

上海亚通股份有限公司
2025 年度合并及母公司财务报表
审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

目 录

一、审计报告	1-4
二、审计报告附送	
1. 合并资产负债表	5-6
2. 合并利润表	7
3. 合并现金流量表	8
4. 合并股东权益变动表	9-10
5. 母公司资产负债表	11-12
6. 母公司利润表	13
7. 母公司现金流量表	14
8. 母公司股东权益变动表	15-16
9. 财务报表附注	17-91
三、审计报告附件	
1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件	
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件	
3. 注册会计师执业证书复印件	



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China
电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

审计报告

中兴华审字（2026）第 00003335 号

上海亚通股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海亚通股份有限公司（以下简称“公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母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，公允反映了公司 2025 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2025 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

如财务报表附注五.37 所述，2025 年度，公司营业收入为人民币 138,540.82 万元，其中房地产开发产品收入为人民币 103,712.76 万元，房地产开发项目的收入占公司收入的 74.86%。

对于房地产开发项目的收入，公司在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，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。

由于房地产开发项目的收入对公司的重要性，以及单个房地产开发项目的销售收入确认上



的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响，因此我们将公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

与房地产开发项目的收入确认相关的审计程序中包括以下程序：

1、评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

2、检查公司的房产买卖合同条款，以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

3、就公司本年确认房地产销售收入的项目，针对安置房销售收入确认，查询当地政府安置房建设管理细则，关注政策对安置房开发建设、供应和使用的要求；在资产负债表日实施外勤现场监盘，确认交付房产是否已达到交付条件，检查和该项目相关的权证文件，包括竣工验收结果通知书、住房交付使用许可证等相关文件；检查房产交付通知、安置房交接单等资料，并对客户进行走访、函证，验证收入确认时点的合理性和金额的准确性。商品房销售收入确认，选取样本，检查买卖合同、收款记录及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

4、在资产负债表日前后对房地产销售收入进行截止性测试，跟踪安置房供应安置情况，选取样本，检查相关支持性文件，评价房屋交付时点的合理性，验证相关房地产销售收入是否已在恰当的期间确认。

四、其他信息

公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括公司 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算公司、停止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误导致，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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。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，就可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致公司不能持续经营。

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

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

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

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

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



（本页无正文，为上海亚通股份有限公司 2025 年度财务报表《审计报告》中兴华审字（2026）第 00003335 号签章页）



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



2026 年 4 月 1 日



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海亚通股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、1	1,251,837,465.77	1,143,630,320.54
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、2	2,000,000.00	11,875,196.99
应收账款	五、3	264,832,407.89	339,228,868.49
应收款项融资	五、4		600,000.00
预付款项	五、5	37,205,888.24	45,010,597.48
其他应收款	五、6	293,392,531.07	129,094,241.04
存货	五、7	2,656,357,495.40	2,694,678,918.29
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、8	44,611,815.73	78,993,687.15
流动资产合计		4,550,237,604.10	4,443,111,829.98
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		266,224.79	1,254,988.54
长期股权投资	五、9	79,151,172.05	73,330,374.40
其他权益工具投资	五、10	88,835,454.30	68,779,355.70
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、11	190,876,034.68	199,778,765.32
固定资产	五、12	353,518,423.37	172,374,964.87
在建工程	五、13	67,410,261.05	123,149,082.47
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、14	18,452,047.79	23,583,725.61
无形资产	五、15	18,457,297.72	14,459,912.55
开发支出			
商誉	五、16	18,875,678.92	18,875,678.92
长期待摊费用	五、17	27,552,691.40	36,460,938.16
递延所得税资产	五、18	11,027,405.24	12,327,096.57
其他非流动资产		3,826,826.63	
非流动资产合计		878,249,517.94	744,374,883.11
资产总计		5,428,487,122.04	5,187,486,713.09

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：施俊

主管会计工作负责人：翟云云

会计机构负责人：曹明





合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：上海亚通股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	五、20	72,748,907.78	341,732,463.02
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、21		3,067,505.70
应付账款	五、22	1,230,735,744.81	874,077,294.16
预收款项	五、23	186,438.16	202,140.00
合同负债	五、24	2,030,959,507.16	1,924,343,687.65
应付职工薪酬	五、25	18,258,023.41	22,950,288.24
应交税费	五、26	14,373,765.07	10,215,173.17
其他应付款	五、27	197,531,922.27	197,241,082.91
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、28	16,926,655.04	114,827,524.98
其他流动负债	五、29	184,826,182.47	184,731,230.06
流动负债合计		3,766,547,146.17	3,673,388,389.89
非流动负债：			
长期借款	五、30	148,741,008.95	56,325,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、31	14,432,447.55	19,137,808.02
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、18	16,988,993.02	13,528,612.33
其他非流动负债			
非流动负债合计		180,162,449.52	88,991,420.35
负债合计		3,946,709,595.69	3,762,379,810.24
股东权益：			
股本	五、32	351,764,064.00	351,764,064.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、33	60,763,161.14	60,763,161.14
减：库存股			
其他综合收益	五、34	36,145,896.28	20,832,279.80
专项储备		409,982.35	
盈余公积	五、35	79,909,619.08	79,909,619.08
未分配利润	五、36	438,715,182.57	424,322,169.83
归属于母公司股东权益合计		967,707,905.42	937,591,293.85
少数股东权益		514,069,620.93	487,515,609.00
股东权益合计		1,481,777,526.35	1,425,106,902.85
负债和股东权益总计		5,428,487,122.04	5,187,486,713.09

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：施俊

主管会计工作负责人：翟云云

会计机构负责人：曹明





合并利润表

2025年度

编制单位：上海亚通股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,385,408,227.97	660,281,062.70
其中：营业收入	五、37	1,385,408,227.97	660,281,062.70
二、营业总成本		1,319,894,066.65	696,914,175.64
其中：营业成本	五、37	1,261,514,284.78	624,162,844.45
税金及附加	五、38	3,375,308.94	4,702,394.71
销售费用	五、39	201,211.13	466,114.17
管理费用	五、40	55,031,847.80	56,496,016.03
研发费用			
财务费用	五、41	-228,586.00	11,086,806.28
其中：利息费用		10,728,634.84	19,284,754.81
利息收入		11,122,503.33	8,406,871.96
加：其他收益	五、42	989,072.83	2,764,937.17
投资收益（损失以“-”号填列）	五、43	943,116.49	25,644,662.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-86,273.50	821,275.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、44		6,180,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、45	-3,711,824.12	1,846,559.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、46	-44,741.18	2,513,042.41
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		63,689,785.34	2,316,089.00
加：营业外收入	五、47	341,664.77	126,699.46
减：营业外支出	五、48	40,457.57	27,722.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		63,990,992.54	2,415,066.20
减：所得税费用	五、49	23,043,967.87	-4,563,833.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		40,947,024.67	6,978,899.78
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		40,947,024.67	6,978,899.78
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		14,393,012.74	6,356,376.91
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		26,554,011.93	622,522.87
六、其他综合收益的税后净额		15,313,616.48	11,710,851.63
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		15,313,616.48	11,710,851.63
1.不能重分类进损益的其他综合收益		15,313,616.48	11,710,851.63
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		15,313,616.48	11,710,851.63
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		56,260,641.15	18,689,751.41
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		29,706,629.22	18,067,228.54
（二）归属于少数股东的综合收益总额		26,554,011.93	622,522.87
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0409	0.0181
（二）稀释每股收益		0.0409	0.0181

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：施俊

主管会计工作负责人：翟云云

会计机构负责人：曹明





合并现金流量表

2025年度

编制单位：上海亚通股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,738,834,203.96	2,620,221,631.12
收到的税费返还		1,501,203.75	173,697.37
收到其他与经营活动有关的现金	五、50	35,474,859.35	21,174,292.93
经营活动现金流入小计		1,775,810,267.06	2,641,569,621.42
购买商品、接受劳务支付的现金		912,049,988.12	1,485,623,827.64
支付给职工以及为职工支付的现金		84,766,317.18	80,345,189.07
支付的各项税费		34,466,185.01	62,988,421.20
支付其他与经营活动有关的现金	五、50	286,921,324.27	90,013,799.19
经营活动现金流出小计		1,318,203,814.58	1,718,971,237.10
经营活动产生的现金流量净额	五、51	457,606,452.48	922,598,384.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,000,000.00	60,845,798.43
取得投资收益收到的现金		1,122,318.84	679,814.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			192,667.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			57,039,725.21
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		6,122,318.84	118,758,004.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		118,428,360.85	101,851,102.08
投资支付的现金		6,050,000.00	48,511,352.15
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		124,478,360.85	150,362,454.23
投资活动产生的现金流量净额		-118,356,042.01	-31,604,449.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			2,450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,450,000.00
取得借款收到的现金		198,055,775.02	382,482,304.97
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		198,055,775.02	384,932,304.97
偿还债务支付的现金		377,516,935.09	419,587,961.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,603,968.04	24,916,083.49
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		43,332,922.88	17,639,409.04
筹资活动现金流出小计		430,453,826.01	462,143,454.45
筹资活动产生的现金流量净额		-232,398,050.99	-77,211,149.48
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		106,852,359.48	813,782,785.56
加：期初现金及现金等价物余额		1,139,493,183.83	325,710,398.27
六、期末现金及现金等价物余额		1,246,345,543.31	1,139,493,183.83

