期股权投资”（2）② “权益法核算的长期股权投资” 中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 发生外币交易时折算汇率的确定方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生当日即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：

① 属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及

② 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法：

① 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；

② 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算（或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算）；

③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

④ 本集团对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表，按照下列方法进行折算：

对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。

在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时，停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

⑤ 在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

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

1) 以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。其中：

<1> 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。

<2> 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。

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

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述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，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。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

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

② 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5) 各类金融资产信用损失的确定方法

本集团需确认减值损失的金融资产系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、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

<1> 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据组合 1	信用程度较高的承兑银行的银行承兑汇票	不计提预期信用损失
应收票据组合 2	其他的承兑银行的银行承兑汇票及商业承兑汇票	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
应收账款组合 1	公装板块合同期内应收账款	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
应收账款组合 2	公装板块信用期内应收工程决算款	
应收账款组合 3	公装板块账龄组合	
应收账款组合 4	设计板块账龄组合	
应收账款组合 5	家装板块账龄组合	
应收账款组合 6	家具及其他板块账龄组合	
应收账款组合 7	合并范围内关联方组合	不计提预期信用损失
其他应收款组合 1	账龄组合	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, 于未来 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
其他应收款组合 2	投标保证金和有还款保证的其他应收款	不计提预期信用损失
其他应收款组合 3	履约及其他保证金	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, 于未来 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
其他应收款组合 4	合并范围内关联方组合	不计提预期信用损失
合同资产组合 1	公装板块合同期内应收账款	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, 编制合同资产账龄与预期信用损失率对照表, 于未来 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
合同资产组合 2	公装板块信用期内应收工程决算款	
合同资产组合 3	公装板块账龄组合	
合同资产组合 4	设计板块账龄组合	
合同资产组合 5	家装板块账龄组合	
合同资产组合 6	家具及其他板块账龄组合	
合同资产组合 7	合并范围内关联方组合	不计提预期信用损失

注: 信用程度较高的承兑银行为中国银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、浦发银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司、华夏银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司、广发银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、南京银行股份有限公司、北京银行股份有限公司。

对于由《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, 本集团运用简化计量方法, 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。

对于租赁应收款且不含重大融资成分或者本集团不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产, 本集团运用简化计量方法, 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。

应收款项融资以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款, 自初始确认日起到期期限在一年内(含一年)的, 列报为应收款项融资。本集团采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

<2> 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产, 本集团按单项计提预期信用损失。

③ 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的, 予以终止确认:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 2) 该金融资产已转移, 且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;
- 3) 该金融资产已转移, 虽然本集团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, 但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入留存收益; 其余金融资产终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入当期损益。

若本集团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, 且未放弃对该金融资产的控制的, 则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。继续涉入所转移金融资产的程度, 是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的, 将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊, 并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产, 或将持有的金融资产背书转让, 需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的, 终止确认该金融资产; 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 不终止确认该金融资产; 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, 则继续判断企业是否对该资产保留了控制, 并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

④ 核销

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

已减记的金融资产以后又收回的, 作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外, 本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同, 以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中, 本集团作为购买方确认的或有对价形成金融负债的, 该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

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

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

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

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

(3) 金融工具的公允价值确定

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。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。

(4) 后续计量

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

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

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

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

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

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

(5) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

11、存货

(1) 存货的分类

存货包括原材料、在产品、库存商品、周转材料、合同履行成本等。

(其中“合同履行成本”详见附注四、26、“合同取得成本和合同履行成本”。)

(2) 发出存货的计价方法

① 存货按照实际成本进行初始计量。

② 工程施工的具体核算方法：按照单个工程项目为核算对象，平时，在单个项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接成本费用等。期末根据履约进度确认收入的同时，确认工程施工毛利。期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，借方余额列示于存货项目。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

① 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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。

② 需要经过加工的材料存货，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。

③ 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，应当分别确定其可变现净值，并与其相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。

存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

对低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

对包装物采用一次转销法进行摊销。

12、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，指已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“附注四、10、金融工具”。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、10“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团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。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，

在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本, 长期股权投资初始投资成本与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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益, 暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本, 合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权, 最终形成非同一控制下的企业合并的, 应分别是否属于“一揽子交易”进行处理: 属于“一揽子交易”的, 将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, 按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和, 作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的, 相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资, 按成本进行初始计量, 该成本视长期股权投资取得方式的不同, 分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的, 长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制(构成共同经营者除外)或重大影响的长期股权投资, 采用权益法核算。此外, 本集团财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时, 长期股权投资按初始投资成本计价, 追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外, 当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值; 对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的, 按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整, 并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易, 投出或出售的资产不构成业务的, 未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销, 在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 属于所转让资产减值损失的, 不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的, 投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的, 以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本, 初始投资成本与投出业务的账面价值之差, 全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的, 取得的对价与业务的账面价值之差, 全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的, 按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理, 全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时, 以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外, 如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务, 则按预计承担的义务确认预计负债, 计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的, 本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后, 恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中, 母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资, 处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益; 母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的, 按本附注四、6、“控制的判断标准和合并财务报表编制的方法”(2)中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置, 对于处置的股权, 其账面价值与实际取得价款的差额, 计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资, 处置后的剩余股权仍采用权益法核算的, 在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益, 按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资, 处置后剩余股权仍采用成本法核算的, 其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益, 采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理, 并按比例结转当期损益; 因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的, 在编制个别财务报表时, 处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按权益法核算, 并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整; 处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理, 其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前, 因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益, 在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理, 因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中, 处置后的剩余股权采用权益法核算的, 其他综合收益和其他所有者权益按比例结转; 处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的, 其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的, 处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算, 其在丧失共同控制或重大影响日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理, 因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益, 在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团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, 如果上述交易属于一揽子交易的, 将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理, 在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额, 先确认为其他综合收益, 到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、19 “长期资产减值”。

14、投资性房地产

本集团投资性房地产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产, 包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量, 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。

(1) 采用成本模式的

对投资性房地产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:

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋及建筑物	20-40 年	4%	2.40%-4.80%

采用成本模式的投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、19 “长期资产减值”。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

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

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧:

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	平均年限法	20-40 年	4%	2.40%-4.80%
机器设备	平均年限法	5-10 年	4%	9.60%-19.20%
办公及电子设备	平均年限法	3-5 年	0%-4%	19.20%-33.33%
运输设备	平均年限法	4-5 年	0%-4%	19.20%-25.00%

(3) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出, 符合固定资产确认条件的, 计入固定资产成本; 不符合固定资产确认条件的, 在发生时计入当期损益。

(4) 固定资产减值准备的减值测试方法和计提方法详见附注四、19 “长期资产减值”。

16、在建工程

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工程支出以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

17、借款费用

(1) 本集团发生的借款费用，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。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、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。

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。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

① 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，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确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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的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确定。

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

18、无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 本集团确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及本集团预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为本集团带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。本集团于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

对于使用寿命有限的无形资产，在采用直线法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

名称	使用年限	使用年限判断依据
土地使用权	20-50 年	按照土地取得时尚可使用期限
软件著作权	1-10 年	预计使用年限与法律规定孰低原则
商标权	5-10 年	合同规定与法律规定孰低原则
专利技术	6 个月-5 年	合同规定与法律规定孰低原则

使用寿命有限的无形资产减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

(4) 使用寿命不确定的无形资产包括施工资质，使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

(5) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出, 包括研究阶段支出与开发阶段支出, 其中:

- 1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。
- 2) 开发是指在进行商业性生产或使用前, 将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计, 以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益; 开发阶段的支出, 同时满足下列条件的, 确认为无形资产:

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- 3) 无形资产产生经济利益的方式, 包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场, 无形资产将在内部使用的, 应当证明其有用性;
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持, 以完成该无形资产的开发, 并有能力使用或出售该无形资产;
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产, 本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的, 则估计其可收回金额, 进行减值测试。商誉、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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定; 不存在销售协议但存在资产活跃市场的, 公允价值按照该资产的买方出价确定; 不存在销售协议和资产活跃市场的, 则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值, 按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

就商誉的减值测试而言, 对于因企业合并形成的商誉的账面价值, 自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组; 难以分摊至相关的资产组的, 将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组

或资产组组合, 是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合, 且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时, 如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的, 首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 计算可收回金额, 确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 比较其账面价值与可收回金额, 如可收回金额低于账面价值的, 减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值, 再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重, 按比例抵减其他各项资产的账面价值, 但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)和该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)两者之间较高者, 同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、长期待摊费用

长期待摊费用是本集团已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销, 如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的, 则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(长期)待摊费用按照(直线法)平均摊销, 摊销年限如下:

名称	摊销年限
装修费	5-10 年
融资服务费	合同约定年限内

21、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前, 客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的, 在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点, 按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示, 不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

22、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

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

(2) 短期薪酬是指本集团在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴, 职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费, 住房公积金、工会经费和职工教育经费, 短期带薪缺勤、短期利润分享计划, 非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为本集团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。

离职后福利是指本集团为获得职工提供的服务而在职工退休或与本集团解除劳动关系后, 提供的各种形式的报酬和福利, 短期薪酬和辞退福利除外。

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

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间, 根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末, 将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- ① 服务成本, 包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额, 包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本, 上述第①项和第②项应计入当期损益; 第③项应计入其他综合收益, 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中确认的金额。

在设定受益计划下, 在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时, 确认一项结算利得或损失。

(3) 辞退福利是指本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系, 或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

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

(4) 其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬, 包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本集团向职工提供的其他长期职工福利, 符合设定提存计划条件的, 适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外, 按照设定受益计划的有关规定, 确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在本期末, 本集团将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- ① 服务成本。
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- ③ 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。

为简化相关会计处理, 上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

23、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的, 确认为预计负债:

- (1) 该义务是企业承担的现时义务;
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

24、股份支付

(1) 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付, 以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下, 在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础, 按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时, 在授予日计入相关成本或费用, 相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日, 本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计, 修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用, 并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付, 如果其他方服务的公允价值能够可靠计量, 按照其他方服务在取得日的公允价值计量, 如果其他方服务的公允价值不能可靠计量, 但权益工具的公允价值能够可靠计量的, 按照权益工具在服务取得日的公允价值计量, 计入相关成本或费用, 相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付, 按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权, 在授予日计入相关成本或费用, 相应增加负债; 如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权, 在等待期的每个资产负债表日, 以对可行权情况的最佳估计为基础, 按照本集团承担负债的公允价值金额, 将当期取得的服务计入成本或费用, 相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日, 对负债的公允价值重新计量, 其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时, 若修改增加了所授予权益工具的公允价值, 按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式, 则仍继续对取得的服务进行会计处理, 视同该变更从未发生, 除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内, 如果取消了授予的权益工具, 本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理, 将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益, 同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的, 本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

(3) 涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易, 结算企业与接受服务企业其中之一在本集团内, 另一在本集团外的, 在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理:

① 结算企业以其本身权益工具结算的, 将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理; 除此之外, 作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的, 按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资, 同时确认资本公积 (其他资本公积) 或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的, 将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理; 接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的, 将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本集团内各企业之间发生的股份支付交易, 接受服务企业和结算企业不是同一企业的, 在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量, 比照上述原则处理。

25、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时, 在客户取得相关商品控制权时确认收入:

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务;
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;
- ④ 合同具有商业实质, 即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额;
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估, 识别该合同所包含的各单项履约义务, 并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、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。然后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, 并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

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:

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益;
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品;
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且该企业在整个合同期间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, 在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定, 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, 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。

如果不满足上述条件之一, 则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时, 应考虑下列迹象:

- <1> 企业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> 企业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> 企业已将该商品实物转移到客户, 即客户已实物占有该商品;
- <4> 企业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) 收入确认的具体方法

① 按某一时段内履约进度确认收入：公装施工收入、家装施工收入和设计业务收入

本公司与客户之间的合同通常包含公装施工、家装施工和设计业务履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。本公司采用产出法确定履约进度，即根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。当履约进度不能合理确定时，本公司根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

② 在某一时点确认收入：家具及其他板块销售收入

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

26、合同取得成本和合同履约成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

合同取得成本，即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（例如：销售佣金等）。该资产摊销期限不超过一年的，可以在发生时计入当期损益。

本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（例如：无论是否取得合同均会发生的差旅费、投标费、为准备投标资料发生的相关费用等），应当在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

合同取得成本初始确认摊销期限未超过一年或一个正常营业周期的，会计报表列报为“其他流动资产”，超过一年或一个正常营业周期的，会计报表列报为“其他非流动资产”。

合同履约成本，即为履行合同发生的成本，不属于《企业会计准则第 14 号—收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

合同履行成本初始确认摊销期限未超过一年或一个正常营业周期的，会计报表列报为“存货”，超过一年或一个正常营业周期的，会计报表列报为“其他非流动资产”。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

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

(3) 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于下列第①项减去第②项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失：

① 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

② 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得企业上述第①项减去第②项后的差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

27、政府补助

(1) 政府补助，是本集团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。

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

与本集团日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。

与本集团日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

本集团对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助, 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的, 取得时确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益; 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。

与本集团日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。

(4) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的, 应当按照收到的金额计量。按照应收金额计量的政府补助, 在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认; 政府补助为非货币性资产的, 应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时, 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 不存在相关递延收益的, 直接计入当期损益。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日, 分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础, 两者之间存在差异的, 确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上, 将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益), 但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日, 对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益, 应当减记递延所得税资产的账面价值。

29、租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日, 本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

① 初始计量

在租赁期开始日, 本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产, 将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债, 短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时, 本集团采用租赁内含利率作为折现率; 无法确定租赁内含利率的, 采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号—固定资产》有关折旧规定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, 在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

各类使用权资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧:

<u>类别</u>	<u>折旧方法</u>	<u>使用年限</u>	<u>预计净残值率</u>
房屋及建筑物	平均年限法	合同约定与法律规定孰低原则	-

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本附注四、19 “长期资产减值”。

对于租赁负债, 本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用, 计入当期损益或计入相关资产成本。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或相关资产成本。

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, 本集团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。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。

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁, 本集团采取简化处理方法, 不确认使用权资产和租赁负债, 而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

(2) 本集团作为出租人

本集团在租赁开始日, 基于交易的实质, 将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额, 于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

30、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 资产证券化业务

本集团将部分应收款项（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向重整债权人发行优先级资产支持证券。本集团作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产归本集团所有。本集团实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本集团对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本集团已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度以及本集团对该实体行使控制权的程度：

当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团予以终止确认该金融资产；当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团继续确认该金融资产；如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本集团考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

(2) 债务重组

本集团作为债权人参与债务重组时，以资产清偿债务或将债务转为权益工具进行债务重组的，在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。取得抵债资产为金融资产的，其初始计量金额的确定原则见本附注四、10、金融工具中的相应内容；取得抵债资产为非金融资产的，其初始计量金额为放弃债权的公允价值和其他可直接归属成本之和。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团根据合同的实质性修改情况，判断是否终止确认原债权，同时按照修改后的条款确认一项新债权，或者重新计算该债权的账面余额。

本集团作为债务人参与债务重组时，以资产清偿债务或将债务转为权益工具进行债务重组的，在相关资产和所清偿负债符合终止确认条件（详见本附注四中关于相关资产、负债终止确认条件的相关内容）时予以终止确认，按照所转为权益工具的公允价值对其进行计量（在其公允价值不能