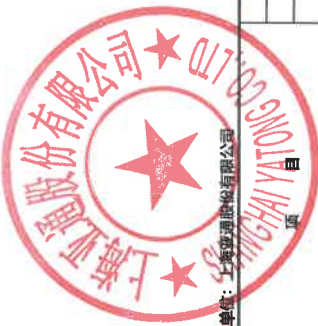
(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：施俊

主管会计工作负责人：翟云云

会计机构负责人：曹明





合并股东权益变动表

2025年度

金额单位：人民币元

项 目	本期金额											
	归属于母公司股东权益					少数股东权益						
	股本	优先股	其他权益工具 永续债 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	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	351,764,064.00			60,763,161.14		20,832,279.80		79,909,619.08	424,322,169.83	937,591,293.85	487,515,609.00	1,425,106,902.85
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	351,764,064.00			60,763,161.14		20,832,279.80		79,909,619.08	424,322,169.83	937,591,293.85	487,515,609.00	1,425,106,902.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						15,313,616.48	409,982.35		14,393,012.74	30,116,611.57	26,554,011.93	56,670,623.50
（一）综合收益总额						15,313,616.48			14,393,012.74	29,706,629.22	26,554,011.93	56,260,641.15
（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、资本公积转增股本												
2、盈余公积转增股本												
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							409,982.35			409,982.35		409,982.35
1、本期提取							466,663.45			466,663.45		466,663.45
2、本期使用							56,681.10			56,681.10		56,681.10
（六）其他												
四、本年年末余额	351,764,064.00			60,763,161.14		36,145,896.28	409,982.35	79,909,619.08	438,715,182.57	967,707,905.42	514,089,620.93	1,481,777,526.35

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

主管会计工作负责人：翟云

会计机构负责人：曹明




法定代表人：施俊

合并股东权益变动表 (续)

2025年度

金额单位: 人民币元

	上期金额										
	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	351,764,064.00		60,763,161.14		9,121,428.17		78,236,837.48	426,807,285.80	926,692,776.59	496,718,423.19	1,423,411,199.78
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他								-133,430.00	-133,430.00		-133,430.00
二、本年初余额	351,764,064.00		60,763,161.14		9,121,428.17		78,236,837.48	426,673,855.80	926,559,346.59	496,718,423.19	1,423,277,769.78
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					11,710,851.63		1,672,781.60	-2,351,685.97	11,031,947.26	-9,202,814.19	1,829,133.07
(一) 综合收益总额					11,710,851.63						
(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								6,356,376.91	18,067,228.54	622,522.87	18,689,751.41
4、其他										2,450,000.00	2,450,000.00
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积							1,672,781.60	-8,708,062.88	-7,035,281.28	-12,275,337.06	-19,310,618.34
2、对股东的分配							1,672,781.60	-1,672,781.60	-7,035,281.28		-7,035,281.28
3、其他											
(四) 股东权益内部结转											
1、资本公积转增股本											
2、盈余公积转增股本											
3、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	351,764,064.00		60,763,161.14		20,832,279.80		79,909,619.08	424,322,169.83	937,591,293.85	487,515,609.00	1,425,106,902.85

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人: 施俊

主管会计工作负责人: 翟云

会计机构负责人: 曹明





资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海亚通股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		51,844,456.75	40,120,597.64
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			12,346,398.99
应收账款			1,462,035.00
应收款项融资			
预付款项		1,399.30	39,493.00
其他应收款	十三、1	257,743,250.79	539,316,034.85
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			166,382.54
流动资产合计		309,589,106.84	593,450,942.02
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、2	489,966,974.59	435,166,220.53
其他权益工具投资		88,785,454.30	68,779,355.70
其他非流动金融资产			
投资性房地产		176,831,260.47	184,172,752.23
固定资产		2,429,988.25	2,805,507.57
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		105,624.00	
使用权资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			11,726.00
递延所得税资产		183,839.23	32,307.12
其他非流动资产			
非流动资产合计		758,303,140.84	690,967,869.15
资产总计		1,067,892,247.68	1,284,418,811.17

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：施俊

主管会计工作负责人：翟云云

会计机构负责人：曹明





资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：上海亚通股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			64,555,416.66
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			3,067,505.70
应付账款		1,206,740.38	165,855.81
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		4,728,624.00	5,803,279.66
应交税费		635,857.72	2,326,664.83
其他应付款		304,366,243.15	387,631,211.80
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			71,292,815.24
其他流动负债			
流动负债合计		310,937,465.25	534,842,749.70
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		12,414,094.48	7,721,612.36
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,414,094.48	7,721,612.36
负债合计		323,351,559.73	542,564,362.06
股东权益：			
股本		351,764,064.00	351,764,064.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		66,432,758.26	61,232,004.20
减：库存股			
其他综合收益		36,445,896.28	21,132,279.80
专项储备			
盈余公积		79,909,619.08	79,909,619.08
未分配利润		209,988,350.33	227,816,482.03
股东权益合计		744,540,687.95	741,854,449.11
负债和股东权益总计		1,067,892,247.68	1,284,418,811.17

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：施俊

主管会计工作负责人：翟云云

会计机构负责人：曹明





利润表

2025年度

编制单位：上海亚通股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、3	11,137,844.21	12,117,547.24
减：营业成本	十三、3	7,651,144.08	7,677,181.35
税金及附加		1,436,336.51	1,527,726.11
销售费用			
管理费用		20,450,013.30	16,096,521.52
研发费用			
财务费用		1,002,863.45	7,279,931.60
其中：利息费用		1,658,095.96	7,593,676.89
利息收入		668,088.96	332,429.99
加：其他收益		57,554.40	117,621.16
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、4	1,122,318.84	21,723,795.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			6,180,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-606,128.44	-98,068.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-18,828,768.33	7,459,535.21
加：营业外收入			0.50
减：营业外支出			117.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-18,828,768.33	7,459,418.58
减：所得税费用		-1,000,636.63	-9,268,397.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-17,828,131.70	16,727,815.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-17,828,131.70	16,727,815.96
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		15,313,616.48	5,835,939.82
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		15,313,616.48	5,835,939.82
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		15,313,616.48	5,835,939.82
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-2,514,515.22	22,563,755.78

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：施俊

主管会计工作负责人：翟云云

会计机构负责人：曹明





现金流量表

2025年度

编制单位：上海亚通股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,506,444.59	17,166,681.04
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		376,221,666.26	241,723,815.26
经营活动现金流入小计		389,728,110.85	258,890,496.30
购买商品、接受劳务支付的现金		2,128,492.13	13,918,799.50
支付给职工以及为职工支付的现金		16,569,618.83	9,001,144.37
支付的各项税费		3,279,560.73	2,974,032.97
支付其他与经营活动有关的现金		209,785,988.67	195,118,334.10
经营活动现金流出小计		231,763,660.36	221,012,310.94
经营活动产生的现金流量净额	十三、5	157,964,450.49	37,878,185.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,000,000.00	60,845,798.43
取得投资收益收到的现金		1,122,318.84	679,814.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			57,039,725.21
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		6,122,318.84	118,565,337.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		208,752.00	242,606.00
投资支付的现金		49,600,000.00	57,061,352.15
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		49,808,752.00	57,303,958.15
投资活动产生的现金流量净额		-43,686,433.16	61,261,379.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		12,199,271.07	64,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		12,199,271.07	64,500,000.00
偿还债务支付的现金		77,322,044.59	190,785,937.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,581,562.48	14,484,836.13
支付其他与筹资活动有关的现金		35,849,822.22	
筹资活动现金流出小计		114,753,429.29	205,270,773.64
筹资活动产生的现金流量净额		-102,554,158.22	-140,770,773.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		11,723,859.11	-41,631,208.48
五、现金及现金等价物净增加额		11,723,859.11	-41,631,208.48
加：期初现金及现金等价物余额		40,120,597.64	81,751,806.12
六、期末现金及现金等价物余额		51,844,456.75	40,120,597.64

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：施俊

主管会计工作负责人：翟云云

会计机构负责人：曹明



股东权益变动表

2025年度

金额单位：人民币元

	本期金额						股东权益合计				
	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
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	351,764,064.00				61,232,004.20		21,132,279.80		79,909,619.08	227,816,482.03	741,854,449.11
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	351,764,064.00				61,232,004.20		21,132,279.80		79,909,619.08	227,816,482.03	741,854,449.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					5,200,754.06		15,313,616.48			-17,828,131.70	2,686,238.84
（一）综合收益总额							15,313,616.48			-17,828,131.70	-2,514,515.22
（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、资本公积转增股本											
2、盈余公积转增股本											
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	351,764,064.00				66,432,758.26		36,445,896.28		79,909,619.08	209,988,350.33	744,540,687.95

编制单位：上海亚通股份有限公司



会计机构负责人：曹明

曹明

主管会计工作负责人：翟云



（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：施俊



股东权益变动表 (续)

2025年度

金额单位：人民币元

项目	上期金额						未分配利润	股东权益合计			
	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
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	351,764,064.00				61,232,004.20		15,296,339.98		78,236,837.48	219,796,728.95	726,325,974.61
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	351,764,064.00				61,232,004.20		15,296,339.98		78,236,837.48	219,796,728.95	726,325,974.61
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							5,835,939.82		1,672,781.60	8,019,753.08	15,528,474.50
(一) 综合收益总额							5,835,939.82			16,727,815.96	22,563,755.78
(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									1,672,781.60	-8,708,062.88	-7,035,281.28
2、对股东的分配									1,672,781.60	-1,672,781.60	
3、其他											
(四) 股东权益内部结转											
1、资本公积转增股本											
2、盈余公积转增股本											
3、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	351,764,064.00				61,232,004.20		21,132,279.80		79,909,619.08	227,816,482.03	741,854,449.11

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：施俊

主管会计工作负责人：翟云

会计机构负责人：曹明



曹明

上海亚通股份有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

上海亚通股份有限公司(以下简称“本公司”)为境内公开发行 A 股并在上海证券交易所上市的股份有限公司。1993 年 11 月 19 日正式在证券交易所上市。统一社会信用代码为 91310000132221817R, 公司的营业执照: 310000000024218。

本公司现注册资本为人民币 35,176.41 万元, 注册地址为上海市崇明区八一路 1 号。

2、公司实际从事的主要经营活动

公司从事的主要经营活动: 房地产开发经营, 建筑劳务分包, 建设工程施工, 金属材料销售, 光伏设备及元器件销售等。

3、财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于2026年4月1日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2023 年修订)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报, 本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发经营, 建筑劳务分包, 建设工程施工, 金属材料销售, 光伏设备及元器件销售等经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点, 依据相关企业会计准则的规定, 对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计, 详见如下各项描述。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

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

3、营业周期

本公司以 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。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

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。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中股本溢价不足冲减的，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的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，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14“长期股权投资”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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

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。控制是指本公司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。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（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，本公司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。

公司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（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。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，详见本附注三、14“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。

本公司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”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”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。本公司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，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司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，本公司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，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司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

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为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) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本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）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，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。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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。上年年末未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司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。

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

①以摊余成本计量的金融资产

本公司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。本公司对于此类金融资产，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

本公司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。本公司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。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将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，本公司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，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，虽然企业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的控制。

若企业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。

本公司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) 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

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

列示，不予相互抵销。

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

11、金融资产减值

本公司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投资，主要包括应收票据、应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，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) 减值准备的确认方法

本公司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，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司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，本公司在每个资产负债表日评估金融资产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，本公司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，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司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，本公司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，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司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，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：银行承兑汇票、商业承兑汇票、账龄组合、保证金类组合等，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，本公司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

① 应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	与“应收账款”组合划分相同

② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司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。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
逾期账龄组合	本组合以应收款项的逾期账龄作为信用风险特征。
信用风险极低的应收账款	本组合为政府部门的应收款项。

③应收款项融资

分类为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，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

④其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
关联方组合	本公司的子公司往来款项。
保证金类组合	本组合为日常经营活动中应收取各类保证金类款项。

⑤长期应收款

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
保证金类组合	本组合为日常经营活动中应收取各类保证金类款项。

12、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括开发产品、开发成本、合同履约成本、原材料、库存商品、低值易耗品等。

(2) 存货的计价方法

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、开发成本、加工成本和其他成本。

a.开发用土地按取得时实际成本入账。在项目开发时，按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的开发成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品销售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

b.存货的计价方法，存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化利息、其他直接和间接开发费用。开发产品结转成本时按实际成本核算。建筑成本中包含的公共配套设施成本是指政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算。

c.应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

d.投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

e.非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的存货以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入存货的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本，不确认损益。

f.债务重组取得债务人用以清偿债务的存货，按其公允价值入账，重组债权的账面余额与受让存货的公允价值之间的差额，计入当期损益。

g.同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按其在被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按其公允价值确定其入账价值。

h.企业提供劳务的，所发生的从事劳务提供人员的直接人工和其他直接费用以及可归属的间接费用，计入存货成本。

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，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。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等。

(6) 开发用土地及公共配套设施费用的核算方法

a. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

b. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

(7) 维修基金的核算方法

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

13、持有待售和终止经营

(1) 持有待售的非流动资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是指满足下列条件之一、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个独立的主营经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司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。本公司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，本公司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三、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司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，是指本公司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，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司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，公司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公司不一致的，按照本公司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。对于本公司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公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司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。本公司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。本公司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，如本公司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，本公司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，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”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。

本公司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。对于本公司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。

本公司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之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、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。

本公司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。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量，对按照成本模式计量的投资性房地产-出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行：

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率(%)
建筑物	30-40	4	2.4-3.2
土地使用权	30-50	-	2-3.33

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，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) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	2--50	4	1.92--48
机器设备	直线法	2	4	48
码头	直线法	15--50	4	1.92--6.4
光伏设备	直线法	25	0	4
运输工具	直线法	3--6	4	16--32
办公及其他设备	直线法	3--35	4	2.74--32
道路	直线法	3--60	4	1.6--32

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、20“长期资产减值”。

（4）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

17、在建工程

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）
房屋及建筑物	满足建筑完工验收标准	房屋及建筑物
机器设备	安装调试后达到预定可使用状态	机器设备
在建光伏设备	安装调试后达到预定可使用状态	在建光伏设备

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、20“长期资产减值”。

18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

19、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

有限使用寿命的无形资产项目的使用寿命、确定依据及摊销方法如下：

土地使用权按国家主管部门批准使用年限平均摊销。

采矿权按国家主管部门许可开采年限平均摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

研究阶段为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段；开发阶段为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、产品等活动的阶段。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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，能够证明其有用性；
- 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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、20“长期资产减值”。

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

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。

21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

22、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。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。

23、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本公司聘请独立精算师根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本公司将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

24、预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

25、收入

（1）按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

①各业务类型收入确认和计量一般原则

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

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

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

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

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

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

6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

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

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，参照本公司承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，作为可变对价处理。

本公司应付客户（或向客户购买本公司商品的第三方）对价的，将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

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

②各业务类型收入确认和计量具体政策

本公司业务类型包括：房地产销售、商品销售、工程施工和酒店服务等。各业务类型具体收入确认和计量政策如下：

1) 房地产销售

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，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。

2) 销售商品

在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

3) 工程施工

本公司与客户之间的提供工程施工服务合同通常包含提供工程施工服务履约义务，由于本公司履约过程中，客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务，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，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

4) 酒店客房服务

本公司对于酒店客房服务收入采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。

26、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本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。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不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

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：企业合并；直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

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

29、租赁

本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

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

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

①使用权资产

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

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

②租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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，本公司采取简化处理方法，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。

本公司作为出租人

经营租赁

本公司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。

融资租赁

于租赁期开始日，本公司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。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

30、重要性标准确定方法和选择依据

涉及重要性判断标准的披露事项	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	占相应应收款项金额的 10%以上，且金额超过 500 万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项应收款项坏账准备收回或转回金额大于等于人民币 500 万元
重要的在建工程	期末余额 500 万元以上的项目
重要的非全资子公司	非全资子公司资产金额占合并总资产的比例大于等于 10%，或非全资子公司少数股东权益占合并少数股东权益的比例大于等于 10%

31、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本期未发生会计政策变更。

（2）会计估计变更

本期未发生会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

2、税收优惠及批文

本公司下属子公司上海亚通生态农业发展有限公司、上海星瀛园林绿化工程有限公司和上海亚瀛农业投资咨询有限公司，从事种植业业务，按我国有关税法的规定，种植业收入免缴增值税和企业所得税。

3、其他说明

本公司运输收入，简易征收增值税，按应税收入的3%计缴增值税。其中上海崇明亚通出租汽车有限公司及上海亚通出租汽车有限公司均按营业收入的3%计缴。

本公司租赁不动产，出租其2016年4月30日前取得的不动产，选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。