可靠估计时按照所清偿债务的公允价值计量)。所清偿债务的账面价值与转让资产账面价值（或者权益工具的确认金额）之间的差额计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团根据合同的实质性修改情况，判断是否终止确认原债务，同时按照修改后的条款确认一项新债务，或者重新计算该债务的账面余额。针对债务重组中被豁免的债务，只有在本集团不再负有偿债现时义务时才能终止确认该部分被豁免债务并确认债务重组利得。

31、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

本报告期内无重大会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内无重大会计估计变更。

32、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 收入确认

如本附注四、25、“收入”所述，在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：

识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(2) 与租赁相关的重大会计判断和估计

① 租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

② 租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③ 租赁负债

本集团作为承租人时，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。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

(3) 金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(4) 存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(5) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

(6) 长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产, 除每年进行的减值测试外, 当其存在减值迹象时, 也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产, 当存在迹象表明其账面金额不可收回时, 进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额, 即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者, 表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额, 参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格, 减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时, 需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料, 包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

(7) 商誉减值准备

在对商誉进行减值测试时, 需计算包含商誉的相关资产组或者资产组组合的预计未来现金流量现值, 并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计, 同时确定一个适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。

(8) 折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后, 在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命, 以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化, 则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(9) 递延所得税资产

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

(10) 所得税

本集团在正常的经营活动中, 有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异, 则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(11) 预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本集团会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本集团近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(12) 公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。公司与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官定期向公司董事会呈报并说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十二、1 中披露。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	应纳税增值额	3%、6%、9%、13%
企业所得税	应纳税所得额	25%， 不同税率的纳税主体详见下表
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	1%、5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%-90%为计税依据 对外租赁物业的房产税，以租赁收入为计税依据	1.2% 12%

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
上海高昕节能科技有限公司	15.00%
上海地东建筑设计事务所有限公司	15.00%
全筑香港控股有限公司	16.50%
全筑建设（塞浦路斯）有限公司	12.50%
全筑建设（越南）有限公司	20.00%

纳税主体名称	所得税税率
全筑建设(马来西亚)有限公司	24.00%
TRENDGOSA PTY LTD	30.00%
Trendzone Milan Design Center - Societa' a Responsabilita' Limita	24.00%
TRENDZONE MATERIALI S.R.L.	24.00%
TRENDZONE EDILE S.R.L.	24.00%
奇筑投资管理有限公司	20.00%
奇筑柬埔寨实业有限公司	20.00%
全筑(科威特)建筑有限公司	15.00%

2、税收优惠

(1) 企业所得税

① 本公司所属子公司上海地东建筑设计事务所有限公司于 2025 年 12 月 25 日获得高新技术企业证书, 证书编号: GR202531003666, 有效期为三年, 该公司 2025-2027 年度企业所得税减按 15% 的税率征收。

② 本公司所属子公司上海高昕节能科技有限公司于 2023 年 12 月 12 日获得高新技术企业证书, 证书编号: GR202331004988, 有效期为三年, 该公司 2023-2025 年度企业所得税减按 15% 的税率征收。

③ 根据财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号)以及《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部、税务总局公告 2023 年第 6 号)、《财政部、税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部、税务总局公告 2022 年第 13 号)的规定, 自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。自 2022 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。

(2) 其他税费

根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(2022 年第 10 号)的规定, 对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、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。

六、合并财务报表主要项目附注

以下注释项目(含母公司财务报表主要项目附注)除非特别指出, “期初”指 2025 年 1 月 1 日, “期末”指 2025 年 12 月 31 日, “上期期末”指 2024 年 12 月 31 日, “本期”指 2025 年度, “上期”指 2024 年度。

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	178,646.40	271,965.87
银行存款	98,135,030.80	121,490,255.33
其他货币资金	<u>3,665,643.36</u>	<u>2,615,471.51</u>
合计	<u>101,979,320.56</u>	<u>124,377,692.71</u>
其中：存放在境外的款项总额	27,216,396.98	39,841,715.83
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	9,646,813.57	7,168,336.11

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
跨境资金未达账项	1,546,336.00	-
银行承兑汇票保证金、借款保证金、保函保证金等	3,600,464.28	1,565,145.16
冻结的银行存款	2,736,825.86	2,835,436.19
存放于管理人重整账户资金	<u>1,928,445.38</u>	<u>2,767,754.76</u>
合计	<u>9,812,071.52</u>	<u>7,168,336.11</u>

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产分类

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>189,907.90</u>	<u>134,681.40</u>	=
其中：权益工具投资	189,907.90	134,681.40	-
合计	<u>189,907.90</u>	<u>134,681.40</u>	=

(2) 其他说明：无。

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	-	-
商业承兑票据	5,171,071.77	780,097.91
小计	<u>5,171,071.77</u>	<u>780,097.91</u>
减：坏账准备	258,653.59	39,004.90
合计	<u>4,912,418.18</u>	<u>741,093.01</u>

(2) 期末本集团已质押的应收票据：

无。

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 期末本集团已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	514,055.33	-
商业承兑票据	=	<u>1,206,678.07</u>
合计	<u>514,055.33</u>	<u>1,206,678.07</u>

(4) 期末因出票人未履约而将其转应收账款的票据

项目	期末转应收账款金额
商业承兑汇票	<u>304,546,424.77</u>
合计	<u>304,546,424.77</u>

(5) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	=	=	=	-	=
按组合计提坏账准备	<u>5,171,071.77</u>	<u>100.00%</u>	<u>258,653.59</u>	5.00%	<u>4,912,418.18</u>
组合 1：信用等级较高银行承兑 的银行承兑汇票	-	-	-	-	-
组合 2：其他的承兑银行的银行 承兑汇票及商业承兑汇票	5,171,071.77	100.00%	258,653.59	5.00%	4,912,418.18
合计	<u>5,171,071.77</u>	<u>100.00%</u>	<u>258,653.59</u>	5.00%	<u>4,912,418.18</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	=	=	=	-	=
按组合计提坏账准备	<u>780,097.91</u>	<u>100.00%</u>	<u>39,004.90</u>	5.00%	<u>741,093.01</u>
组合 1：信用等级较高银行承兑 的银行承兑汇票	-	-	-	-	-
组合 2：其他的承兑银行的银行 承兑汇票及商业承兑汇票	780,097.91	100.00%	39,004.90	5.00%	741,093.01
合计	<u>780,097.91</u>	<u>100.00%</u>	<u>39,004.90</u>	5.00%	<u>741,093.01</u>

① 按单项计提坏账准备：

无。

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

② 按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
组合 1：信用等级较高银行承兑的银行承兑汇票	-	-	-
组合 2：其他的承兑银行的银行承兑汇票及商业承兑汇票	<u>5,171,071.77</u>	<u>258,653.59</u>	5.00%
合计	<u>5,171,071.77</u>	<u>258,653.59</u>	5.00%

(6) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
组合 1：信用等级较高银行承兑的银行承兑汇票	-	-	-	-	-	-
组合 2：其他的承兑银行的银行承兑汇票及商业承兑汇票	<u>39,004.90</u>	<u>219,648.69</u>	=	=	=	<u>258,653.59</u>
合计	<u>39,004.90</u>	<u>219,648.69</u>	=	=	=	<u>258,653.59</u>

(7) 本期实际核销的应收票据情况：

无。

4、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	98,525,852.33	157,762,850.63
1 至 2 年	72,776,702.57	48,911,077.25
2 至 3 年	40,651,265.24	169,305,700.81
3 至 4 年	163,304,642.98	111,915,406.67
4 至 5 年	110,652,072.63	135,225,981.10
5 年以上	438,440,323.54	302,967,392.14
小计	<u>924,350,859.29</u>	<u>926,088,408.60</u>
减：坏账准备	553,994,033.74	519,595,156.07
合计	<u>370,356,825.55</u>	<u>406,493,252.53</u>

上海全筑控股集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提坏账准备的应收账款	<u>610,572,600.61</u>	<u>66.05%</u>	<u>398,217,469.65</u>	<u>65.22%</u>	<u>212,355,130.96</u>
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>313,778,258.68</u>	<u>33.95%</u>	<u>155,776,564.09</u>	49.65%	<u>158,001,694.59</u>
其中：					
公装板块合同期内应收账款	15,760,497.98	1.71%	794,329.09	5.04%	14,966,168.89
公装板块信用期内应收工程决算款	101,763,398.23	11.01%	9,840,520.61	9.67%	91,922,877.62
公装板块账龄组合	119,563,128.53	12.93%	104,978,723.59	87.80%	14,584,404.94
设计板块账龄组合	35,003,532.90	3.79%	25,617,341.81	73.19%	9,386,191.09
家装板块账龄组合	15,585,469.84	1.69%	11,969,301.02	76.80%	3,616,168.82
家具及其他板块账龄组合	26,102,231.20	2.82%	2,576,347.97	9.87%	23,525,883.23
合计	<u>924,350,859.29</u>	<u>100.00%</u>	<u>553,994,033.74</u>	59.93%	<u>370,356,825.55</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提坏账准备的应收账款	<u>645,135,008.77</u>	<u>69.67%</u>	<u>392,813,210.80</u>	60.89%	<u>252,321,797.97</u>
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>280,953,399.83</u>	<u>30.33%</u>	<u>126,781,945.27</u>	45.13%	<u>154,171,454.56</u>
其中：					
公装板块合同期内应收账款	50,688,891.30	5.47%	3,624,712.85	7.15%	47,064,178.45
公装板块信用期内应收工程决算款	28,426,122.08	3.07%	3,163,792.58	11.13%	25,262,329.50
公装板块账龄组合	80,198,189.34	8.66%	71,579,398.80	89.25%	8,618,790.54
设计板块账龄组合	54,262,254.54	5.86%	32,781,421.13	60.41%	21,480,833.41
家装板块账龄组合	19,547,850.34	2.11%	12,496,612.71	63.93%	7,051,237.63
家具及其他板块账龄组合	47,830,092.23	5.16%	3,136,007.20	6.56%	44,694,085.03
合计	<u>926,088,408.60</u>	<u>100.00%</u>	<u>519,595,156.07</u>	56.11%	<u>406,493,252.53</u>

① 按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
根据重整计划划入信托计划用于清偿债务的应收账款	292,521,960.54	171,026,881.05	58.47%	根据与所清偿债务的价值差额计提坏账准备
恒大集团及其关联公司	227,182,051.54	168,857,204.34	74.33%	根据预计损失计提坏账准备

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
类似风险偿付能力的地产公司	16,469,157.92	13,175,326.33	80.00%	根据预计损失计提坏账准备
上海全筑装饰有限公司及其子公司	23,673,875.49	11,836,937.77	50.00%	根据破产重整计划计提坏账准备
其他	50,725,555.12	33,321,120.16	65.69%	根据预计损失计提坏账准备
合计	<u>610,572,600.61</u>	<u>398,217,469.65</u>	65.22%	

② 按组合计提坏账准备:

1) 公装板块合同期内应收账款

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
公装板块合同期内应收账款	<u>15,760,497.98</u>	<u>794,329.09</u>	5.04%
合计	<u>15,760,497.98</u>	<u>794,329.09</u>	5.04%

2) 公装板块信用期内应收工程决算款

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
公装板块信用期内应收工程决算款	<u>101,763,398.23</u>	<u>9,840,520.61</u>	9.67%
合计	<u>101,763,398.23</u>	<u>9,840,520.61</u>	9.67%

3) 公装板块账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	5,413,353.68	1,017,710.49	18.80%
1—2 年	9,685,837.83	2,958,054.88	30.54%
2—3 年	6,823,696.39	3,362,717.59	49.28%
3—4 年	7,639,761.16	7,639,761.16	100.00%
4—5 年	1,620,433.81	1,620,433.81	100.00%
5 年以上	<u>88,380,045.66</u>	<u>88,380,045.66</u>	100.00%
合计	<u>119,563,128.53</u>	<u>104,978,723.59</u>	87.80%

4) 设计板块账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	5,569,652.25	732,409.27	13.15%
1—2 年	6,772,962.69	3,295,723.64	48.66%
2—3 年	3,884,411.23	2,812,702.17	72.41%

上海全筑控股集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
3-4年	1,475,816.65	1,475,816.65	100.00%
4-5年	6,400,489.94	6,400,489.94	100.00%
5年以上	<u>10,900,200.14</u>	<u>10,900,200.14</u>	100.00%
合计	<u>35,003,532.90</u>	<u>25,617,341.81</u>	73.19%

5) 家装板块账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	1,713,017.99	257,637.91	15.04%
1-2年	4,462,458.65	2,313,947.66	51.85%
2-3年	78,754.00	66,476.25	84.41%
3-4年	136,740.00	136,740.00	100.00%
4-5年	3,586,046.00	3,586,046.00	100.00%
5年以上	<u>5,608,453.20</u>	<u>5,608,453.20</u>	100.00%
合计	<u>15,585,469.84</u>	<u>11,969,301.02</u>	76.80%

6) 家具及其他板块账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	23,836,680.11	368,109.57	1.54%
1-2年	84,536.95	35,069.94	41.48%
2-3年	12,367.09	4,521.41	36.56%
3-4年	-	-	-
4-5年	452,937.00	452,937.00	100.00%
5年以上	<u>1,715,710.05</u>	<u>1,715,710.05</u>	100.00%
合计	<u>26,102,231.20</u>	<u>2,576,347.97</u>	9.87%

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	<u>392,813,210.80</u>	<u>24,277,569.56</u>	-	<u>-18,873,310.71</u>	-	<u>398,217,469.65</u>
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>126,781,945.27</u>	<u>34,208,637.08</u>	-	<u>-5,226,691.76</u>	<u>12,673.50</u>	<u>155,776,564.09</u>
其中：工装板块合同期内应收账款	3,624,712.85	-2,830,383.76	-	-	-	794,329.09

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
公装板块信用期 内应收工程决算 款	3,163,792.58	6,676,728.03	-	-	-	9,840,520.61
公装板块账龄组 合	71,579,398.80	33,399,324.79	-	-	-	104,978,723.59
设计板块账龄组 合	32,781,421.13	-1,950,061.06	-	-5,226,691.76	12,673.50	25,617,341.81
家装板块账龄组 合	12,496,612.71	-527,311.69	-	-	-	11,969,301.02
家具及其他板块 账龄组合	3,136,007.20	-559,659.23	-	-	-	2,576,347.97
合计	<u>519,595,156.07</u>	<u>58,486,206.64</u>	=	<u>-24,100,002.47</u>	<u>12,673.50</u>	<u>553,994,033.74</u>

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	24,100,002.47

其中，重要的应收账款核销情况：

公司名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的 核销程序	款项是否因 关联交易产生
上海全筑木业有限公司	货款	18,249,926.08	破产终结	管理层审批	是
九江新旅置业有限公司	设计服务款	<u>1,168,993.60</u>	被执行人无可 执行财产	管理层审批	否
合计		<u>19,418,919.68</u>			

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

公司名称	应收账款 期末余额	合同资产 期末余额	应收账款 和合同资产 期末余额	占应收账款和 合同资产期末 余额合计数的 比例	坏账准备 期末余额
第一名	479,900,326.24	99,664,498.91	579,564,825.15	50.17%	336,104,194.47
第二名	39,219,021.90	1,839,000.00	41,058,021.90	3.55%	27,353,796.73
第三名	21,408,463.97	10,369,932.51	31,778,396.48	2.75%	6,829,598.52
第四名	23,750,182.71	354,474.50	24,104,657.21	2.09%	12,005,223.22
第五名	<u>19,850,000.00</u>	<u>3,148,366.00</u>	<u>22,998,366.00</u>	<u>1.99%</u>	<u>13,688,123.01</u>
合计	<u>584,127,994.82</u>	<u>115,376,271.92</u>	<u>699,504,266.74</u>	<u>60.55%</u>	<u>395,980,935.95</u>

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

5、合同资产

(1) 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
单项计提坏账准备	<u>124,731,720.80</u>	<u>56,925,210.35</u>	<u>67,806,510.45</u>	<u>141,502,423.70</u>	<u>59,123,972.07</u>	<u>82,378,451.63</u>
按组合计提坏账准备						
组合 1：工装板块合同期内	<u>83,885,458.88</u>	<u>4,227,826.80</u>	<u>79,657,632.08</u>	<u>138,286,407.23</u>	<u>9,888,870.59</u>	<u>128,397,536.64</u>
组合 2：工装板块信用期内应收工程决算款	-	-	-	-	-	-
组合 3：工装板块账龄组合	-	-	-	-	-	-
组合 4：设计板块账龄组合	<u>118,750.00</u>	<u>78,319.75</u>	<u>40,430.25</u>	<u>177,015.59</u>	<u>59,831.50</u>	<u>117,184.09</u>
组合 5：家装板块账龄组合	-	-	-	<u>3,344,950.92</u>	<u>405,993.79</u>	<u>2,938,957.13</u>
组合 6：家具及其他板块账龄组合	<u>22,104,094.86</u>	<u>3,509,045.96</u>	<u>18,595,048.90</u>	<u>19,172,304.96</u>	<u>1,068,458.83</u>	<u>18,103,846.13</u>
合计	<u>230,840,024.54</u>	<u>64,740,402.86</u>	<u>166,099,621.68</u>	<u>302,483,102.40</u>	<u>70,547,126.78</u>	<u>231,935,975.62</u>

(2) 本期内账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	<u>124,731,720.80</u>	54.03%	<u>56,925,210.35</u>	45.64%	<u>67,806,510.45</u>
按组合计提坏账准备	<u>106,108,303.74</u>	45.97%	<u>7,815,192.51</u>	7.37%	<u>98,293,111.23</u>
其中：					
组合 1：工装板块合同期内	<u>83,885,458.88</u>	36.34%	<u>4,227,826.80</u>	5.04%	<u>79,657,632.08</u>
组合 2：工装板块信用期内应收工程决算款	-	-	-	-	-
组合 3：工装板块账龄组合	-	-	-	-	-
组合 4：设计板块账龄组合	<u>118,750.00</u>	0.05%	<u>78,319.75</u>	65.95%	<u>40,430.25</u>

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
组合 5: 家装板块账龄组合	-	-	-	-	-
组合 6: 家具及其他板块账龄组合	22,104,094.86	9.58%	3,509,045.96	15.88%	18,595,048.90
合计	<u>230,840,024.54</u>	<u>100.00%</u>	<u>64,740,402.86</u>	28.05%	<u>166,099,621.68</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	<u>141,502,423.70</u>	<u>46.78%</u>	<u>59,123,972.07</u>	41.78%	<u>82,378,451.63</u>
按组合计提坏账准备	<u>160,980,678.70</u>	<u>53.22%</u>	<u>11,423,154.71</u>	7.10%	<u>149,557,523.99</u>
其中:					
组合 1: 工装板块合同期内	138,286,407.23	45.71%	9,888,870.59	7.15%	128,397,536.64
组合 2: 工装板块信用期内应收 工程决算款	-	-	-	-	-
组合 3: 工装板块账龄组合	-	-	-	-	-
组合 4: 设计板块账龄组合	177,015.59	0.06%	59,831.50	33.80%	117,184.09
组合 5: 家装板块账龄组合	3,344,950.92	1.11%	405,993.79	12.14%	2,938,957.13
组合 6: 家具及其他板块账龄组合	19,172,304.96	6.34%	1,068,458.83	5.57%	18,103,846.13
合计	<u>302,483,102.40</u>	<u>100.00%</u>	<u>70,547,126.78</u>	23.32%	<u>231,935,975.62</u>

(4) 本期合同资产计提坏账准备情况

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回 或转回	本期转销 /核销	其他变动		
单项计提坏账 准备	<u>59,123,972.07</u>	<u>-2,198,761.72</u>	=	=	=	<u>56,925,210.35</u>	-
按组合计提坏 账准备	<u>11,423,154.71</u>	<u>-3,607,962.20</u>	=	=	=	<u>7,815,192.51</u>	-
组合 1: 工装板 块合同期内	9,888,870.59	-5,661,043.79	-	-	-	4,227,826.80	-
组合 2: 工装板 块信用期内应 收工程决算款	-	-	-	-	-	-	-
组合 3: 工装板 块账龄组合	-	-	-	-	-	-	-
组合 4: 设计板 块账龄组合	59,831.50	18,488.25	-	-	-	78,319.75	-

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回 或转回	本期转销 /核销	其他变动		
组合 5：家装板 块账龄组合	405,993.79	-405,993.79	-	-	-	-	-
组合 6：家具及 其他板块账龄 组合	1,068,458.83	2,440,587.13	-	-	-	3,509,045.96	-
合计	<u>70,547,126.78</u>	<u>-5,806,723.92</u>	≡	≡	≡	<u>64,740,402.86</u>	≡

(5) 本期实际核销的合同资产情况
无。

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	13,114,259.24	63.65%	18,629,801.03	80.02%
1 至 2 年	5,563,226.61	27.00%	4,338,396.44	18.63%
2 至 3 年	1,610,254.78	7.82%	310,294.82	1.33%
3 年以上	<u>314,501.40</u>	<u>1.53%</u>	<u>5,263.62</u>	<u>0.02%</u>
合计	<u>20,602,242.03</u>	<u>100.00%</u>	<u>23,283,755.91</u>	<u>100.00%</u>

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

公司名称	与本集团关系	期末余额	占总金额比例	预付款时间	未结算原因
第一名	非关联方	2,800,000.00	13.59%	1 年以内	未到结算时点
第二名	非关联方	1,263,321.50	6.13%	1—2 年	未到结算时点
第三名	非关联方	1,049,284.35	5.09%	1—2 年	未到结算时点
第四名	非关联方	564,820.68	2.74%	1 年以内、 1-2 年	未到结算时点
第五名	非关联方	<u>523,463.22</u>	<u>2.54%</u>	1 年以内、 1-2 年	未到结算时点
合计		<u>6,200,889.75</u>	<u>30.09%</u>		

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

7、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	<u>376,487,727.62</u>	<u>454,810,042.97</u>
合计	<u>376,487,727.62</u>	<u>454,810,042.97</u>

(1) 应收利息

无。

(2) 应收股利

无。

(3) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	22,166,654.59	140,761,693.78
1 至 2 年	61,578,266.60	685,127,703.71
2 至 3 年	641,158,995.52	3,721,779.37
3 至 4 年	2,514,792.28	6,738,682.06
4 至 5 年	5,704,893.04	867,108.18
5 年以上	10,577,419.35	10,004,079.17
小计	<u>743,701,021.38</u>	<u>847,221,046.27</u>
减：坏账准备	367,213,293.76	392,411,003.30
合计	<u>376,487,727.62</u>	<u>454,810,042.97</u>

② 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	29,956,760.36	41,227,949.64
往来款	708,235,253.11	798,255,202.06
备用金	5,509,007.91	<u>7,737,894.57</u>
合计	<u>743,701,021.38</u>	<u>847,221,046.27</u>

上海全筑控股集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

③ 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	13,083,607.24	-	379,327,396.06	392,411,003.30
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	-2,546,047.45	-	27,369,706.12	24,823,658.67
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-50,056,748.75	-50,056,748.75
其他变动	24,242.01	-	11,138.53	35,380.54
期末余额	10,561,801.80	-	356,651,491.96	367,213,293.76

④ 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	379,327,396.06	27,369,706.12	=	-50,056,748.75	11,138.53	356,651,491.96
按组合计提坏账准备	13,083,607.24	-2,546,047.45	=	=	24,242.01	10,561,801.80
组合1：账龄组合	10,390,456.13	-1,181,095.60	-	-	24,468.71	9,233,829.24
组合2：投标保证金和有还款保证的其他应收款	-	-	-	-	-	-
组合3：履约及其他保证金	2,693,151.11	-1,364,951.85	-	-	-226.70	1,327,972.56
合计	392,411,003.30	24,823,658.67	=	-50,056,748.75	35,380.54	367,213,293.76

⑤ 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	50,056,748.75

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

其中，重要的其他应收款核销情况：

公司名称	其他应收款 性质	核销金额	核销原因	履行的 核销程序	款项是否因关 联交易产生
上海全筑木业有限公司	往来款	33,691,407.95	公司破产完毕	管理层审批	是
上海全品室内装饰配套工程有 限公司	往来款	16,236,105.30	公司破产完毕	管理层审批	是
合计		<u>49,927,513.25</u>			

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

公司名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备 期末余额
上海全筑装饰有限公司	往来款	667,566,332.83	1-3 年	89.76%	333,783,166.43
江苏赫斯帝橱柜有限公司	往来款	16,318,275.19	2 年以内	2.19%	16,318,275.19
上海全筑实业发展有限公司	往来款	4,820,093.33	3 年以内	0.65%	4,820,093.33
深圳市华富通融资担保有限公司	保函保证金	4,282,600.00	1 年以内	0.58%	-
上海蕴视科技有限公司	有还款保证的 往来款	2,880,000.00	1 年以内	0.39%	-
合计		<u>695,867,301.35</u>		<u>93.57%</u>	<u>354,921,534.95</u>

⑦ 因资金集中管理而列报于其他应收款

无。

8、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
原材料	1,086,704.88	1,061,167.99	25,536.89	1,191,753.41	-	1,191,753.41
库存商品	11,270,892.97	3,696,984.61	7,573,908.36	15,466,705.54	2,100,779.33	13,365,926.21
周转材料	1,215,786.73	680,906.00	534,880.73	2,052,931.55	-	2,052,931.55
合同履约成本	<u>212,074,726.00</u>	<u>48,933,102.65</u>	<u>163,141,623.35</u>	<u>89,915,288.35</u>	<u>14,941,746.65</u>	<u>74,973,541.70</u>
合计	<u>225,648,110.58</u>	<u>54,372,161.25</u>	<u>171,275,949.33</u>	<u>108,626,678.85</u>	<u>17,042,525.98</u>	<u>91,584,152.87</u>

上海全筑控股集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
原材料	-	1,061,167.99	-	-	-	1,061,167.99	-
库存商品	2,100,779.33	1,596,205.28	-	-	-	3,696,984.61	-
周转材料	-	680,906.00	-	-	-	680,906.00	-
合同履约成本	<u>14,941,746.65</u>	<u>33,991,356.00</u>	=	=	=	<u>48,933,102.65</u>	=
合计	<u>17,042,525.98</u>	<u>37,329,635.27</u>	=	=	=	<u>54,372,161.25</u>	

9、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
留抵增值税及预缴税额	26,487,444.40	24,106,107.43
抵账现房	-	9,446,792.03
其他	=	<u>54,163.93</u>
合计	<u>26,487,444.40</u>	<u>33,607,063.39</u>

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	期初余额	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	其他权益变动
① 合营企业	-	-	-	-	-	-
② 联营企业						
郑州市全居装饰工程有限公司	-	-	-	-	-	-
创羿(上海)建筑工程咨询有限公司	11,651,110.33	-	-	498,640.91	-	-
上海春山可望建筑设计事务所有限公司	-	-	-	-	-	-
小计	<u>11,651,110.33</u>	=	=	<u>498,640.91</u>	=	=
合计	<u>11,651,110.33</u>	=	=	<u>498,640.91</u>	=	=

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备	
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		期初余额	期末余额
① 合营企业	-	-	-	-	-	-
② 联营企业						
郑州市全居装饰工程有限公	-	-	-	-	-	-
司						
创羿(上海)建筑	-	-	-	12,149,751.24	-	-
工程咨询有限						
公司						
上海春山可望	-	-	-	-	-	-
建筑设计事务						
所有限公司						
小计	=	=	=	<u>12,149,751.24</u>	=	=
合计	=	=	=	<u>12,149,751.24</u>	=	=

说明：本年度上海春山可望建筑设计事务所有限公司由联营企业变更为合并范围内子公司，追加确认权益法下确认的投资超额亏损 792,521.40 元。

11、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	本期计入 其他综合收益 的利得	本期计入 其他综合收益 的损失	其他
上海筑硕企业	346,992.61	-	-	29,940.24	-	-
管理有限公司						
湖南全筑翼家	=	=	=	=	=	=
住宅科技有限						
公司						
合计	<u>346,992.61</u>	=	=	<u>29,940.24</u>	=	=

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

项目	期末余额	本期确认的 股利收入	累计计入 其他综合收益 的利得	累计计入 其他综合收益 的损失	指定为以公允 价值计量且其 变动计入其他 综合收益的原 因
上海筑硕企业管理有限公司	376,932.85	-	-	-123,067.15	长期持有
湖南全筑翼家住宅科技有限公司	=	=	=	=	-
合计	<u>376,932.85</u>	=	=	<u>-123,067.15</u>	

(2) 本期存在终止确认的情况说明
无。

12、其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>19,554,699.61</u>	<u>9,600,000.00</u>
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	19,554,699.61	9,600,000.00
合计	<u>19,554,699.61</u>	<u>9,600,000.00</u>

13、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
① 账面原值		
期初余额	102,190,294.78	102,190,294.78
本期增加金额	3,595,566.38	3,595,566.38
其中：外购	-	-
其他非流动资产转入	3,595,566.38	3,595,566.38
本期减少金额	3,215,105.56	3,215,105.56
其中：处置	3,215,105.56	3,215,105.56
期末余额	102,570,755.60	102,570,755.60
② 累计折旧和累计摊销		
期初余额	10,220,725.13	10,220,725.13
本期增加金额	2,802,288.75	2,802,288.75
其中：计提或摊销	2,802,288.75	2,802,288.75
本期减少金额	261,227.46	261,227.46
其中：处置	261,227.46	261,227.46
期末余额	12,761,786.42	12,761,786.42

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	房屋、建筑物	合计
③ 减值准备		
期初余额	5,689,620.48	5,689,620.48
本期增加金额	5,973,811.80	5,973,811.80
其中：计提	5,973,811.80	5,973,811.80
本期减少金额	-	-
其中：处置	-	-
期末余额	11,663,432.28	11,663,432.28
④ 账面价值		
期末账面价值	78,145,536.90	78,145,536.90
期初账面价值	86,279,949.17	86,279,949.17

(2) 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

① 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	期末账面价值	可收回金额	本年减值金额
海花岛-3 号岛-独栋区 6 套	62,322,358.43	56,348,546.63	5,973,811.80

公允价值和处置费用的确定方式：根据海南振和盛房地产估价事务所（特殊普通合伙）出具的振和盛房（估）字[2026]第 1005 号房地产估价报告、通过互联网查询处置费用的一般标准计算可收回金额。