应税各类工程施工收入的3%、6%和9%计缴增值税。

本公司下属子公司上海同瀛宏明房地产开发有限公司销售自行开发的房地产老项目，选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

本公司下属子公司受上海亚通和谐投资发展有限公司销售自行开发的房地产老项目，选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

本公司下属子公司上海亚通出租汽车有限公司、上海崇明亚通出租汽车有限公司、上海亚通文化传播有限公司、上海物华假日酒店有限公司、上海亚通城市运营管理有限公司、上海亚通实业有限公司、上海享迪投资咨询有限公司、上海亚锦资产经营管理有限公司、上海亚通生态农业发展有限公司、上海瀛洲智慧新能源发展有限公司、芜湖亚能新能源有限责任公司、上海亚申数维新能源发展有限公司、上海泊岛酒店管理有限公司于2025年度减按25%确认应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

本公司下属子公司上海亚岛新能源科技有限公司、芜湖亚能新能源有限责任公司、上海亚申数维新能源发展有限公司属于国家重点扶持的公共基础设施项目，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第1年至第3年免征企业所得税，第4年至第6年减半征收企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期末”指 2025 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2024 年 12 月 31 日，“本期”指 2025 年度，“上期”指 2024 年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	16,935.21	46,960.53
银行存款	579,531,529.83	881,702,194.99
其他货币资金	672,289,000.73	261,881,165.02
合 计	1,251,837,465.77	1,143,630,320.54

注：所有权受到限制的资产

项目	期末余额	上年年末余额
保证金存款	5,476,492.00	4,086,492.02
其他	15,430.46	50,644.69
合 计	5,491,922.46	4,137,136.71

2、应收票据

（1）应收票据分类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	2,000,000.00	11,600,000.00
商业承兑汇票		287,673.73
小 计	2,000,000.00	11,887,673.73
减：坏账准备		12,476.74
合 计	2,000,000.00	11,875,196.99

（2）期末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
银行承兑汇票		2,000,000.00
商业承兑汇票		
合 计		2,000,000.00

（3）期末公司无质押的应收票据

(4) 坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
银行承兑汇票					
商业承兑汇票	12,476.74		12,476.74		
合计	12,476.74		12,476.74		

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	162,859,170.69	303,299,630.32
1 至 2 年	94,289,528.47	25,041,443.70
2 至 3 年	13,032,611.08	24,167,854.36
3 至 4 年	8,650,345.23	1,741,823.86
4 至 5 年	331,076.45	175,903.82
5 年以上	5,188,962.50	5,188,962.50
小 计	284,351,694.42	359,615,618.56
减：坏账准备	19,519,286.53	20,386,750.07
合 计	264,832,407.89	339,228,868.49

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	84,812,597.48	29.83	8,100,012.35	9.55	76,712,585.13
按组合计提坏账准备的应收账款	199,539,096.94	70.17	11,419,274.18	5.72	188,119,822.76
其中：账龄组合	76,125,478.64	26.77	7,698,923.96	10.11	68,426,554.68
逾期账龄组合	123,413,618.30	43.40	3,720,350.22	3.01	119,693,268.08
信用风险极低的应收账款组合					
合 计	284,351,694.42	100.00	19,519,286.53		264,832,407.89

(续)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	85,999,122.30	23.91	6,528,498.08	7.59	79,470,624.22
按组合计提坏账准备的应收账款	273,616,496.26	76.09	13,858,251.99	5.06	259,758,244.27
其中：账龄组合	100,203,430.09	27.87	12,033,853.89	12.01	88,169,576.20
逾期账龄组合	173,413,066.17	48.22	1,824,398.10	1.05	171,588,668.07
信用风险极低的应收账款组合					
合计	359,615,618.56	100.00	20,386,750.07		339,228,868.49

①期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
客户一	78,278,148.09	1,565,562.96	2	预计不可收回 2%
客户二	5,000,000.00	5,000,000.00	100	预计收不回
客户三	1,278,750.00	1,278,750.00	100	预计收不回
客户四	78,223.50	78,223.50	100	预计收不回
客户五	66,736.89	66,736.89	100	预计收不回
客户六	50,274.00	50,274.00	100	预计收不回
客户七	36,465.00	36,465.00	100	预计收不回
客户八	14,000.00	14,000.00	100	预计收不回
客户九	10,000.00	10,000.00	100	预计收不回
合计	84,812,597.48	8,100,012.35	——	——

续上表

应收账款（按单位）	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
客户一	79,447,508.57	794,475.09	1	预计不可收回 1%
客户二	1,362,651.23	545,060.49	40	预计不可收回 40%
客户三	5,000,000.00	5,000,000.00	100	预计收不回

应收账款（按单位）	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提依据
客户四	78,223.50	78,223.50	100	预计收不回
客户五	50,274.00	50,274.00	100	预计收不回
客户六	36,465.00	36,465.00	100	预计收不回
客户七	10,000.00	14,000.00	100	预计收不回
客户八	14,000.00	10,000.00	100	预计收不回
合计	85,999,122.30	6,528,498.08	——	——

②组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	48,115,598.57	481,155.98	1.00
1-2 年	7,018,847.31	1,403,769.46	20.00
2-3 年	12,521,111.08	3,234,548.19	25.83
3 年以上	8,469,921.68	2,579,450.33	30.45
合计	76,125,478.64	7,698,923.96	

续上表

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	50,439,055.58	501,235.39	0.99
1-2 年	25,041,443.70	4,960,832.68	19.81
2-3 年	24,167,854.36	6,246,006.89	25.84
3 年以上	555,076.45	325,778.93	58.69
合计	100,203,430.09	12,033,853.89	

③组合中，按逾期账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	22,661,765.98	113,308.83	0.50
逾期 3 个月以内	41,827,101.24	418,271.01	1.00
逾期 3-6 个月	20,123,270.84	402,465.42	2.00
逾期 6 个月以上	38,801,480.24	2,786,304.96	7.18
合计	123,413,618.30	3,720,350.22	

续上表

项 目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	119,438,480.35	597,192.41	0.50
逾期 3 个月以内	27,595,982.03	275,959.82	1.00
逾期 3-6 个月	12,256,143.84	245,122.88	2.00
逾期 6 个月以上	14,122,459.95	706,122.99	5.00
合 计	173,413,066.17	1,824,398.10	

(3) 坏账准备的情况

类 别	上年年末 余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
单项计提	6,528,498.08	2,128,268.37	556,754.10			8,100,012.35
账龄组合	12,033,853.89	-4,334,929.93				7,698,923.96
逾期账龄组合	1,824,398.10	1,895,952.12				3,720,350.22
信用风险极低的 应收账款组合						
合 计	20,386,750.07	-310,709.44	556,754.10			19,519,286.53

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	78,278,148.09	27.53	1,565,562.96
第二名	52,560,193.03	18.48	942,831.10
第三名	50,467,529.36	17.75	2,488,301.75
第四名	12,211,586.46	4.29	3,324,988.58
第五名	9,828,659.45	3.46	61,884.81
合计	203,346,116.39	71.51	8,383,569.20

(5) 本报告年末应收账款中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款

4、应收款项融资

(1) 应收款项融资情况

项 目	期末余额	上年年末余额
应收票据		600,000.00
合 计		600,000.00

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	37,204,488.94	99.99	45,010,279.88	99.99
1 至 2 年	1,399.30	0.01	317.60	0.01
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	37,205,888.24	100.00	45,010,597.48	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
第一名	31,094,968.15	83.58
第二名	2,648,239.87	7.12
第三名	1,373,011.43	3.69
第四名	696,349.98	1.87
第五名	647,484.95	1.74
合 计	36,460,054.38	98.00

(3) 本报告年末预付款项中无持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应收款	293,392,531.07	129,094,241.04
合 计	293,392,531.07	129,094,241.04

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	255,004,733.50	81,956,724.79
1 至 2 年	28,232,857.34	1,304,170.52
2 至 3 年	781,980.09	32,540,612.52
3 至 4 年	730,141.58	5,201,519.40
4 至 5 年	5,361,667.97	4,229,903.20
5 年以上	9,885,190.71	5,873,586.33
小 计	299,996,571.19	131,106,516.76
减：坏账准备	6,604,040.12	2,012,275.72
合 计	293,392,531.07	129,094,241.04

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
备用金借款	1,181,035.48	1,168,294.24
保证金及押金	8,883,606.56	1,671,853.56
代垫及暂付款项	31,402,412.23	101,849,767.47
其他	258,529,516.92	26,416,601.49
小 计	299,996,571.19	131,106,516.76
减：坏账准备	6,604,040.12	2,012,275.72
合 计	293,392,531.07	129,094,241.04