(3) 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
海花岛-3 号岛-独栋区-22 栋-22A	7,496,214.02	自然人计敏云代持
海花岛-3 号岛-独栋区-27 栋-27A	7,496,214.02	自然人黄怀红代持
海花岛-3 号岛-独栋区-62 栋-62A	9,203,148.12	自然人丛中笑代持
海花岛-3 号岛-独栋区-62 栋-62B	9,203,148.12	自然人陆晓栋代持
海花岛-3 号岛-独栋区-40 栋-40A	10,279,638.61	自然人蒋惠霆代持
海花岛-3 号岛-独栋区-16 栋-16A	12,670,183.74	自然人许波代持

14、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	401,446,753.61	493,478,972.08
固定资产清理	=	=
合计	<u>401,446,753.61</u>	<u>493,478,972.08</u>

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及 电子设备	合计
1) 账面原值					
期初余额	644,751,385.17	37,548,230.53	16,546,218.25	26,733,229.42	725,579,063.37
本期增加金额	20,619,814.67	1,257,908.67	1,136,319.84	708,386.34	23,722,429.52
其中：购置	17,670,864.19	313,588.37	963,430.65	439,057.90	19,386,941.11
企业合并增加	-	-	-	36,909.32	36,909.32
外币报表折算差额	2,948,950.48	944,320.30	172,889.19	232,419.12	4,298,579.09
本期减少金额	157,168,241.10	9,810,756.13	780,666.02	11,134,033.13	178,893,696.38
其中：处置或报废	157,168,241.10	9,810,756.13	780,666.02	11,134,033.13	178,893,696.38
其他减少	-	-	-	-	-
期末余额	508,202,958.74	28,995,383.07	16,901,872.07	16,307,582.63	570,407,796.51
2) 累计折旧					
期初余额	136,947,669.66	26,636,456.49	13,674,228.95	21,938,470.86	199,196,825.96
本期增加金额	13,320,978.30	3,032,868.31	1,113,235.90	1,027,233.36	18,494,315.87
其中：计提	13,001,045.65	2,316,336.09	970,402.98	826,280.01	17,114,064.73
企业合并增加	-	-	-	19,451.51	19,451.51
外币报表折算差额	319,932.65	716,532.22	142,832.92	181,501.84	1,360,799.63
本期减少金额	33,000,891.11	6,700,311.30	714,074.30	8,314,822.22	48,730,098.93
其中：处置或报废	33,000,891.11	6,700,311.30	714,074.30	8,314,822.22	48,730,098.93
其他减少	-	-	-	-	-
期末余额	117,267,756.85	22,969,013.50	14,073,390.55	14,650,882.00	168,961,042.9
3) 减值准备					
期初余额	32,903,265.33	-	-	-	32,903,265.33
本期增加金额	-	-	-	-	-
其中：计提	-	-	-	-	-
本期减少金额	32,903,265.33	-	-	-	32,903,265.33
其中：处置或报废	32,903,265.33	-	-	-	32,903,265.33
期末余额	-	-	-	-	-
4) 账面价值					
期末账面价值	390,935,201.89	6,026,369.57	2,828,481.52	1,656,700.63	401,446,753.61
期初账面价值	474,900,450.18	10,911,774.04	2,871,989.30	4,794,758.56	493,478,972.08

② 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

15、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	12,201,412.83	-
工程物资	=	=
合计	<u>12,201,412.83</u>	=

(1) 在建工程

① 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
欧洲研发展示中心装修	5,981,758.92	-	5,981,758.92	-	-	-
闵行研发展示中心装修	3,816,666.84	-	3,816,666.84	-	-	-
其他零星装修	<u>2,402,987.07</u>	=	<u>2,402,987.07</u>	=	=	=
合计	<u>12,201,412.83</u>	=	<u>12,201,412.83</u>	=	=	=

16、使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
① 账面原值		
期初余额	38,727,674.45	38,727,674.45
本期增加金额	8,111,419.11	8,111,419.11
其中：租赁	6,706,891.94	6,706,891.94
外币报表折算差额	1,404,527.17	1,404,527.17
本期减少金额	3,994,655.58	3,994,655.58
其中：处置	3,994,655.58	3,994,655.58
外币报表折算差额	-	-
期末余额	42,844,437.98	42,844,437.98
② 累计折旧		
期初余额	23,260,531.61	23,260,531.61
本期增加金额	8,732,685.96	8,732,685.96
其中：计提	7,795,494.72	7,795,494.72
外币报表折算差额	937,191.24	937,191.24
本期减少金额	2,596,526.12	2,596,526.12
其中：处置	2,596,526.12	2,596,526.12
外币报表折算差额	-	-
期末余额	29,396,691.45	29,396,691.45

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	房屋及建筑物	合计
③ 减值准备		
期初余额	-	-
本期增加金额	-	-
本期减少金额	-	-
期末余额	-	-
④ 账面价值		
期末账面价值	13,447,746.53	13,447,746.53
期初账面价值	15,467,142.84	15,467,142.84

17、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	专利使用权	软件著作权	施工资质	商标权	合计
① 账面原值						
期初余额	36,218,379.00	13,303,023.88	25,844,557.99	1,926,000.00	2,370,000.00	79,661,960.87
本期增加金额	-	99,009.90	72,409.53	-	-	171,419.43
其中：购置	-	99,009.90	-	-	-	99,009.90
外币报表折算	-	-	72,409.53	-	-	72,409.53
重分类	-	-	-	-	-	-
本期减少金额	36,218,379.00	4,320,644.23	1,599,619.66	380,000.00	-	42,518,642.89
其中：处置或报废	36,218,379.00	4,320,644.23	1,599,619.66	380,000.00	-	42,518,642.89
外币报表折算	-	-	-	-	-	-
重分类	-	-	-	-	-	-
期末余额	-	9,081,389.55	24,317,347.86	1,546,000.00	2,370,000.00	37,314,737.41
② 累计摊销						
期初余额	9,444,158.52	10,542,161.63	22,470,277.92	-	2,370,000.00	44,826,598.07
本期增加金额	302,192.10	608,282.47	1,593,914.72	-	-	2,504,389.29
其中：计提	302,192.10	608,282.47	1,521,778.49	-	-	2,432,253.06
外币报表折算	-	-	72,136.23	-	-	72,136.23
重分类	-	-	-	-	-	-
本期减少金额	9,746,350.62	3,276,488.56	1,503,937.85	-	-	14,526,777.03
其中：处置或报废	9,746,350.62	3,276,488.56	1,503,937.85	-	-	14,526,777.03
外币报表折算	-	-	-	-	-	-
重分类	-	-	-	-	-	-
期末余额	-	7,873,955.54	22,560,254.79	-	2,370,000.00	32,804,210.33
③ 减值准备						
期初余额	6,961,459.50	-	-	-	-	6,961,459.50
本期增加金额	-	-	-	-	-	-

上海全筑控股集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	土地使用权	专利使用权	软件著作权	施工资质	商标权	合计
其中：计提		-	-	-	-	-
外币报表折算	-	-	-	-	-	-
重分类	-	-	-	-	-	-
本期减少金额	6,961,459.50	-	-	-	-	6,961,459.50
其中：处置或报废	6,961,459.50	-	-	-	-	6,961,459.50
外币报表折算	-	-	-	-	-	-
重分类	-	-	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-	-	-
④ 账面价值	-	-	-	-	-	-
期末账面价值	-	1,207,434.01	1,757,093.07	1,546,000.00	-	4,510,527.08
期初账面价值	19,812,760.98	2,760,862.25	3,374,280.07	1,926,000.00	-	27,873,903.30

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况
无。

(3) 使用寿命不确定的无形资产

项目	期末账面价值	使用寿命不确定的判断依据
施工资质	1,546,000.00	用于公司正常经营

18、开发支出

详见本附注、七研发支出

19、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
上海地东建筑 设计事务所有 限公司	281,968,259.96	-	-	-	-	281,968,259.96
艾尔门窗系统 (上海)有限公司	1,535,402.62	-	-	-	-	1,535,402.62
TREND GOSA PTY LTD	40,694,663.48	=	=	=	=	40,694,663.48
合计	<u>324,198,326.06</u>	=	=	=	=	<u>324,198,326.06</u>

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
上海地东建筑设计 设计事务所有 限公司	201,000,067.96	18,000,000.00	-	-	-	219,000,067.96
艾尔门窗系统 (上海)有限公司	1,535,402.62	-	-	-	-	1,535,402.62
TRENDGOSA PTY LTD	12,142,124.91	=	=	=	=	12,142,124.91
合计	214,677,595.49	18,000,000.00	=	=	=	232,677,595.49

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组 或组合的构成及依据	所属经营分部 及依据	是否与以前 年度保持一致
上海地东建筑设计 事务所有限公司	公司收购上海地东建筑设计事务所有限公司 51% 股权，合并成本超过享有被收购方可辨认净资产公允价值的一部分形成商誉。该商誉所在资产组为上海地东建筑设计事务所有限 公司从事设计业务相关的经营性长期资产，与该商誉初始确认 时认定的资产组一致。	设计业务	是
TRENDGOSA PTY LTD	公司收购 TREND GOSA PTY LTD 60% 股权，合并成本超过 享有被收购方可辨认净资产公允价值的一部分形成商誉。该商 誉所在资产组为 TREND GOSA PTY LTD 从事橱柜生产与 安装业务相关的经营性长期资产，与该商誉初始确认时认定的 资产组一致。	家具业务	是

(4) 可收回金额的具体确定方法

① 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定
不适用。

② 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

单位：万元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额
上海地东建筑设计事务所有限公司	16,116.43	12,600.00	1,800.00
TRENDGOSA PTY LTD	10,743.69	10,900.00	-

其他说明：上述账面价值系包含完全商誉的资产组账面价值，账面价值与可收回金额之差按持股比例份额计算减值。

(续上表)

项目	预测期的年限	预测期的 关键参数	稳定期的 关键参数	稳定期的 关键参数的 确定依据
上海地东建筑设计事务所有限公司	5	详见说明	详见说明	详见说明
TRENDGOSA PTY LTD	5	详见说明	详见说明	详见说明

说明：

商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本期公司聘请上海东洲资产评估有限公司评估了上海地东建筑设计事务所有限公司（以下简称“地东公司”）（报告号：东洲评报字【2026】第 1211 号）和 TRENDGOSA PTY LTD（以下简称“GOSA 公司”）（报告号：东洲评报字【2026】第 1210 号）相关商誉的资产组可回收金额。

资产组的可收回金额以预计未来现金流量现值的方法确定。对资产组进行现金流量预测时采用的关键参数包括预计营业收入、预计毛利率、预计增长率以及相关费用率等，公司基于以前年度的经营业绩、增长率、行业发展趋势以及管理层对市场发展的预期等编制未来五年的财务预算及现金流量预测。关键参数如下：

项目	预测期	预测期销售收	永续期销售收	税前折现率
		入增长率	入增长率	
上海地东建筑设计事务所有限公司	2026 年-2030 年	注 1	0%	12.20%
TRENDGOSA PTY LTD	2026 年-2030 年	注 2	0%	11.35%

注 1：上海地东建筑设计事务所有限公司资产组 2026 年至 2030 年预计销售收入增长率分别为：25.57%、15.00%、12.00%、9.00%、5.00%

注 2：TREND GOSA PTY LTD 资产组 2026 年至 2030 年预计销售收入增长率分别为：-5.96%、3.00%、3.00%、3.00%、3.00%

③ 前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因
无明显差异

④ 本集团以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因
无明显差异

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况
不适用

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

20、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	5,486,102.54	1,539,733.57	2,715,834.57	-52,260.33	4,362,261.87
融资服务费	2,546,826.87	2,111,264.03	2,329,045.45	-	2,329,045.45
合计	8,032,929.41	3,650,997.60	5,044,880.02	-52,260.33	6,691,307.32

21、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	119,645,872.95	20,175,662.02	84,894,521.68	15,489,432.86
可抵扣亏损	32,240,764.31	5,981,895.73	59,055,576.20	8,000,670.53
使用权资产及租赁负债	1,935,922.30	290,388.35	2,603,691.21	390,553.68
合计	153,822,559.56	26,447,946.10	146,553,789.09	23,880,657.07

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-	-	8,469,584.43	2,540,875.33
交易性金融资产公允价值变动	86,723.42	21,680.86	31,496.92	7,874.23
使用权资产及租赁负债	14,923,810.64	4,190,906.04	2,402,551.30	360,382.69
合计	15,010,534.06	4,212,586.90	10,903,632.65	2,909,132.25

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	972,548,426.18	961,490,927.76
可抵扣亏损	946,792,986.65	389,457,953.23
合计	1,919,341,412.83	1,350,948,880.99

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年	-	9,965,824.72	-
2026 年	40,499,231.75	29,149,198.04	-
2027 年	168,954,531.36	114,370,322.05	-
2028 年	182,341,167.58	114,659,680.50	-

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

年份	期末金额	期初金额	备注
2029 年	217,408,838.62	121,312,927.92	-
2030 年	273,694,751.42	-	-
2031 年至 2035 年	<u>63,894,465.92</u>	-	-
合计	<u>946,792,986.65</u>	<u>389,457,953.23</u>	

22、其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
抵债房产	15,102,024.00	3,279,303.55	11,822,720.45	19,184,987.77	1,896,284.70	17,288,703.07
预付购房款	11,526,658.02	-	11,526,658.02	10,131,877.91	-	10,131,877.91
预付股权转让款	4,671,100.00	-	4,671,100.00	-	-	-
小计	<u>31,299,782.02</u>	<u>3,279,303.55</u>	<u>28,020,478.47</u>	<u>29,316,865.68</u>	<u>1,896,284.70</u>	<u>27,420,580.98</u>
减：一年内到期	-	-	-	-	-	-
其他非流动资产						
合计	<u>31,299,782.02</u>	<u>3,279,303.55</u>	<u>28,020,478.47</u>	<u>29,316,865.68</u>	<u>1,896,284.70</u>	<u>27,420,580.98</u>

注：本公司取得的抵债房产拟用于偿付供应商欠款。

23、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	9,812,071.52	9,812,071.52	冻结	保函保证金、司法冻结、存放在境外且资金汇回受到限制的款项等
应收账款	190,625,077.30	48,939,510.96	质押	票据质押/附追索权保理
存货	4,673,080.16	-		涉诉/查封
固定资产-境内	375,508,732.93	300,810,285.52	抵押	长期借款抵押
固定资产-境外	208,799,056.38	208,799,056.38	抵押	长期借款抵押
投资性房地产	<u>23,563,640.66</u>	<u>17,229,412.30</u>	抵押	长期借款抵押
合计	<u>812,981,658.95</u>	<u>585,590,336.68</u>		

(续上表)

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	7,168,336.11	7,168,336.11	冻结	保函保证金、司法冻结、存放在境外且资金汇回受到限制的款项等
应收账款	195,945,077.30	71,667,994.00	质押	票据质押/附追索权保理

上海全筑控股集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
存货	4,673,080.16	2,216,326.26		涉诉/查封
固定资产	564,917,027.66	424,617,617.81	抵押	长期借款抵押
无形资产	26,774,220.48	19,812,760.98	抵押	长期借款抵押
投资性房地产	<u>54,055,039.76</u>	<u>44,276,480.18</u>	抵押	长期借款抵押
合计	<u>836,737,473.86</u>	<u>569,759,515.34</u>		

24、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	17,000,000.00	-
保证借款	19,000,000.00	19,000,000.00
信用借款	2,701,656.84	1,563,558.21
票据贴现和应收款项保理	-	5,320,000.00
应付利息	<u>15,493.89</u>	<u>25,661.29</u>
合计	<u>38,717,150.73</u>	<u>25,909,219.50</u>

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

25、应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	-	170,752.94
银行承兑汇票	=	=
合计	=	<u>170,752.94</u>

注：于 2025 年 12 月 31 日已到期未支付的应付票据总额为 40,850,307.36 元，报告期内已重分类至应付账款。

26、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
材料款	429,080,038.09	324,619,446.27
设计费	35,470,885.65	13,135,296.81
劳务服务费	42,317,011.21	37,161,664.25
其他	<u>6,552,476.93</u>	<u>17,799,007.63</u>
合计	<u>513,420,411.88</u>	<u>392,715,414.96</u>

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

无。

27、合同负债

(1) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
合同负债	<u>21,082,438.51</u>	<u>18,090,323.04</u>
合计	<u>21,082,438.51</u>	<u>18,090,323.04</u>

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

无

28、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	14,981,040.53	92,915,146.48	93,097,335.62	14,798,851.39
离职后福利-设定提存计划	132,523.94	12,152,657.24	12,116,284.14	168,897.04
辞退福利	408,483.32	7,291,543.29	3,874,028.70	3,825,997.91
一年内到期的其他福利	=	=	=	=
合计	<u>15,522,047.79</u>	<u>112,359,347.01</u>	<u>109,087,648.46</u>	<u>18,793,746.34</u>

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	14,821,144.16	81,240,441.60	81,507,093.01	14,554,492.75
职工福利费	-	70,421.14	70,421.14	-
社会保险费	38,862.65	6,804,864.97	6,792,764.70	50,962.92
其中：医疗保险费	29,411.58	6,286,107.61	6,268,620.78	46,898.41
工伤保险费	7,623.57	436,039.42	441,425.98	2,237.01
生育保险费	1,161.00	80,925.68	80,925.68	1,161.00
其他	666.50	1,792.26	1,792.26	666.50
住房公积金	121,033.72	4,779,217.70	4,706,855.70	193,395.72
工会经费和职工教育经费	-	20,201.07	20,201.07	-
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	=	=	=	=
合计	<u>14,981,040.53</u>	<u>92,915,146.48</u>	<u>93,097,335.62</u>	<u>14,798,851.39</u>

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	123,397.57	11,462,024.60	11,422,263.08	163,159.09
失业保险费	9,126.37	680,288.89	683,677.31	5,737.95
企业年金缴费	=	10,343.75	10,343.75	=
合计	<u>132,523.94</u>	<u>12,152,657.24</u>	<u>12,116,284.14</u>	<u>168,897.04</u>

29、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	778,997.47	3,795,372.66
企业所得税	4,071,538.95	6,182,919.97
个人所得税	377,493.21	598,248.71
城市维护建设税	40,209.16	5,581.29
教育费附加	28,423.85	3,912.37
印花税	40,203.05	132,184.01
房产税	377,547.66	405,082.94
土地使用税	5,370.79	20,630.71
其他	72,682.60	=
合计	<u>5,792,466.74</u>	<u>11,143,932.66</u>

30、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,574,529.11	-
应付股利	566,245.95	-
其他应付款	<u>221,318,371.01</u>	<u>193,057,811.23</u>
合计	<u>224,459,146.07</u>	<u>193,057,811.23</u>

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	185,727.27	-
个人借款应付利息	<u>2,388,801.84</u>	=
合计	<u>2,574,529.11</u>	=

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
应付非全资子公司少数股东股利	566,245.95	-	无

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 其他应付款

① 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
尚待现金清偿的债权	2,294,797.70	2,054,043.54
押金及保证金	30,387,970.52	13,023,051.45
固定资产、装修工程款及其他长期资产款	6,710,879.66	33,770,681.53
往来款等	181,924,723.13	144,210,034.71
合计	<u>221,318,371.01</u>	<u>193,057,811.23</u>

② 账龄超过 1 年或逾期的重要的其他应付款

无。

31、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款（附注六、33/36）	276,317,772.23	138,544,294.40
一年内到期的租赁负债（附注六、34）	7,426,616.60	6,466,005.00
合计	<u>283,744,388.83</u>	<u>145,010,299.40</u>

32、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	58,699,934.42	59,896,377.34
合计	<u>58,699,934.42</u>	<u>59,896,377.34</u>

33、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押及抵押借款	10,000,000.00	-
抵押借款	238,259,351.93	363,943,561.67
应付利息	-	636,873.38
小计	<u>248,259,351.93</u>	<u>364,580,435.05</u>
减：一年内到期的长期借款（附注六、31）	238,166,762.56	109,931,037.16
合计	<u>10,092,589.37</u>	<u>254,649,397.89</u>

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

34、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额现值	14,222,719.40	16,088,178.35
小计	<u>14,222,719.40</u>	<u>16,088,178.35</u>
减：一年内到期的租赁负债（附注六、31）	7,426,616.60	6,466,005.00
合计	<u>6,796,102.80</u>	<u>9,622,173.35</u>

35、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	<u>237,727.50</u>	<u>1,376,151.50</u>	未决诉讼预计赔偿金
合计	<u>237,727.50</u>	<u>1,376,151.50</u>	

36、其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	38,151,009.67	66,764,266.91
减：一年内到期的抵押借款（附注六、31）	<u>38,151,009.67</u>	<u>28,613,257.24</u>
合计	=	<u>38,151,009.67</u>

注：期末余额系公司根据重整计划及债权确权结果确认的对装饰公司连带担保事项形成的负债。

37、股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	注销库存股	小计	
股份总数	1,316,933,520.00	-	-	-	-	-	1,316,933,520.00

38、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,007,832,153.11	36,221,752.28	234,719.67	1,043,819,185.72
其他资本公积	<u>9,684,911.95</u>	=	=	<u>9,684,911.95</u>
合计	<u>1,017,517,065.06</u>	<u>36,221,752.28</u>	<u>234,719.67</u>	<u>1,053,504,097.67</u>

其他说明：

- (1) 豁免子公司债权，少数股东按同比例享有份额减少资本公积 234,719.67 元；
- (2) 公司处置偿债资源增加资本公积 36,221,752.28 元。

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

39、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额		
		(A) 本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	-599,365.34	29,940.24	=	=
其中：重新计算设定受益计划变动额	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-599,365.34	29,940.24	-	-
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
(2) 将重分类进损益的其他综合收益	-9,438,180.34	5,387,791.64	=	=
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
现金流量套期储备	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-9,438,180.34	5,387,791.64	-	-
(3) 其他综合收益合计	-10,037,545.68	5,417,731.88	=	=

(续上表)

项目	本期发生金额			期末余额 (C)=(A)+(B)
	减：所得税费用	税后归属于母公司(B)	税后归属于少数股东	
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	=	23,952.19	5,988.05	-575,413.15
其中：重新计算设定受益计划变动额	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-	23,952.19	5,988.05	-575,413.15
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
(2) 将重分类进损益的其他综合收益	=	4,255,751.04	1,132,040.60	-5,182,429.30
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
现金流量套期储备	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	4,255,751.04	1,132,040.60	-5,182,429.30
(3) 其他综合收益合计	=	4,279,703.23	1,138,028.65	-5,757,842.45

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

40、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	75,845,260.64	-	-	75,845,260.64
合计	75,845,260.64	=	=	75,845,260.64

41、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-1,454,707,589.47	-1,344,571,017.84
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-
调整后期初未分配利润	-1,454,707,589.47	-1,344,571,017.84
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-290,119,935.74	-110,136,571.63
减: 提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-1,744,827,525.21	-1,454,707,589.47

42、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	940,765,128.82	872,000,040.86	757,790,024.14	639,605,016.55
其他业务	7,195,909.69	2,354,764.53	24,137,394.37	7,613,689.98
合计	947,961,038.51	874,354,805.39	781,927,418.51	647,218,706.53

(2) 营业收入扣除情况表

项目	本期(万元)	具体扣除情况	上期(万元)	具体扣除情况
营业收入金额	94,796.10		78,192.74	
营业收入扣除项目合计金额	719.59		2,528.57	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.76%		3.23%	

① 与主营业务无关的业务收入

1) 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	719.59	房租及其他	2,413.74	出售房屋、房租及其他
---	--------	-------	----------	------------

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期(万元)	具体扣除情况	上期(万元)	具体扣除情况
2) 不具备资质的类金融业务收入,如拆出资金利息收入;本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入,如担保、商业保理,小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入,为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	-	-	-	-
3) 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	-	-	-	-
4) 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	-	-	-	-
5) 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-	-	-	-
6) 未形成或难以形成稳定业务模式的业务产生的收入。	-	-	114.83	业务已停止
与主营业务无关的业务收入小计	719.59		2,528.57	
② 不具备商业实质的收入				
1) 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	-	-	-	-
2) 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入,利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	-	-	-	-
3) 交易价格显失公允的业务产生的收入。	-	-	-	-
4) 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	-	-	-	-
5) 审计意见中非标准意见涉及的收入。	-	-	-	-
6) 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	-	-	-	-
不具备商业实质的收入小计	-	-	-	-
③ 与主营业务无关或不具有商业实质的其他收入	-		-	
营业收入扣除后金额	94,076.51		75,664.17	

(3) 营业收入、营业成本的分解信息

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
公装施工	619,932,510.86	599,492,940.47	411,046,709.01	329,223,788.31
家装施工	2,940,420.48	4,717,172.36	14,900,000.94	29,214,883.12
设计业务	86,058,290.02	70,137,809.09	110,398,145.62	80,955,488.16

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
家具业务	217,082,491.34	186,708,367.99	216,772,042.85	195,915,607.83
其他业务	<u>21,947,325.81</u>	<u>13,298,515.48</u>	<u>28,810,520.09</u>	<u>11,908,939.11</u>
合计	<u>947,961,038.51</u>	<u>874,354,805.39</u>	<u>781,927,418.51</u>	<u>647,218,706.53</u>

(4) 履约义务的说明

无。

(5) 分摊至剩余履约义务的说明

于 2025 年 12 月 31 日，本集团分摊至未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币 195,239.69 万元，主要为尚未完工的设计业务、装饰工程等。本集团预计在未来工程完工并达到合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(6) 重大合同变更或重大交易价格调整

不适用。

43、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,018,501.82	470,458.93
教育费附加	818,574.96	356,950.21
房产税	1,552,614.95	1,357,072.36
土地使用税	46,529.43	62,449.85
其他	<u>176,469.06</u>	<u>305,250.05</u>
合计	<u>3,612,690.22</u>	<u>2,552,181.40</u>

44、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	8,046,942.83	10,295,419.96
社会保险费	2,081,811.37	2,471,094.55
差旅费	1,302,916.22	1,463,644.58
业务招待费	3,312,054.50	3,572,946.28
房租及物业费	36,114.76	80,033.75
折旧摊销费	272,570.10	941,921.92
广告费	460,710.11	578,191.29
办公费	179,398.04	257,560.83
其他	<u>3,012,490.96</u>	<u>2,598,983.38</u>
合计	<u>18,705,008.89</u>	<u>22,259,796.54</u>

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

45、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	60,364,281.21	53,921,897.96
折旧及摊销	25,963,272.69	35,460,468.32
业务招待费	7,917,232.68	5,490,209.67
办公费	5,160,012.60	3,604,092.48
差旅费	3,896,373.27	3,431,245.51
通讯信息费	1,811,818.63	1,054,869.49
招聘费	462,086.05	143,561.03
水电费	807,426.78	2,183,511.73
维修费	1,240,905.86	896,687.27
专业服务费	7,606,574.10	8,574,724.39
培训费	48,432.92	310,483.40
其他	<u>6,728,112.72</u>	<u>7,849,907.98</u>
合计	<u>122,006,529.51</u>	<u>122,921,659.23</u>

46、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	8,890,493.78	12,287,737.43
社会保险费	748,849.48	1,561,594.37
材料费	7,313,692.14	7,526,175.97
其他	<u>570,491.29</u>	<u>619,666.66</u>
合计	<u>17,523,526.69</u>	<u>21,995,174.43</u>

47、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	35,338,113.26	34,684,345.93
减：利息收入	570,660.48	3,675,917.40
汇兑净损失	8,455.07	2,181,082.76
银行手续费等	<u>299,726.47</u>	<u>321,737.15</u>
合计	<u>35,075,634.32</u>	<u>33,511,248.44</u>

48、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	-	199,994.44
政府补助	86,819.96	128,976.60
个税手续费返还	128,556.01	127,109.94
其他	<u>393,090.62</u>	-
合计	<u>608,466.59</u>	<u>456,080.98</u>

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
青浦区税务局扶持资金	-	45,000.00	与收益相关
专精特新扶持资金	-	30,000.00	与收益相关
上海市青浦区朱家角镇财政补贴	30,000.00	50,000.00	与收益相关
残保金超比例补贴	6,149.10	1,976.60	与收益相关
就业补助	-	2,000.00	与收益相关
其他	50,670.86	-	与收益相关
合计	<u>86,819.96</u>	<u>128,976.60</u>	

49、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-293,880.49	-1,807,398.88
处置长期股权投资产生的投资收益	492,600.98	-29,327,595.44
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	185,492.66
债务重组收益	-5,877,917.95	-2,193,396.40
合计	<u>-5,679,197.46</u>	<u>-33,142,898.06</u>

注：权益法核算的长期股权投资收益中有 792,521.40 元为确认联营企业超额亏损产生。

50、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	9,926.11	2,850.40
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
合计	<u>9,926.11</u>	<u>2,850.40</u>

51、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-219,648.69	25,617.22
应收账款坏账损失	-58,486,206.64	15,623,155.74
其他应收款坏账损失	-24,823,658.67	22,866,028.82
抵债期房损失	-1,503,513.85	-
合计	<u>-85,033,027.85</u>	<u>38,514,801.78</u>

其他说明：上期对破产出表公司计提的信用减值损失重分类至投资收益，影响应收账款坏账损失金额 37,182,165.34 元、其他应收款坏账损失金额 82,226,393.66 元。

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

52、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	5,806,723.92	4,472,888.08
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-37,329,635.27	-588,277.58
投资性房地产减值损失	-5,973,811.80	-5,689,620.48
固定资产减值损失	-	-32,903,265.33
无形资产减值损失	-	-6,961,459.50
其他流动资产减值损失	-1,238,131.12	-
商誉减值损失	-18,000,000.00	-12,000,000.00
合计	<u>-56,734,854.27</u>	<u>-53,669,734.81</u>

其他说明：上期对破产出表公司计提的合同资产减值损失重分类至投资收益，影响金额 11,647,930.39 元。

53、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	-30,698,276.81	6,111,854.15
合计	<u>-30,698,276.81</u>	<u>6,111,854.15</u>

54、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	-	-	-
与企业日常活动无关的政府补助	802,772.11	1,261,179.05	802,772.11
违约金、罚款收入	350,000.00	21,469.15	350,000.00
逾期无需支付的票据、款项	1,207,171.21	762,752.87	1,207,171.21
本期注销子公司往来款清理	240,533.85	1,266,456.13	240,533.85
其他	1,478,170.64	755,988.85	1,478,170.64
合计	<u>4,078,647.81</u>	<u>4,067,846.05</u>	<u>4,078,647.81</u>