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）	
上年年末余额	1,173,472.30		838,803.42	2,012,275.72
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-440,940.00		440,940.00	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	2,828,004.40		1,763,760.00	4,591,764.40
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	3,560,536.70		3,043,503.42	6,604,040.12

④坏账准备的情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
坏账准备	2,012,275.72	4,591,764.40				6,604,040.12
合 计	2,012,275.72	4,591,764.40				6,604,040.12

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
上海长兴岛置业有限公司	减资款	240,000,000.00	1 年以内	80.00	
上海东滩建设集团建设发展有限公司	应收股权转让款	10,492,692.15	1-2 年	3.50	524,634.61
五冶集团上海有限公司	代垫及暂付款项	9,778,899.20	2 年以内	3.26	1,328,660.81
上海宝冶集团有限公司	代垫及暂付款项	9,080,542.22	2 年以内	3.03	1,496,518.99
上海市住宅建设发展中心	代垫及暂付款项	6,394,465.76	3 年以上	2.13	
合计	——	275,746,599.33	——	91.92	3,349,814.41

⑥本报告年末其他应收款中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

7、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
原材料	759,090.18		759,090.18
库存商品			
开发产品	2,649,771,606.07	1,828,807.43	2,647,942,798.64
开发成本			
低值易耗品			
合同履约成本	7,655,606.58		7,655,606.58
合 计	2,658,186,302.83	1,828,807.43	2,656,357,495.40

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
原材料	773,099.45		773,099.45
库存商品	99,354.68		99,354.68
开发产品	175,739,428.96	1,836,280.75	173,903,148.21
开发成本	2,509,257,164.30		2,509,257,164.30
低值易耗品	44,179.20		44,179.20
合同履约成本	10,601,972.45		10,601,972.45
合 计	2,696,515,199.04	1,836,280.75	2,694,678,918.29

①开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
江海名都	2012/2	178,063.71			178,063.71
城桥商品房基地 1 号居住地块及幼托	2016/10	29,911,767.04		186,546.54	29,725,220.50
城桥商品房基地 2 号居住地块及幼托	2020/12	51,911,116.63		10,140,623.11	41,770,493.52
奉贤区南桥大型居住社区 14-09A-02A	2021/4	23,294,318.47		2,149,312.67	21,145,005.80
奉贤区南桥新城 15 单元 20A-05A 地块	2021/9	20,787,558.54		2,192,159.94	18,595,398.60
崇明区堡镇 CMS12-0002 单元 25-05 地块	2022/12	49,656,604.57		40,365,521.38	9,291,083.19
长兴镇 G9CM-0401 单元 38-07 地块	2025/12		3,439,088,151.20	910,021,810.45	2,529,066,340.75
合计		175,739,428.96	3,439,088,151.20	965,055,974.09	2,649,771,606.07

(2) 存货跌价准备/合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	1,836,280.75			7,473.32		1,828,807.43
合计	1,836,280.75			7,473.32		1,828,807.43

(3) 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

项目名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
江海名都	1,011.33			1,011.33
城桥商品房基地 1 号居住地块及幼托	1,223,861.05		6,784.15	1,217,076.90
城桥商品房基地 2 号居住地块及幼托	1,389,148.15		509,354.32	879,793.83
奉贤区南桥大型居住社区 14-09A-02A	317,530.09		29,340.56	288,189.53
奉贤区南桥新城 15 单元 20A-05A 地块	622,026.53		83,555.80	538,470.73
崇明区堡镇 CMS12-0002 单元 25-05 地块	236,398.51			236,398.51
长兴镇 G9CM-0401 单元 38-07 地块	10,870,805.25		3,060,131.68	7,810,673.57
合计	14,660,780.91		3,689,166.51	10,971,614.40

8、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
增值税留抵税额	43,797,544.18	78,433,065.34
预缴企业所得税	814,271.55	560,621.81
合计	44,611,815.73	78,993,687.15

9、长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	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
一、合营企业						
小 计						
二、联营企业						
上海中居投资 发展有限公司	73,330,374.40			-179,202.35		
上海龙源亚帆新 能源有限公司		6,000,000.00				
小 计	73,330,374.40	6,000,000.00		-179,202.35		
合 计	73,330,374.40	6,000,000.00		-179,202.35		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末 余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
小 计					
二、联营企业					
上海中居投资 发展有限公司				73,151,172.05	
上海龙源亚帆新 能源有限公司				6,000,000.00	
小 计				79,151,172.05	
合 计				79,151,172.05	

10、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	上年年末余额
上海东平森林旅游投资开发有限公司		
上海华润大东船务工程有限公司	80,031,841.43	61,261,912.97
上海天光文化艺术发展有限公司		
上海金浦创新私募投资基金合伙企业 (有限合伙)	8,753,612.87	7,517,442.73
云南临沧沪滇协作产业发展有限公司	50,000.00	
合 计	88,835,454.30	68,779,355.70

(2) 非交易性权益工具投资情况

项 目	本期计入其他综合收益的利得和损失(损失为“-”)	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失(损失为“-”)	本期确认的股利收入	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
上海东平森林旅游投资开发有限公司		-550,000.00		长期持有
上海华润大东船务工程有限公司	18,769,928.46	49,656,377.89	1,122,318.84	长期持有
上海天光文化艺术发展有限公司		-300,000.00		长期持有
上海金浦创新私募投资基金合伙企业(有限合伙)	1,236,170.14	-246,387.13		长期持有
合 计	20,006,098.60	48,559,990.76	1,122,318.84	

11、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	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1、上年年末余额	233,833,017.32	96,689,747.45	330,522,764.77
2、本期增加金额			
(1) 外购			
(2) 重分类			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 重分类			
4、期末余额	233,833,017.32	96,689,747.45	330,522,764.77
二、累计折旧和累计摊销			
1、上年年末余额	93,653,791.03	37,090,208.42	130,743,999.45
2、本期增加金额	5,895,968.40	3,006,762.24	8,902,730.64
(1) 计提或摊销	5,895,968.40	3,006,762.24	8,902,730.64
(2) 重分类			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 重分类			
4、期末余额	99,549,759.43	40,096,970.66	139,646,730.09
三、减值准备			
1、上年年末余额			
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	134,283,257.89	56,592,776.79	190,876,034.68
2、上年年末账面价值	140,179,226.29	59,599,539.03	199,778,765.32

截至 2025 年 12 月 31 日，投资性房地产中净值约为 13,030.60 万元(原值 21,061.06 万元)的房屋建筑物和土地使用权为中国工商银行股份有限公司上海市崇明支行、上海农村商业银行股份有限公司崇明支行的 1,500.99 万元债权的抵押物。

12、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	353,518,423.37	172,374,964.87
固定资产清理		
合 计	353,518,423.37	172,374,964.87

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋建筑物	码头	光伏设备	运输设备	办公设备	机器设备	合 计
一、账面原值							
1、上年年末余额	117,188,137.93	6,090,796.26	57,536,662.73	50,028,768.14	9,097,252.43	14,526,825.15	254,468,442.64
2、本期增加金额	38,488,001.83		157,767,153.42	1,322,380.00	528,474.36	21,523.14	198,127,532.75
(1) 购置				1,322,380.00	528,474.36	21,523.14	1,872,377.50
(2) 在建工程转入			157,767,153.42				157,767,153.42
(3) 其他转入	38,488,001.83						38,488,001.83
3、本期减少金额				2,372,782.13			2,372,782.13
(1) 处置或报废				2,372,782.13			2,372,782.13
(2) 其他减少							
4、期末余额	155,676,139.76	6,090,796.26	215,303,816.15	48,978,366.01	9,625,726.79	14,548,348.29	450,223,193.26
二、累计折旧							
1、上年年末余额	26,078,795.87	5,677,445.75	2,568,932.63	36,608,617.90	5,604,107.65	5,555,577.97	82,093,477.77
2、本期增加金额	4,060,430.20	166,597.68	6,490,015.97	3,894,123.51	1,165,951.54	1,112,044.71	16,889,163.61

项 目	房屋建筑物	码头	光伏设备	运输设备	办公设备	机器设备	合 计
(1) 计提	4,060,430.20	166,597.68	6,490,015.97	3,894,123.51	1,165,951.54	1,112,044.71	16,889,163.61
3、本期减少金额				2,277,871.49			2,277,871.49
(1) 处置或报废				2,277,871.49			2,277,871.49
(2) 其他减少							
4、期末余额	30,139,226.07	5,844,043.43	9,058,948.60	38,224,869.92	6,770,059.19	6,667,622.68	96,704,769.89
三、减值准备							
1、上年年末余额							
2、本期增加金额							
3、本期减少金额							
4、期末余额							
四、账面价值							
1、期末账面价值	125,536,913.69	246,752.83	206,244,867.55	10,753,496.09	2,855,667.60	7,880,725.61	353,518,423.37
2、上年年末账面价值	91,109,342.06	413,350.51	54,967,730.10	13,420,150.24	3,493,144.78	8,971,247.18	172,374,964.87