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
多项企业扶持资金	210,000.00	303,900.00	与收益相关
中小企业发展专项资金	571,000.00	751,000.00	与收益相关
补贴款	21,772.11	102,000.00	与收益相关
科技项目资金	-	100,000.00	与收益相关
其他	-	4,279.05	与收益相关
合计	<u>802,772.11</u>	<u>1,261,179.05</u>	

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

55、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,528,380.27	595,997.86	1,528,380.27
对外捐赠支出	30,000.00	100,000.00	30,000.00
违约金及罚款支出	435,621.01	418,904.26	435,621.01
滞纳金	377,883.17	66,275.14	377,883.17
本期注销子公司往来款清理	-	11,065.48	-
赔偿支出	-	1,365.75	-
其他	<u>2,664,076.25</u>	<u>93,295.32</u>	<u>2,664,076.25</u>
合计	<u>5,035,960.70</u>	<u>1,286,903.81</u>	<u>5,035,960.70</u>

56、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,474,878.01	2,610,009.70
递延所得税费用	<u>-1,365,154.87</u>	<u>-4,391,462.02</u>
合计	<u>109,723.14</u>	<u>-1,781,452.32</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-301,801,433.09
按法定/适用税率计算的所得税费用	-75,450,358.34
子公司适用不同税率的影响	8,831,733.26
调整以前期间所得税的影响	-2,662,887.93
归属于合营企业和联营企业的损益	-124,660.23
非应税收入的影响	427,908.42
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,939,239.30
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,891,585.07
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	73,040,333.73
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	-
所得税费用	109,723.14

57、其他综合收益

详见附注六、39。

58、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

① 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
解除冻结资金	8,581,501.41	10,995,674.27
收回往来款、代垫款、保函押金	105,442,525.42	187,787,572.39
营业外收入、政府补助	2,605,306.92	2,375,557.42
利息收入	<u>1,020,798.82</u>	<u>3,675,917.40</u>
合计	<u>117,650,132.57</u>	<u>204,834,721.48</u>

② 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款、代垫款、保函押金	132,994,184.37	139,069,794.33
期间费用支出	53,935,769.47	51,565,019.36
冻结资金及协定存款	2,518,476.96	10,562,411.47
对出表后公司借款	-	<u>2,289,297.45</u>
合计	<u>189,448,430.80</u>	<u>203,486,522.61</u>

(2) 与投资活动有关的现金

① 收到的重要的与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期资产收回的现金	96,019,899.78	-
赎回理财及其收益	-	<u>53,319,540.08</u>
合计	<u>96,019,899.78</u>	<u>53,319,540.08</u>

② 支付的重要的与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
购建长期资产支付的现金	29,689,120.23	-
投资其他非流动金融资产	10,000,000.00	-
购买理财	-	<u>29,400,000.00</u>
合计	<u>39,689,120.23</u>	<u>29,400,000.00</u>

③ 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回已出表子公司的借款	<u>593,030.39</u>	-
合计	<u>593,030.39</u>	-

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

④ 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	-	52,702.92
减：本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	-
向已出表子公司支付的借款	<u>237,126.20</u>	-
合计	<u>237,126.20</u>	<u>52,702.92</u>

(3) 与筹资活动有关的现金

① 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到非金融机构借款	81,956,495.03	59,480,000.00
收回撤销抵押物保证金	19,300,000.00	-
抵债股票处置款	36,407,445.53	-
收回管理人账户余额	-	<u>426,220,322.91</u>
合计	<u>137,663,940.56</u>	<u>485,700,322.91</u>

② 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还非金融机构借款	29,490,000.00	4,641,753.42
支付租赁负债租金	7,058,762.76	8,068,409.44
信托融资保证金、服务费	2,111,264.02	2,498,866.28
归还少数股东出资款	-	228,214.26
撤销抵押物保证金	-	19,300,000.00
重组服务费	-	2,546,826.87
收购少数股权支付现金	-	<u>16,852,868.01</u>
合计	<u>38,660,026.78</u>	<u>54,136,938.28</u>

59、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-301,911,156.23	-105,695,999.06
加：资产减值准备	56,734,854.27	53,669,734.81
信用减值准备	85,033,027.85	-38,514,801.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,916,353.48	21,459,393.15
使用权资产折旧	7,795,494.72	10,122,229.90
无形资产摊销	2,432,253.06	6,721,605.28
长期待摊费用摊销	5,044,880.02	4,027,788.21
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)	30,698,276.81	-6,111,854.15

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	1,528,380.27	595,997.86
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-9,926.11	-2,850.40
财务费用(收益以“—”号填列)	34,265,697.01	34,423,951.58
投资损失(收益以“—”号填列)	5,679,197.46	33,142,898.06
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-2,563,498.59	-4,868,739.81
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	1,303,454.65	288,306.27
存货的减少(增加以“—”号填列)	-116,728,960.26	77,950,552.68
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	37,808,445.38	57,118,507.86
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	128,467,384.12	-379,914,960.95
其他	41,786.38	-
经营活动产生的现金流量净额	-4,464,055.71	-235,588,240.49
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
1 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	92,167,249.04	117,209,356.60
减：现金的期初余额	117,209,356.60	97,784,586.30
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	-25,042,107.56	19,424,770.30

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额
无。

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额
无。

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	92,167,249.04	117,209,356.60
其中：库存现金	178,646.40	271,965.87
可随时用于支付的银行存款	91,988,602.64	115,872,259.63
可随时用于支付的其他货币资金	-	1,065,131.10
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额	期初余额
② 现金等价物	-	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	92,167,249.04	117,209,356.60
其中：母公司或本集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况无。

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本期金额	上期金额	理由
银行存款	6,146,428.16	5,617,995.70	详见附注六、23
其他货币资金	3,665,643.36	1,550,340.41	详见附注六、23
合计	9,812,071.52	7,168,336.11	

60、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			26,496,898.05
其中：美元	352,126.06	7.02880	2,475,023.65
澳元	4,266,766.44	4.68920	20,007,721.19
欧元	356,250.61	8.23550	2,933,901.90
港元	59,822.75	0.90322	54,033.10
越南盾	552,531,330.00	0.00027	149,183.46
科威特第纳尔	38,424.54	22.82486	877,034.75
应收账款			21,211,585.15
其中：澳元	4,390,922.41	4.68920	20,589,913.36
欧元	75,486.83	8.23550	621,671.79
合同资产			15,594,146.74
其中：澳元	3,325,545.24	4.68920	15,594,146.74
其他应收款			3,526,707.04
其中：美元	2,800.00	7.02880	19,680.64
澳元	17,474.99	4.68920	81,943.72
欧元	104,850.00	8.23550	863,492.18
港元	2,230,484.58	0.90322	2,014,618.28
越南盾	1,983,554,765.00	0.00027	535,559.79
科威特第纳尔	500.00	22.82486	11,412.43

上海全筑控股集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
短期借款			2,701,656.84
其中：澳元	576,144.51	4.68920	2,701,656.84
应付账款			18,154,367.61
其中：美元	90.90	7.02880	638.92
澳元	3,842,298.06	4.68920	18,017,304.06
欧元	9,787.25	8.23550	80,602.90
港元	176.55	0.90322	159.46
越南盾	206,156,556.00	0.00027	55,662.27
其他应付款			14,578,507.19
其中：美元	322,457.29	7.02880	2,266,487.80
澳元	1,192.50	4.68920	5,591.87
欧元	1,375,513.85	8.23550	11,328,044.31
越南盾	80,000,000.00	0.00027	21,600.00
科威特第纳尔	41,918.47	22.82486	956,783.21
长期借款			1,092,589.37
其中：澳元	233,001.23	4.68920	1,092,589.37
租赁负债（含1年内到期）			10,592,172.83
其中：澳元	2,258,844.33	4.68920	10,592,172.83

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

境外经营实体	境外主要经营地	记账本位币	选择依据	记账本位币变更原因
全筑建设（马来西亚）有限公司	马来西亚	林吉特	主要经营地货币	本年无变化
全筑香港控股有限公司	中国香港	港币	主要经营地货币	本年无变化
TRENDGOSA PTY LTD	澳大利亚	澳元	主要经营地货币	本年无变化
全筑建设（塞浦路斯）有限公司	塞浦路斯	欧元	主要经营地货币	本年无变化
全筑建设（越南）有限公司	越南	越南盾	主要经营地货币	本年无变化
Trendzone Milan Design Center -Societa'a Responsabilita' Limita	意大利	欧元	主要经营地货币	本年无变化
奇筑投资管理有限公司	越南	越南盾	主要经营地货币	本年无变化
奇筑柬埔寨实业有限公司	柬埔寨	美元	主要经营用货币	新设
全筑（科威特）建筑有限公司	科威特	科威特第纳尔	主要经营地货币	新设

本公司境外重要的经营实体其主要报表项目的折算汇率如下：

境外重要的经营实体	记账本位币	资产负债表		利润表	
		期末	期初	本期	上期
TRENDGOSA PTY LTD	澳元	4.6892	4.5070	4.6803	4.8484

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

61、租赁

(1) 本集团作为承租人

项目	本期发生额	上期发生额
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	-	-
租赁负债利息费用	931,051.61	1,048,730.08
简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用	886,923.96	1,231,470.00
与租赁相关的现金流出总额	7,058,762.76	8,068,409.44

(2) 本集团作为出租人

① 经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可 变租赁付款额相关的收入
资产出租	5,955,815.73	=
合计	5,955,815.73	=

七、研发支出

1、按费用性质列示

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,639,343.26	13,849,331.80
材料费	7,487,414.38	7,526,175.97
其他	600,194.26	619,666.66
合计	17,726,951.90	21,995,174.43
其中：费用化研发支出	17,523,526.69	21,995,174.43
资本化研发支出	203,425.21	-

2、符合资本化条件的研发项目

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为 无形资产	转入当期损益	
ArchiProducts 中 文站评奖系统	-	-	29,702.97	-	-	29,702.97
浸没式液冷边 缘 AI 算力服务 器项目	=	=	173,722.24	=	=	173,722.24
合计	=	=	203,425.21	=	=	203,425.21

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式
上海春山可望建筑设计事务所有限公司	2025 年 9 月 30 日	-	-	获得实质性控制权

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的 确定依据	购买日至期末	购买日至期末	购买日至期末
			被购买方的 收入	被购买方的 净利润	被购买方的 现金流
春山可望公司	2025 年 9 月 30 日	以股东会决议形式确定 日常经营决策权及实质 性控制权归属	-	-344,277.45	35,784.22

(2) 合并成本及商誉

合并成本	春山可望公司
现金	-
非现金资产的公允价值	-
发行或承担的债务的公允价值	-
发行的权益性证券的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-
其他	=
合并成本合计	=
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	792,521.40
商誉的金额	792,521.40

由于春山可望公司在纳入合并范围之前系本公司的联营企业，存在未确认的超额亏损，故于购买日将取得的可辨认净资产公允价值份额高于合并成本的金额追加确认为权益法下的投资超额亏损。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	春山可望公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	13,245.83	13,245.83
应收款项	150,029.21	150,029.21
存货	292,471.47	292,471.47
固定资产	17,457.81	17,457.81
无形资产	3,790.44	3,790.44

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	春山可望公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
负债：		
应付款项	1,497,863.78	1,497,863.78
净资产	-1,020,869.00	-1,020,869.00
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	-1,020,869.00	-1,020,869.00

2、其他原因的合并范围变动

(1) 合并范围的增加

- ① 报告期内由本公司投资新设华芯全筑智源（上海）科技有限公司，持股比例 51%。
- ② 报告期内由上海全筑建筑装饰工程有限公司投资新设子公司奇筑柬埔寨实业有限公司，持股比例 100%。
- ③ 报告期内由上海筑掣建筑科技有限公司投资新设子公司上海筑山海建筑科技有限公司，持股比例 100%。
- ④ 报告期内由全筑香港控股有限公司投资新设全筑（科威特）建筑有限公司，持股比例 90%。

(2) 合并范围的减少

- ① 报告期内上海全筑易家居配套有限公司注销关闭，2025 年 1 月 2 日完成工商注销手续。
- ② 报告期内上海雨浥建筑工程有限公司注销关闭，2025 年 7 月 14 日完成工商注销手续。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 本集团的构成

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海全筑住宅装饰工程有限公司	上海市	上海市	住宅装饰	100.00%	-	投资设立
上海澳锘建筑设计集团有限公司	上海市	上海市	建筑设计	100.00%	-	投资设立
上海澳锘建筑规划设计有限公司	上海市	上海市	建筑设计	-	100.00%	投资设立
思恺迪设计咨询(上海)有限公司	上海市	上海市	建筑设计	-	51.00%	投资设立
Trendzone Milan Design Center Societa' a Responsabilita' Limita	意大利	意大利	装饰设计	-	100.00%	投资设立
简斯建筑设计事务所(上海)有限公司	上海市	上海市	装饰设计	-	65.00%	投资设立
上海春山可望建筑设计事务所有限 公司	上海市	上海市	装饰设计	-	60.00%	非同一控制下 企业合并
上海筑途建筑装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	53.00%	-	投资设立
江苏全筑石业有限公司	江苏省	江苏省	石材加工销售	70.00%	-	投资设立

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
全筑香港控股有限公司	中国香港	中国香港	投资控股	100.00%	-	投资设立
全筑建设(马来西亚)有限公司	马来西亚	马来西亚	建筑装饰	-	100.00%	投资设立
全筑建设(塞浦路斯)有限公司	塞浦路斯	塞浦路斯	建筑设计及施工	-	100.00%	投资设立
全筑建设(越南)有限公司	越南	越南	建筑设计及施工	-	100.00%	投资设立
TRENDGOSA PTY LTD	澳大利亚	澳大利亚	橱柜生产与安装	-	60.00%	非同一控制下 企业合并
全筑(科威特)建筑有限公司	科威特	科威特	建筑装饰	-	90.00%	投资设立
上海高昕节能科技有限公司	上海市	上海市	幕墙工程	76.00%	-	非同一控制下 企业合并
上海昕瓠节能建材有限公司	上海市	上海市	建材销售	-	76.00%	非同一控制下 企业合并
上海地东建筑设计事务所有限公司	上海市	上海市	建筑设计	51.00%	-	非同一控制下 企业合并
宁波地东建筑设计有限公司	宁波市	宁波市	建筑装饰	-	51.00%	投资设立
艾尔门窗系统(上海)有限公司	上海市	上海市	门窗销售	51.00%	-	非同一控制下 企业合并
大有全筑(上海)科技有限公司	上海市	上海市	技术开发	51.00%	-	投资设立
上海全筑新军住宅科技有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	80.00%	-	投资设立
成都全筑新军住宅科技有限公司	四川省	四川省	装饰设计	-	90.00%	投资设立
上海全筑海彼科技有限责任公司	上海市	上海市	建筑科技	100.00%	-	投资设立
上海全筑翼家住宅科技有限公司	上海市	上海市	软件开发、设备 安装	80.00%	-	投资设立
上海筑骧建筑科技有限公司	上海市	上海市	建筑科技	100.00%	-	投资设立
上海全盛宏风技术咨询合伙企业(有 限合伙)	上海市	上海市	技术推广服务	-	20%	投资设立
上海筑势建筑科技有限公司	上海市	上海市	建筑科技	100.00%	-	投资设立
上海筑掣建筑科技有限公司	上海市	上海市	建筑科技	51.00%	-	投资设立
上海筑山海建筑科技有限公司	上海市	上海市	建筑科技	-	51.00%	投资设立
上海全域实业发展有限公司	上海市	上海市	建筑科技	100.00%	-	投资设立
上海全筑建筑装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100.00%	-	非同一控制下 企业合并
奇筑柬埔寨实业有限公司	柬埔寨	柬埔寨	建筑装饰	-	100.00%	投资设立
科舸全筑(苏州)物联科技有限公司	苏州市	苏州市	物联网	51.00%	-	投资设立
上海筑驿建筑科技有限公司	上海市	上海市	建筑科技	60.00%	-	非同一控制下 企业合并
奇筑投资管理有限公司	越南	越南	投资管理	-	51.00%	投资设立
河南全冲机电安装工程有限公司	河南省	河南省	建筑装饰	100.00%	-	非同一控制下 企业合并

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
全筑新材料科技有限公司	意大利	意大利	建筑装饰	-	60.00%	投资设立
全筑建筑有限公司	意大利	意大利	建筑装饰	-	40.00%	投资设立
全盛宏驰科技发展(上海)有限公司③	上海市	上海市	科技推广和应用 服务业	-	100.00%	通过云南信托 控制
宁波璞赢企业管理咨询合伙企业(有 限合伙)③	宁波市	宁波市	商务服务业	-	6.797%	投资设立
华芯全筑智源(上海)科技有限公司	上海市	上海市	通用仪器仪表 制造	51.00%	-	投资设立

① 在子公司的持股比例不同于表决权比例的原因
不适用。

② 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

上海全盛宏风技术咨询合伙企业(有限合伙)系本公司与关联方王建郡先生共同出资设立的有限合伙企业。其中，子公司筑骁公司认缴出资 500 万元占比 20%。由于合伙企业的执行事务合伙人为筑骁公司，因此将其纳入公司合并报表。

③ 对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据

1) 全盛宏驰科技发展(上海)有限公司(以下简称平台公司)系公司按照《上海全筑控股集团股份有限公司重整计划》(以下简称“重整计划”)，为公司资产设立信托计划用于清偿重组债务而成立的法人主体。本公司仍继续通过平台公司运营信托资产等相关活动享有信托收益的可变回报，且债权人实际已受偿债权金额应按照其根据信托计划已获分配的信托利益确认，因此相关纳入底层资产的公司资产继续纳入公司合并报表。

2) 宁波璞赢企业管理咨询合伙企业(有限合伙)系本公司为获得债务重组信托融资，设立信托计划而投资的法人主体。其中，子公司筑骁公司出资 1,700 万元占比 6.797%，为劣后级有限合伙人。因此将其继续纳入公司合并报表。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的 持股比例	本期归属于少 数股东的损益	本期向少数股 东宣告分派的 股利	期末少数股东 权益余额
上海地东建筑设计事务所有限公司	49.00%	1,430,069.70	12,188,750.00	9,626,885.91
上海高昕节能科技有限公司	24.00%	-10,382,691.16	-	9,222,376.54
TRENDGOSA PTY LTD	40.00%	4,025,525.66	562,704.00	31,775,883.57

上海全筑控股集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的原因：
不适用。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海地东建筑设计事务所有限公司	39,432,034.02	9,685,430.56	49,117,464.58	28,135,598.18	1,335,160.46	29,470,758.64
上海高昕节能科技有限公司	296,037,375.27	24,382,272.33	320,419,647.60	281,951,889.84	-	281,951,889.84
TRENDGOSA PTY LTD	70,401,948.75	59,960,455.99	130,362,404.74	40,529,199.48	10,393,496.35	50,922,695.83

(续上表 1)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海地东建筑设计事务所有限公司	54,294,279.86	8,684,999.51	62,979,279.37	21,243,388.14	132,694.89	21,376,083.03
上海高昕节能科技有限公司	223,785,108.07	27,577,633.53	251,362,741.60	169,300,413.39	1,311,355.91	170,611,769.30
TRENDGOSA PTY LTD	95,203,971.93	59,540,341.08	154,744,313.01	75,120,893.35	11,621,809.29	86,742,702.64

(续上表 2)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海地东建筑设计事务所有限公司	51,765,173.23	2,918,509.60	2,918,509.60	17,471,519.67
上海高昕节能科技有限公司	453,543,079.16	-43,261,213.18	-43,261,213.18	19,866,750.90
TRENDGOSA PTY LTD	215,868,791.84	10,063,814.15	12,844,858.54	17,967,476.86

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表 3)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动 现金流量
上海地东建筑设计事务所有限公司	67,573,539.78	6,930,812.19	6,930,812.19	-7,953,445.29
上海高昕节能科技有限公司	301,360,248.72	9,099,940.16	90,999,40.16	-10,082,587.55
TRENDGOSA PTY LTD	214,228,717.27	7,451,645.87	2,369,130.09	25,644,503.11

(4) 使用本集团资产和清偿本集团债务的重大限制

本期不存在使用本集团资产和清偿本集团债务的重大限制。

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

本期不存在向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持的情况。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本期不存在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本期末无重要的合营企业或联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
投资账面价值合计	12,149,751.24	11,651,110.33
下列各项按持股比例计算的合计数		
其中：净利润	498,640.91	-1,807,398.88
其他综合收益	-	-
综合收益总额	498,640.91	-1,807,398.88

(3) 合营企业或联营企业向本集团转移资金的能力存在重大限制的说明

① 上海春山可望建筑设计事务所有限公司本年度纳入合并报表范围，并确认了前期未确认的超额亏损。

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损
无

(5) 与合营企业投资相关的未确认承诺
本期无与合营企业投资相关的未确认承诺。

(6) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债
本期无合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

4、重要的共同经营
本期末无重要的共同经营企业。

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益
本期末无未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

6、其他
无。

十、政府补助

1、期末按应收金额确认的政府补助
公司期末无按应收金额确认的政府补助。

2、涉及政府补助的负债项目
公司本期无涉及政府补助的负债项目。

3、计入当期损益的政府补助

<u>类型</u>	<u>本期发生额</u>	<u>列报项目</u>
上海市青浦区朱家角镇财政补贴	30,000.00	其他收益
残保金超比例补贴	6,149.10	其他收益
其他补贴款	50,670.86	其他收益
多项企业扶持资金	210,000.00	营业外收入
中小企业发展专项资金	571,000.00	营业外收入
其他补贴款	<u>21,772.11</u>	营业外收入
合计	<u>889,592.07</u>	

十一、与金融工具相关的风险

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

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险, 主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策。

本公司的主要金融工具包括交易性金融资产, 其他权益工具投资, 应收及其他应收款及银行存款等。相关金融工具详情于各附注披露。

1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务, 造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来源于银行存款、应收款项等金融资产, 针对上述信用风险, 本公司已制定并执行相应的风险控制措施, 具体如下:

(1) 银行存款

本公司严格筛选合作金融机构, 将银行存款主要存放于信用评级较高、经营状况稳健、履约能力较强的大型金融机构及优质商业银行。通过对合作金融机构的资质审核与持续跟踪, 有效降低银行存款的信用风险, 目前本公司银行存款信用风险水平较低, 未面临重大信用风险敞口。

(2) 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果, 本公司选择信用状况良好、履约记录优良、偿债能力较强的客户进行交易, 并对其应收款项余额进行监控, 以确保本公司不会面临重大坏账风险。

2、流动性风险

流动性风险, 是指在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产; 或者源于对方无法偿还其合同债务; 或者源于提前到期的债务; 或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险, 本公司在必要时将会综合运用票据结算、银行借款、发行债券及股票等多种融资手段, 并采取长、短期融资方式适当结合, 优化融资结构的方法, 保持融资持续性与灵活性之间的平衡。需特别说明的是, 本公司曾因恒大集团票据无法及时兑付、贷款无法按期偿还的违约情形, 面临阶段性资金流动性压力及相关供应商贷款违约情况。为彻底化解上述流动性风险, 2023

年公司通过破产重整，显著优化资产负债结构，成功化解历史债务危机及流动性风险。目前本公司资金周转恢复正常，经营秩序稳步回归，已有效化解此前的流动性风险，后续将持续完善资金管理体系，强化流动性管控，保障公司稳健运营。

3、市场风险

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

(1) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

(2) 利率风险

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

(3) 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

十二、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	
(1) 持续的公允价值计量				
① 交易性金融资产	189,907.90	-	-	189,907.90
1) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	189,907.90	-	-	189,907.90
权益工具投资	189,907.90	-	-	189,907.90
② 其他权益工具投资	-	-	376,932.85	376,932.85
③ 其他非流动金融资产	-	-	19,554,699.61	19,554,699.61
持续以公允价值计量的资产总额	189,907.90	-	19,931,632.46	20,121,540.36

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
公开交易市场报价。

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

公司本期无持续和非持续第二层次公允价值计量项目。

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

<u>金融资产/金融负债</u>	<u>估值技术及主要输入参数</u>	<u>重要不可观察输入参数</u>
有限合伙企业中 LP 份额	采用预期收益率、PE 倍数、流动性折扣等预测未来现金流。	预期收益率、PE 倍数、流动性折扣
非交易性权益性投资	被投资单位经营活动变化不大，估值维持现账面价值	不适用

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

不适用。

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

不适用。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

不适用。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不适用。

9、其他

无。

十三、关联方及关联交易

1、本公司的实际控制人

朱斌与大有科融（北京）科技中心（有限合伙）于 2023 年 12 月 18 日签署《一致行动协议》，持股数量合计为 247,788,581 股，持股比例为 18.67%，为公司的实际控制人。在《一致行动协议》约定中，朱斌通过协议直接集中行使双方合计 18.67%股份的表决权与控制权，为主导公司决策的核心主体。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注九、1。

3、本集团的合营和联营企业情况

(1) 本集团的合营或联营企业详见附注九、3。

4、其他关联方情况

其他关联方名称

嘉善同嘉科技产业发展有限公司

陈文

王建郡

其他关联方与本企业关系

公司实际控制人朱斌担任董事的公司

股东、董事

12 个月内持有本公司 5%以上股份的股东

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况表：

本报告期末向关联方采购商品/接受劳务。

② 出售商品/提供劳务情况表：

本报告期末向关联方出售商品/提供劳务。

③ 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

不适用。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本报告期与关联方未发生受托管理/承包及委托管理/出包情况。

(3) 关联租赁情况

① 本集团作为出租方

本期本集团未作为出租方向关联方租赁。

② 本集团作为承租方

本期本集团未作为承租方向关联方租赁。

(4) 其他关联交易

公司于 2021 年 7 月分别与关联方朱斌、陈文签订房屋买卖合同，合同总价分别为 38,096,800.00 元、7,988,400.00，购买位于上海市徐汇区沪闵路 9510 号相关房屋作为公司办公场所，并于 2021 年以现金方式向关联方朱斌、陈文支付预付购房款 15,238,720.00 元、3,195,360.00 元。各方已于 2023 年签订过户协议并完成房产交接。截至本报告日止，相关房产权利证书尚未完成过户手续。

(5) 关联担保情况

① 本集团作为担保方

<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经履行完毕</u>
上海全筑装饰有限公司	38,151,009.66	2021年6月17日	2026年6月16日	否
上海筑驿建筑科技有限公司	8,500,000.00	2025年12月12日	2029年12月11日	否
上海澳锘建筑规划设计有限公司	8,500,000.00	2025年12月19日	2029年12月11日	否
上海澳锘建筑规划设计有限公司	10,000,000.00	2025年12月29日	2035年12月24日	否

② 本集团作为被担保方

<u>担保方</u>	<u>担保金额</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经履行完毕</u>
朱斌、张楚吴、陈文、张蕾、丛中笑、吴小红、蒋惠霆、谈琳、上海全筑装饰有限公司	32,906,014.93	2021年12月10日	2026年12月8日	否
上海全筑装饰有限公司、朱斌	34,486,203.42	2020年6月17日	2026年4月22日	否
上海全筑建筑装饰工程有限公司、大有科融（北京）科技中心（有限合伙）、朱斌、陈文、张蕾、丛中笑、吴小红、蒋惠霆、谈琳	186,756,628.25	2024年12月23日	2029年12月22日	否
朱斌	21,413,000.00	2025年11月16日	2027年11月16日	否
朱斌、陈文	2,087,000.00	2025年11月27日	2027年11月27日	否

③ 关联担保情况说明

无。

(6) 关联方资金拆借

无。

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

本期本集团与关联方未发生资产转让、债务重组情况。

(8) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额(万元)	上期发生额(万元)
关键管理人员报酬	185.04	209.84

(9) 其他关联交易

无。

6、应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海春山可望建筑设计事务所 有限公司	-	-	1,451,302.34	163,615.55

期末因纳入合并报表范围内已抵消。

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	嘉善同嘉科技产业发展有限公司	9,600,000.00	9,600,000.00
其他应付款	朱斌	22,858,080.00	22,858,080.00
其他应付款	陈文	4,793,040.00	4,793,040.00

(3) 其他项目

无。

7、关联方承诺

本期本集团无关联方承诺事项。

8、其他

无。

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日, 本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 未申报债权

2023 年 12 月 15 日, 上海市第三中级人民法院裁定批准全筑股份重整计划。未在重整计划执行完毕前申报但可能仍受法律保护的债权, 将根据债权性质、账面记载金额、管理人初步调查金额等因素予以预留偿债资源。未申报债权在重整计划执行期间不得行使权利, 在重整计划执行完毕后, 该类债权在债权人向债务人提出受偿请求并被依法确认后按重整计划规定的同类债权受偿方式予以清偿。在重整程序终止后申报的, 由全筑股份负责审查, 在重整计划执行完毕后按照同类债权的调整和清偿方案受偿。对该部分债权人, 自重整计划获裁定批准公告之日起三年内或至该部分债权的诉讼时效届满之日(以孰早为准), 未向全筑股份主张权利的, 全筑股份不再负有清偿义务。依全筑股份重整案【(2023)沪 03 破 870 号】相关上海三中院裁定文书及全筑股份管理人文件, 截至 2025 年 12 月 31 日已依法确认十一批无争议债权。

(2) 未决诉讼

截至 2025 年 12 月 31 日, 本公司无重大未决诉讼事项。

(3) 保函事项

公司投标及后续合同履行向客户开出保函, 截至资产负债表日未到期保函金额 3,637.43 万元。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无。

2、利润分配情况

无。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

无。

2、终止经营

无。

3、其他对投资者决策有影响的重要事项
无。

十七、母公司财务报表主要项目附注

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	46,967,810.95	69,236,384.97
1 至 2 年	33,549,296.08	26,496,525.07
2 至 3 年	11,692,526.05	154,463,645.05
3 至 4 年	142,065,652.03	93,393,092.65
4 至 5 年	91,325,314.69	105,412,295.43
5 年以上	382,386,267.48	279,157,226.14
小计	<u>707,986,867.28</u>	<u>728,159,169.31</u>
减: 坏账准备	459,383,963.55	438,442,026.99
合计	<u>248,602,903.73</u>	<u>289,717,142.32</u>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	<u>604,019,197.69</u>	<u>85.32%</u>	<u>393,244,851.32</u>	65.10%	<u>210,774,346.37</u>
按组合计提坏账准备	<u>103,967,669.59</u>	<u>14.68%</u>	<u>66,139,112.23</u>	63.62%	<u>37,828,557.36</u>
其中:					
公装板块合同期内应收账款	3,254,893.44	0.46%	164,046.63	5.04%	3,090,846.81
公装板块信用期内应收工程决 算款	-	-	-	-	-
公装板块账龄组合	63,670,677.07	8.99%	58,604,818.78	92.04%	5,065,858.29
设计板块账龄组合	2,648,339.97	0.37%	2,648,339.97	100.00%	-
家装板块账龄组合	6,787,379.00	0.96%	4,721,906.85	69.57%	2,065,472.15
家具及其他板块账龄组合	-	-	-	-	-
合并范围内关联方组合	27,606,380.11	3.90%	-	-	27,606,380.11
合计	<u>707,986,867.28</u>	<u>100.00%</u>	<u>459,383,963.55</u>	64.89%	<u>248,602,903.73</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	<u>628,052,624.07</u>	<u>86.25%</u>	<u>386,822,005.91</u>	61.59%	<u>241,230,618.16</u>
按组合计提坏账准备	<u>100,106,545.24</u>	<u>13.75%</u>	<u>51,620,021.08</u>	51.57%	<u>48,486,524.16</u>
其中:					