②未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
上海亚通股份有限公司房屋	26,857,055.12	正在办理中
上海亚通通信工程有限公司房屋	26,863,121.03	正在办理中

13、在建工程

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	67,410,261.05	123,149,082.47
工程物资		
合 计	67,410,261.05	123,149,082.47

(1) 在建工程

①在建工程情况

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
光伏板发电项目				3,642,601.43		3,642,601.43
建设镇大同养殖场 28 兆瓦渔 光互补项目				96,818,638.45		96,818,638.45
上海亚岛崇明新村风电场项目	67,410,261.05		67,410,261.05	22,687,842.59		22,687,842.59
合 计	67,410,261.05		67,410,261.05	123,149,082.47		123,149,082.47

②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
建设镇大同养殖场 28 兆瓦渔光互补项目	115,383,000.00	96,818,638.45	18,564,361.62	115,383,000.07		
上海亚岛崇明新村风电场项目	166,000,000.00	22,687,842.59	44,722,418.46			67,410,261.05
合计		119,506,481.04	63,286,780.08	115,383,000.07		67,410,261.05

(续)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
建设镇大同养殖场 28 兆瓦渔光互补项目	100.00	100.00	1,704,185.87	499,607.46	0.93	自筹
上海亚岛崇明新村风电场项目	40.94	40.94			0.04	自筹
合计			1,704,185.87	499,607.46		

14、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值			
1、上年年末余额	18,085,418.93	14,199,692.80	32,285,111.73
2、本年增加金额	779,414.00	444,549.22	1,223,963.22
(1) 新增租赁	779,414.00	444,549.22	1,223,963.22
3、本年减少金额	2,934,587.41		2,934,587.41
(1) 处置	2,934,587.41		2,934,587.41
4、年末余额	15,930,245.52	14,644,242.02	30,574,487.54
二、累计折旧			
1、上年年末余额	5,644,150.71	3,057,235.41	8,701,386.12
2、本年增加金额	3,617,903.37	1,543,000.56	5,160,903.93
(1) 计提	3,617,903.37	1,543,000.56	5,160,903.93
3、本年减少金额	1,739,850.30		1,739,850.30
(1) 处置	1,739,850.30		1,739,850.30
4、年末余额	7,522,203.78	4,600,235.97	12,122,439.75
三、减值准备			
1、上年年末余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	8,408,041.74	10,044,006.05	18,452,047.79
2、上年年末账面价值	12,441,268.22	11,142,457.39	23,583,725.61

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	出租车营运拍照	土地使用权	软件	合计
一、账面原值				
1、上年年末余额	18,235,000.00	5,926,620.00		24,161,620.00
2、本期增加金额		4,420,760.00	158,436.00	4,579,196.00
(1) 购置		4,420,760.00	158,436.00	4,579,196.00
3、本期减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额	18,235,000.00	10,347,380.00	158,436.00	28,740,816.00
二、累计摊销				
1、上年年末余额	9,662,196.65	39,510.80		9,701,707.45
2、本期增加金额	329,419.20	199,579.63	52,812.00	581,810.83
(1) 计提	329,419.20	199,579.63	52,812.00	581,810.83
3、本期减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额	9,991,615.85	239,090.43	52,812.00	10,283,518.28
三、减值准备				
1、上年年末余额				
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	8,243,384.15	10,108,289.57	105,624.00	18,457,297.72
2、上年年末账面价值	8,572,803.35	5,887,109.20		14,459,912.55

16、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
上海亚通生态农业发展有限公司	260,375.81			260,375.81
上海亚通文化传播有限公司	129,054.52			129,054.52
上海亚通置业发展有限公司	590,946.53			590,946.53
上海西盟物贸有限公司	9,546,559.74			9,546,559.74
上海亚通通信工程有限公司	45,332.84			45,332.84
上海物华假日酒店有限公司	11,729,119.18			11,729,119.18
合 计	22,301,388.62			22,301,388.62

本公司商誉均系通过非同一控制下企业合并形成，以支付的购买价大于购买日被合并企业净资产公允价值份额的差额确认为商誉。

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
上海亚通生态农业发展有限公司	260,375.81			260,375.81
上海亚通文化传播有限公司	129,054.52			129,054.52
上海亚通置业发展有限公司	590,946.53			590,946.53
上海亚通通信工程有限公司	45,332.84			45,332.84
上海物华假日酒店有限公司	2,400,000.00			2,400,000.00
合 计	3,425,709.70			3,425,709.70

收购日，本公司将商誉分配至资产组中，该资产组或资产组组合与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致。

商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法：

①商誉减值测试过程及减值损失的确认方法

本公司在对上海西盟物贸有限公司商誉进行减值测试时，利用了上海美评资产评估有限公司 2026 年 3 月 18 日沪美评报字【2026】第 8007 号《上海亚通股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的上海西盟物贸有限公司包含商誉资产组可收回金额评估报告》商誉资产组可收回金额的评估结果。截至 2025 年 12 月 31 日，上海西盟物贸有限公司的商誉价值为 9,546,559.74 元，与商誉相关的资产组的账面价值为 3,283,110.44 元，合计 12,829,670.18 元，商誉资产组可收回金额为 47,418,582.00 元。经测试，上海西盟物贸有限公司的商誉本年未发生减值。

本公司在对上海物华假日酒店有限公司商誉进行减值测试时，利用了上海美评资产评估有限公

司 2026 年 3 月 18 日沪美评报字【2026】第 8006 号《上海亚通股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的上海物华假日酒店有限公司包含商誉资产组可收回金额评估报告》商誉资产组可收回金额的评估结果。截至 2025 年 12 月 31 日，上海物华假日酒店有限公司的商誉价值为 9,329,119.18 元，与商誉相关的资产组的账面价值为 4,918,988.85 元，合计 14,248,108.03 元，商誉资产组可收回金额为 17,866,144.00 元。经测试，上海物华假日酒店有限公司的商誉本年未发生减值。

②测试方法及关键参数

资产组或资产组组合的可收回金额根据资产组或资产组组合预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者计算确定。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，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。

上海西盟物贸有限公司、上海物华假日酒店有限公司商誉所分配至的资产组或资产组组合主要为投资性房地产，公允价值减去处置费用的净额根据市场采集的实际成交案例为基础，对实际成交案例与资产组或资产组组合的状况差异进行必要的修正，减去处置费用后的净额作为该资产组的可收回金额。

17、长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋装修	33,396,567.49		7,873,583.95	506,422.03	25,016,561.51
北六淤养殖场改造费	16,751.56		16,751.56		
土地清障费	3,047,619.11		511,489.22		2,536,129.89
合 计	36,460,938.16		8,401,824.73	506,422.03	27,552,691.40

18、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明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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	23,490,794.79	5,872,698.72	22,945,537.04	5,736,384.27
其他	20,618,826.11	5,154,706.52	26,362,849.19	6,590,712.30
合 计	44,109,620.90	11,027,405.24	49,308,386.23	12,327,096.57

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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
其他权益工具投资公允价值变动	49,656,377.89	12,414,094.48	30,886,449.43	7,721,612.36
其他	18,299,594.11	4,574,898.54	23,227,999.85	5,806,999.97
合 计	67,955,972.00	16,988,993.02	54,114,449.28	13,528,612.33

19、所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,491,922.46	保证金及其他
投资性房地产	130,305,974.92	抵押借款
合 计	135,797,897.38	

20、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款		64,555,416.66
抵押借款	15,009,933.33	76,758,701.66
保证借款	57,738,974.45	200,418,344.70
合 计	72,748,907.78	341,732,463.02

上述抵押借款年末数中，借款 1,500.99 万元由本公司将投资性房地产中净值约为 13,030.60 万元(原值 21,061.06 万元)的房屋建筑物和土地使用权提供抵押担保。

上述保证借款年末数中，借款 5,773.89 万元由本公司为本公司下属子公司上海善巨国际贸易有限公司、上海亚通通信工程有限公司、上海西盟物贸有限公司、上海环岛混凝土制品有限公司及上海亚岛新能源科技有限公司提供保证担保。

21、应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票		3,067,505.70
银行承兑汇票		
合 计		3,067,505.70

22、应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付供应商款项	1,230,735,744.81	874,077,294.16
合 计	1,230,735,744.81	874,077,294.16

本报告期应付账款中无应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项或关联方款项。

23、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租金	186,438.16	202,140.00
合 计	186,438.16	202,140.00