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
公装板块合同期内应收账款	7,496,575.66	1.03%	536,005.17	7.15%	6,960,570.49
公装板块信用期内应收工程决 算款	13,638,875.00	1.87%	1,518,006.79	11.13%	12,120,868.21
公装板块账龄组合	50,430,363.51	6.93%	44,107,386.15	87.46%	6,322,977.36
设计板块账龄组合	2,648,339.97	0.36%	2,639,351.97	99.66%	8,988.00
家装板块账龄组合	6,695,286.00	0.92%	2,819,271.00	42.11%	3,876,015.00
家具及其他板块账龄组合	-	-	-	-	-
合并范围内关联方组合	19,197,105.10	2.64%	-	-	19,197,105.10
合计	<u>728,159,169.31</u>	<u>100.00%</u>	<u>438,442,026.99</u>	60.21%	<u>289,717,142.32</u>

① 按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
根据重整计划划入信托计划用 于清偿债务的应收账款	292,521,960.54	171,026,881.05	58.47%	根据与所清偿债务的价值差额 计提坏账准备
恒大集团及其关联公司	227,182,051.54	168,857,204.34	74.33%	根据预计损失计提坏账准备
上海全筑装饰有限公司及其子 公司	20,512,306.30	10,256,153.17	50.00%	根据破产重整计划计提坏账准 备
类似风险偿付能力的地产公司	16,469,157.92	13,175,326.33	80.00%	根据预计损失计提坏账准备
其他	<u>47,333,721.39</u>	<u>29,929,286.43</u>	63.23%	根据预计损失计提坏账准备
合计	<u>604,019,197.69</u>	<u>393,244,851.32</u>	65.10%	

② 按组合计提坏账准备:

1) 公装板块合同期内应收账款

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
公装板块合同期内应收账款	<u>3,254,893.44</u>	<u>164,046.63</u>	5.04%
合计	<u>3,254,893.44</u>	<u>164,046.63</u>	5.04%

2) 公装板块信用期内应收工程决算款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
公装板块信用期内应收工程决算款	=	=	-
合计	=	=	-

上海全筑控股集团股份有限公司
 2025 年度财务报表附注
 (除特别说明外，货币单位均为人民币元)

3) 公装板块账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	-	-	-
1—2 年	6,752,896.11	2,062,334.48	30.54%
2—3 年	739,938.22	364,641.56	49.28%
3—4 年	2,666,273.33	2,666,273.33	100.00%
4—5 年	1,027,564.60	1,027,564.60	100.00%
5 年以上	<u>52,484,004.81</u>	<u>52,484,004.81</u>	100.00%
合计	<u>63,670,677.07</u>	<u>58,604,818.78</u>	92.04%

4) 设计板块账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	-	-	-
1—2 年	-	-	-
2—3 年	-	-	-
3—4 年	86,000.00	86,000.00	100.00%
4—5 年	221,659.05	221,659.05	100.00%
5 年以上	<u>2,340,680.92</u>	<u>2,340,680.92</u>	100.00%
合计	<u>2,648,339.97</u>	<u>2,648,339.97</u>	100.00%

5) 家装板块账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	-	-	-
1—2 年	4,290,000.00	2,224,527.85	51.85%
2—3 年	-	-	-
3—4 年	92,093.00	92,093.00	100.00%
4—5 年	-	-	-
5 年以上	<u>2,405,286.00</u>	<u>2,405,286.00</u>	100.00%
合计	<u>6,787,379.00</u>	<u>4,721,906.85</u>	69.57%

上海全筑控股集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提坏账准备的应收账款	<u>386,822,005.91</u>	<u>24,341,826.72</u>	-	<u>17,918,981.31</u>	<u>393,244,851.32</u>
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>51,620,021.08</u>	<u>14,519,091.15</u>	-	-	<u>66,139,112.23</u>
公装板块合同期内应收账款	536,005.17	-371,958.54	-	-	164,046.63
公装板块信用期内应收工程决算款	1,518,006.79	-1,518,006.79	-	-	-
公装板块账龄组合	44,107,386.15	14,497,432.63	-	-	58,604,818.78
设计板块账龄组合	2,639,351.97	8,988.00	-	-	2,648,339.97
家装板块账龄组合	2,819,271.00	1,902,635.85	-	-	4,721,906.85
家具及其他板块账龄组合	-	-	-	-	-
合并范围内关联方组合	-	-	-	-	-
合计	<u>438,442,026.99</u>	<u>38,860,917.87</u>	=	<u>17,918,981.31</u>	<u>459,383,963.55</u>

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	17,918,981.31

其中，重要的应收账款核销情况：

公司名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
上海全筑木业有限公司	货款	<u>17,727,710.66</u>	破产终结	管理层审批	是
合计		<u>17,727,710.66</u>			

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

公司名称	应收账款	合同资产	应收账款	占应收账款和	坏账准备
	期末余额	期末余额	和合同资产	合同资产期末	期末余额
			期末余额	余额合计数的	
				比例	
第一名	479,900,326.24	97,259,508.19	577,159,834.43	69.12%	334,316,564.86
第二名	37,666,913.30	1,839,000.00	39,505,913.30	4.73%	25,801,688.13
第三名	27,606,380.11	118,265.59	27,724,645.70	3.32%	-
第四名	20,512,306.30	354,474.50	20,866,780.80	2.50%	10,440,479.89
第五名	<u>18,045,284.63</u>	<u>410,384.54</u>	<u>18,455,669.17</u>	<u>2.21%</u>	<u>17,545,838.58</u>
合计	<u>583,731,210.58</u>	<u>99,981,632.82</u>	<u>683,712,843.4</u>	<u>81.88%</u>	<u>388,104,571.46</u>

上海全筑控股集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

2、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	102,260,629.53	249,430,876.15
1至2年	78,462,991.10	801,010,207.53
2至3年	726,083,685.50	248,000.00
3至4年	48,000.00	-
4至5年	-	410,486.01
5年以上	4,541,873.43	4,331,387.42
小计	911,397,179.56	1,055,430,957.11
减：坏账准备	355,170,289.32	350,987,182.40
合计	556,226,890.24	704,443,774.71

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	6,458,280.93	26,158,280.93
往来款	902,551,660.32	1,023,603,663.45
备用金	2,387,238.31	5,669,012.73
合计	911,397,179.56	1,055,430,957.11

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	350,987,182.40	24,635,311.72	=	20,452,204.80	=	355,170,289.32
合计	350,987,182.40	24,635,311.72	=	20,452,204.80	=	355,170,289.32

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

公司名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款		坏账准备
				期末余额合计	期末余额	
				数的比例		
上海全筑装饰有限公司	往来款	667,052,787.01	1-2年、2-3年	73.19%	333,526,393.51	
全筑香港控股有限公司	往来款	86,160,882.73	1年以内、 2-3年	9.45%	-	
上海全筑住宅装饰工程有限公司	往来款	54,207,871.00	1年以内、 1-2年	5.95%	-	
上海高昕节能科技有限公司	往来款	23,394,587.40	1年以内、 1-2年	2.57%	-	
上海全筑海彼科技有限责任公司	往来款	17,156,579.91	1年以内	1.88%	=	
合计		847,972,708.05		93.04%	333,526,393.51	

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(5) 因资金集中管理而列报于其他应收款

母公司本期不存在因资金集中管理而列报于其他应收款的金额。

3、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	578,137,640.80	226,493,890.03	351,643,750.77	505,243,459.58	247,629,136.02	257,614,323.56
对联营、合营企业投资	=	=	=	=	=	=
合计	<u>578,137,640.80</u>	<u>226,493,890.03</u>	<u>351,643,750.77</u>	<u>505,243,459.58</u>	<u>247,629,136.02</u>	<u>257,614,323.56</u>

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备	
						期初余额	期末余额
上海筑掣建筑 科技有限公司	994,341.46	-	-	994,341.46	-	-	-
全筑香港控股 有限公司	6,890,400.00	-	-	6,890,400.00	-	6,890,400.00	6,890,400.00
上海澳锴建筑 设计集团有限 公司	28,191,690.00	50,000.00	-	28,241,690.00	-	16,391,690.00	16,391,690.00
上海筑骠建筑 科技有限公司	350,000.00	20,500,000.00	-	20,850,000.00	-	350,000.00	350,000.00
上海全域实业 发展有限公司	3,258,526.55	-	-	3,258,526.55	-	2,400,000.00	2,400,000.00
上海高昕节能 科技有限公司	51,377,922.08	977,998.64	-	52,355,920.72	-	-	-
艾尔门窗系统 (上海)有限公司	2,149,333.50	-	-	2,149,333.50	-	2,149,333.50	2,149,333.50
上海筑势建筑 科技有限公司	300,000.00	-	-	300,000.00	-	160,000.00	160,000.00
上海全筑海彼 科技有限责任公司	2,000,000.00	2,571,428.57	-	4,571,428.57	-	1,000,000.00	1,000,000.00
上海地东建筑 设计事务所有 限公司	306,000,000.00	-	-	306,000,000.00	-	160,723,733.01	160,723,733.01
上海筑途建筑 装饰工程有限 公司	5,300,000.00	-	-	5,300,000.00	-	4,384,297.70	4,384,297.70

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备	
						期初余额	期末余额
上海全筑易家居配套有限公司	21,135,245.99	-	21,135,245.99	-	21,135,245.99	21,135,245.99	-
江苏全筑石业有限公司	5,500,000.00	-	-	5,500,000.00	-	5,500,000.00	5,500,000.00
上海全筑建筑装饰工程有限公司	36,290,000.00	65,130,000.00	-	101,420,000.00	-	1,420,000.00	1,420,000.00
上海全筑新军住宅科技有限公司	16,000,000.00	-	-	16,000,000.00	-	11,924,435.82	11,924,435.82
上海全筑住宅装饰工程有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00
上海全筑翼家住宅科技有限公司	3,200,000.00	4,800,000.00	-	8,000,000.00	-	3,200,000.00	3,200,000.00
科舸全筑(苏州)物联科技有限公司	5,100,000.00	-	-	5,100,000.00	-	-	-
上海筑驿建筑科技有限公司	<u>1,206,000.00</u>	=	=	<u>1,206,000.00</u>	=	=	=
合计	<u>505,243,459.58</u>	<u>94,029,427.21</u>	<u>21,135,245.99</u>	<u>578,137,640.80</u>	<u>21,135,245.99</u>	<u>247,629,136.02</u>	<u>226,493,890.03</u>

(2) 对联营、合营企业投资
无。

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	794,917.96	270,106.74	27,242,289.28	-13,296,561.52
其他业务	<u>17,641,101.16</u>	<u>2,081,907.97</u>	<u>37,948,111.99</u>	<u>7,604,805.89</u>
合计	<u>18,436,019.12</u>	<u>2,352,014.71</u>	<u>65,190,401.27</u>	<u>-5,691,755.63</u>

上海全筑控股集团股份有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
公装施工	-	-	19,808,327.01	-22,635,306.39
家装施工	-	-	-	-
设计业务	140,610.38	75,497.16	75,471.70	75,471.70
家具业务	-	-	-	-
其他业务	<u>18,295,408.74</u>	<u>2,276,517.55</u>	<u>45,306,602.56</u>	<u>16,868,079.06</u>
合计	<u>18,436,019.12</u>	<u>2,352,014.71</u>	<u>65,190,401.27</u>	<u>-5,691,755.63</u>

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	12,690,407.94	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-100,000.00
债务重组预估调整形成的投资收益	-3,053,860.58	-3,227,996.32
债务重组产生的投资收益（内部）	-	<u>59,931,344.92</u>
合计	<u>9,636,547.36</u>	<u>56,603,348.60</u>

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-31,734,056.10	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,282,682.69	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	9,926.11	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
债务重组损益	-5,877,917.95	-
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	-

上海全筑控股集团股份有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	金额	说明
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	-
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	-
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-770,919.17	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
减：所得税影响额	344,833.38	-
少数股东权益影响额（税后）	513,832.05	-
合计	<u>-37,948,949.85</u>	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	-35.35%	-0.22	-0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-30.73%	-0.19	-0.19

上海全筑控股集团股份有限公司

董事长：

董事会批准报送日期：2026 年 4 月 28 日



姓名: 池激
 Full name: 池激
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1972-08-31
 Date of birth: 1972-08-31
 工作单位: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码: 310104197208310047
 Identity card No.: 310104197208310047



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 310000080365
 No. of Certificate: 310000080365

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

发证日期: 1995 年 12 月 19 日
 Date of Issuance: 1995 / 12 / 19



池激的年检二维码

本复印件已审核与原件一致





姓名: 胡晓雨
 Full name: 胡晓雨
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1989-12-23
 Date of birth: 1989-12-23
 工作单位: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码: 310106198912231622
 Identity card No.: 310106198912231622



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.



胡晓雨 310000080213

证书编号: 310000080213
 No. of Certificate: 310000080213

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

发证日期: 2023 年 02 月 15 日
 Date of Issuance: 2023 / 02 / 15

年 月 日
 / /

本复印件已审核与原件一致



证书序号: 0001116

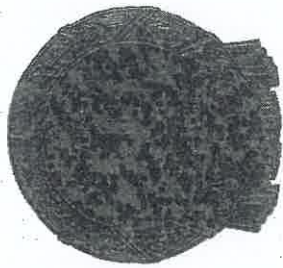
说明

- 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》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

张晓荣

会计师:

经营场所: 上海市静安区威海路755号25层

组织形式: 特殊普通合伙制

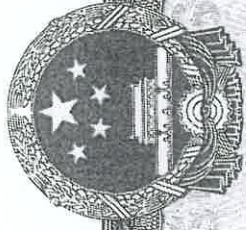
执业证书编号: 31000008

批准执业文号: 沪财会 [98] 160号 (转制批文 沪财会 [2013] 71号)

批准执业日期: 1998年12月28日 (转制日期 2013年12月11日)

本复印件已审核与原件一致





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000202512170078



扫描二维码，
验证企业信息，
获取更多应用服务。

名称 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨莹, 江燕

经营范围

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

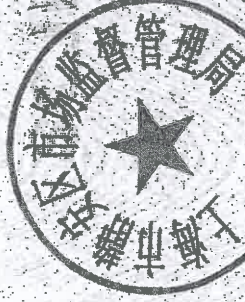
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币3390.0000万元整

成立日期 2013年12月27日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

登记机关



2025年12月17日

本复印件已审核与原件一致



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

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

家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制