本报告期预收款项中无预收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项或关联方款项。

24、合同负债**(1) 合同负债情况**

项 目	期末余额	上年年末余额
预收购房款	2,024,653,475.66	1,921,265,050.81
预收货款等	6,306,031.50	3,078,636.84
合 计	2,030,959,507.16	1,924,343,687.65

25、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	22,516,263.51	67,226,177.36	71,864,318.55	17,878,122.32
二、离职后福利-设定提存计划	386,927.52	11,888,207.86	11,895,234.29	379,901.09
三、辞退福利	47,097.21		47,097.21	
合 计	22,950,288.24	79,114,385.22	83,806,650.05	18,258,023.41

(2) 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	22,262,001.29	53,955,343.09	58,582,837.35	17,634,507.03
2、职工福利费		2,029,747.29	2,029,747.29	
3、社会保险费	239,797.04	5,303,375.70	5,300,912.45	242,260.29
其中：医疗保险费	211,663.54	4,744,993.12	4,748,822.21	207,834.45
工伤保险费	28,133.50	558,382.58	552,090.24	34,425.84

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
生育保险费				
4、住房公积金		5,130,551.00	5,130,551.00	
5、工会经费和职工教育经费	14,465.18	807,160.28	820,270.46	1,355.00
合 计	22,516,263.51	67,226,177.36	71,864,318.55	17,878,122.32

(3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	375,202.11	11,616,734.49	11,623,547.93	368,388.67
2、失业保险费	11,725.41	271,473.37	271,686.36	11,512.42
合 计	386,927.52	11,888,207.86	11,895,234.29	379,901.09

26、应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	1,167,935.55	1,977,511.47
城建税	61,911.34	123,939.85
企业所得税	12,256,036.01	6,890,265.72
个人所得税	262,364.16	459,601.89
房产税	432,188.48	459,971.93
土地增值税	2,463.29	272.81
教育费附加	61,911.70	123,823.43
其他税费	128,954.54	179,786.07
合 计	14,373,765.07	10,215,173.17

27、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付股利	1,035,734.28	1,035,734.28
其他应付款	196,496,187.99	196,205,348.63
合 计	197,531,922.27	197,241,082.91

(1) 应付股利

项 目	期末余额	上年年末余额
国家股股东	643,962.85	643,962.85
法人股股东	391,771.43	391,771.43
合 计	1,035,734.28	1,035,734.28

上述应付国家股股东和法人股股东的股利均超过一年，系已宣告尚未领取的现金股利。

(2) 其他应付款**①按款项性质列示**

项 目	期末余额	上年年末余额
关联方	59,325,000.00	59,325,000.00
非关联方	137,171,187.99	136,880,348.63
合 计	196,496,187.99	196,205,348.63

本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项或关联方款项。

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
上海中居投资发展有限公司	59,325,000.00	往来款
合 计	59,325,000.00	——

28、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的长期借款	10,740,276.48	25,727,973.89
1 年内到期的租赁负债	6,186,378.56	7,388,928.17
1 年内到期的长期应付款		81,710,622.92
合 计	16,926,655.04	114,827,524.98

29、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	182,826,182.47	173,131,230.06
已背书未到期银行承兑汇票	2,000,000.00	11,600,000.00
合 计	184,826,182.47	184,731,230.06

30、长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
保证借款	119,627,500.00	56,325,000.00
质押借款	29,113,508.95	
合 计	148,741,008.95	56,325,000.00

上述保证借款由本公司为下属子公司上海亚岛新能源科技有限公司及芜湖亚能新能源有限责任公司提供保证担保。

上述质押借款以上海亚申数维新能源发展有限公司及芜湖亚能新能源有限责任公司的应收账款提供质押担保。

31、租赁负债

项 目	期末余额	年末余额
租赁负债	20,618,826.11	26,526,736.19
减：一年内到期的租赁负债	6,186,378.56	7,388,928.17
合 计	14,432,447.55	19,137,808.02

32、股本

项目	上年年末余额	本期增减变动					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	351,764,064.00						351,764,064.00

33、资本公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	45,002,834.08			45,002,834.08
其他资本公积	15,760,327.06			15,760,327.06
合 计	60,763,161.14			60,763,161.14

34、其他综合收益

项目	上年末余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	20,832,279.80	20,006,098.60		4,692,482.12	15,313,616.48		36,145,896.28
其中：其他权益工具投资公允价值变动	20,832,279.80	20,006,098.60		4,692,482.12	15,313,616.48		36,145,896.28
二、将重分类进损益的其他综合收益							
三、其他综合收益合计	20,832,279.80	20,006,098.60		4,692,482.12	15,313,616.48		36,145,896.28

35、盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	78,769,612.79			78,769,612.79
任意盈余公积	1,140,006.29			1,140,006.29
合 计	79,909,619.08			79,909,619.08

36、未分配利润

项 目	本 期	上 期
调整前上年末未分配利润	424,322,169.83	426,807,285.80
调整上年年末未分配利润合计数		-133,430.00
调整后上年年末未分配利润	424,322,169.83	426,673,855.80
加：本期归属于母公司股东的净利润	14,393,012.74	6,356,376.91
减：提取法定盈余公积		1,672,781.60
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		7,035,281.28
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	438,715,182.57	424,322,169.83

37、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,366,590,405.95	1,250,874,587.52	642,424,832.07	612,670,474.06
其他业务	18,817,822.02	10,639,697.26	17,856,230.63	11,492,370.39
合 计	1,385,408,227.97	1,261,514,284.78	660,281,062.70	624,162,844.45

(2) 主营业务收入及成本分解信息

按行业分类	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	1,037,127,600.47	946,233,081.40	51,926,110.64	48,471,079.00
商品销售业务	230,456,507.68	229,469,229.53	494,784,214.72	488,934,229.32
工程业务	44,144,554.74	37,220,164.60	57,565,054.05	42,574,263.96
交通运输业务	23,141,525.38	15,096,962.24	24,992,785.26	19,103,443.10
广告、咨询业务	2,600,144.00	2,595,920.64	3,381,214.24	1,985,629.28
农业	249,861.37	484,037.25	1,317,425.08	1,704,658.55
酒店客房服务收入	3,003,581.26	10,934,873.96	1,547,320.55	8,087,396.40
太阳能发电	25,866,631.05	8,840,317.90	6,910,707.53	1,809,774.45
合 计	1,366,590,405.95	1,250,874,587.52	642,424,832.07	612,670,474.06

(续)

按地区分类	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
上海地区	1,366,590,405.95	1,250,874,587.52	642,424,832.07	612,670,474.06
合计	1,366,590,405.95	1,250,874,587.52	642,424,832.07	612,670,474.06

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

项 目	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例%
客户一	999,172,142.61	72.12
客户二	130,771,916.79	9.44
客户三	76,292,047.04	5.51
客户四	19,280,407.79	1.39
客户五	18,451,193.10	1.33
合计	1,243,967,707.33	89.79

38、税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
城建税	419,671.16	982,146.56
教育费附加	419,417.65	979,092.67
土地增值税	272,864.31	221,982.89
房产税	1,757,061.08	1,893,875.01
其他	506,294.74	625,297.58
合 计	3,375,308.94	4,702,394.71

39、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
销售代理费	201,211.13	306,931.91
广告费		124,528.30
其他		34,653.96
合 计	201,211.13	466,114.17

40、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
工资	25,082,476.64	26,398,269.15
社保金	8,039,481.01	6,622,990.79
折旧	5,542,752.03	6,489,855.60
福利费	1,334,562.43	2,064,088.17
业务招待费	185,071.59	317,410.10
办公费	420,481.09	677,592.56
住房公积金	2,576,499.96	1,965,324.34
车辆费用	325,634.54	345,919.42
租赁费	63,438.90	996,355.93
会务费	9,726.42	12,133.00
劳动保护费	10,633.30	174,352.99
其他资产摊销	523,215.22	378,307.35
审计咨询费	832,486.79	737,415.09
修理费	209,078.45	308,334.62
通信费	256,813.31	444,564.75
差旅费	307,684.96	311,564.31
无形资产摊销	382,231.20	329,419.20
劳务费	1,979,336.32	1,995,942.18
其他	6,950,243.64	5,926,176.48
合 计	55,031,847.80	56,496,016.03

41、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	10,728,634.84	19,284,754.81
减：利息收入	11,122,503.33	8,406,871.96
利息净支出/(净收益)	-393,868.49	10,877,882.85
汇兑损失		-340.10
加：其他	165,282.49	209,263.53
合 计	-228,586.00	11,086,806.28

42、其他收益

项 目	本期金额	上期金额
财政补贴	835,632.92	1,045,159.25
农业补贴	153,439.91	327,457.74
递延收益摊销		1,392,320.18
合 计	989,072.83	2,764,937.17

43、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益		16,262,851.30
权益法核算的长期股权投资收益	-179,202.35	-86,273.50
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,122,318.84	679,814.31
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		8,788,270.29
合 计	943,116.49	25,644,662.40

44、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
其他非流动金融资产		6,180,000.00
合 计		6,180,000.00

45、信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
应收票据坏账损失	12,476.74	2,572.61
应收账款坏账损失	867,463.54	-3,673,633.88
其他应收款坏账损失	-4,591,764.40	5,517,621.23
合 计	-3,711,824.12	1,846,559.96

46、资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额
固定资产处置利得或损失	-44,741.18	-60,592.77
使用权资产处置利得或损失		2,573,635.18
合 计	-44,741.18	2,513,042.41

47、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产毁损报废利得		
违约赔偿收入	295,625.61	96,261.05
其他	46,039.16	30,438.41
合 计	341,664.77	126,699.46

48、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产毁损报废损失		18,671.63
罚没支出	9,006.11	1,846.79
捐赠	13,791.15	5,131.86
其他	17,660.31	2,071.98
合 计	40,457.57	27,722.26

49、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	23,856,598.29	4,983,521.27
对以前期间当期税项的调整	-880,220.32	858,728.41
递延所得税调整	67,589.90	-10,406,083.26
合 计	23,043,967.87	-4,563,833.58

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	63,990,992.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	15,997,748.14
调整以前期间所得税的影响	-880,220.32
非应税收入的影响	-2,213,411.51
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	618,811.42
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-76,186.85
本年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	9,597,226.99
所得税费用	23,043,967.87

50、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
政府补助收入	941,581.59	1,372,616.99
存款利息收入	11,122,503.33	8,406,871.96
收到往来款	23,410,774.43	11,394,803.98
合 计	35,474,859.35	21,174,292.93

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付费用	11,751,840.44	15,683,362.40
支付往来款	275,169,483.83	74,330,436.79
合 计	286,921,324.27	90,013,799.19

51、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	40,947,024.67	6,978,899.78
加：资产减值准备		
信用减值损失	3,711,824.12	-1,846,559.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、使用权资产折旧	30,952,798.18	29,816,999.24
无形资产摊销	382,231.20	329,419.20
长期待摊费用摊销	8,401,824.73	6,979,604.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	44,741.18	-2,513,042.41
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		18,671.63
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-6,180,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	10,728,634.84	19,284,414.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-943,116.49	-25,644,662.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,299,691.33	11,135,328.41
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,460,380.69	8,438,545.16
存货的减少（增加以“-”号填列）	38,321,422.89	-1,228,431,169.34
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-37,840,051.78	-104,011,885.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	365,059,808.30	2,208,243,821.32
经营活动产生的现金流量净额	457,606,452.48	922,598,384.32

补充资料	本期金额	上期金额
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期增加的使用权资产	1,223,963.22	11,790,618.60
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,246,345,543.31	1,139,493,183.83
减：现金的上年年末余额	1,139,493,183.83	325,710,398.27
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	106,852,359.48	813,782,785.56

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,246,345,543.31	1,139,493,183.83
其中：库存现金	16,935.21	46,960.53
可随时用于支付的银行存款	574,039,607.37	881,702,194.99
可随时用于支付的其他货币资金	672,289,000.73	257,744,028.31
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	1,246,345,543.31	1,139,493,183.83
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

52、租赁

(1) 本公司作为承租人

项 目	本期金额
租赁负债利息费用	1,088,618.66
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	63,438.90
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用(短期租赁除外)	
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	
与租赁相关的总现金流出	5,393,562.08
售后租回交易产生的相关损益	

七、在其他主体中的权益

1、企业集团的构成

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	
上海亚通出租汽车有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇八一一路 1 号	运输业	100		设立或投资
上海亚通生态农业发展有限公司	上海	上海市崇明区港西镇三双公路 1021 号 3 幢 316 室	农业	90	10	非同一控制合并
上海亚通文化传播有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇西门路 588 号	广告业	100		非同一控制合并
上海亚通置业发展有限公司	上海	崇明工业园区秀山路 68 号	房地产开发	100		非同一控制合并
上海西盟物贸有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇西门路 88 号—198 号	贸易	70	30	非同一控制合并
上海亚通通信工程有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇秀山路 8 号 3 幢一层 Z 区 198 室	工程施工业	51	49	非同一控制合并
上海物华假日酒店有限公司	上海	崇明区城桥镇新崇南路 26 号、178 号	餐饮、住宿	100		非同一控制合并
上海亚通和谐投资发展有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇长兴路 8 号 309 室	房地产开发	80		设立或投资
上海亚通城市运营管理有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇南门外路 281 号 101—103 室	旅游服务业	100		设立或投资
上海亚通实业有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇西门路 113 号	工程施工业		100	设立或投资
上海享迪商务咨询有限公司	上海	上海市崇明区陈海公路三星段 299 号 2 号楼 306 室	咨询投资		80	设立或投资
上海星瀛园林绿化工程有限公司	上海	上海市崇明区庙镇剧场路 80 号 3 幢 107 室	各类工程建设	100		设立或投资
上海亚瀛农业投资咨询有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇绿海路 780 弄 1 号 402 室	农业投资咨询	100		非同一控制合并
上海崇明亚通出租汽车有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇三沙洪路 101 号	出租汽车	100		设立或投资
上海亚锦资产经营管理有限公司	上海	上海市崇明区陈家镇层海路 888 号 3 号楼 A-1404 室	投资咨询	100		非同一控制合并
上海同瀛宏明房地产开发有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇东河沿 68 号 7 号楼 150 室	房地产开发		80	设立或投资
上海善巨国际贸易有限公司	上海	上海市崇明区陈家镇层海路 888 号 3 号楼 A-1354 室	贸易		100	设立或投资
上海齐闵房地产开发有限公司	上海	上海市奉贤区金汇镇金碧路 665、685 号 1 幢 1403 室	房地产开发		100	设立或投资

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	
上海环岛混凝土制品有限公司	上海	上海市崇明区庙镇合作公路 2208 号	商品混凝土、 混凝土制品	100		非同一控制 合并
上海亚岛新能源科技有限公司	上海	上海市崇明区建设镇建星路 108 号	光伏发电	100		设立或投资
上海长鸿兴通房地产开发有限公司	上海	上海市崇明区长兴镇金淼路 759 弄 107 号 101 室	房地产开发		60	设立或投资
上海泊岛酒店管理有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇绿海路 780 弄 1 号 101-103 室、 2 号、3 号	酒店管理	100		设立或投资
上海瀛洲智慧新能源发展有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇秀山路 8 号	新能源技术	51		设立或投资
芜湖亚能新能源有限责任公司	芜湖	安徽省芜湖市经济技术开发区龙山街道四褐山小区 上闸社区办公楼二楼 201 室	光伏发电		100	设立或投资
上海亚申数维新能源发展有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇崇州路 573 号	发电业务	100		设立或投资
上海亚横新能源发展有限公司	上海	上海市崇明区横沙乡红丰路 33 号	发电业务		80	设立或投资

2、非同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

本期未发生反向购买。

4、同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

5、处置子公司

本期未发生处置子公司。

6、其他原因的合并范围变动

(1) 本期本公司的全资子公司上海亚申数维新能源发展有限公司与上海横沙资产经营有限公司合资设立上海亚横新能源发展有限公司。公司注册资本 4,500.00 万元。上海亚申数维新能源发展有限公司以现金方式出资人民币 3,600.00 万元，占该公司注册资本的 80%；上海横沙资产经营有限公司以现金方式出资人民币 900.00 万元，占该公司注册资本的 20%。本期纳入公司合并报表范围。

7、子公司少数股东持有的权益：**(1) 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	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
上海长鸿兴通房地产开发有限公司	40.00	27,036,468.91		474,855,229.10

(2) 子公司的重要财务信息

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
上海长鸿兴通房地产开发有限公司	4,225,328,572.15	2,216,058.53	4,227,544,630.68	3,039,088,684.02	1,317,873.91	3,040,406,557.93

(续)

子公司名称	上年年末余额					
	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
上海长鸿兴通房地产开发有限公司	3,626,662,610.94	3,077,733.20	3,629,740,344.14	2,507,976,278.67	2,217,164.99	2,510,193,443.66

(续)

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金流量
上海长鸿兴通房地 产开发有限公司	999,172,142.61	67,591,172.27	67,591,172.27	30,451,236.00		1,917,711.59	1,917,711.59	976,542,655.09

8、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

合营企业或联营企 业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对联营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
上海中居投资发展 有限公司	上海	上海市崇明区城桥镇东 河沿 68 号 7 号楼 106 室	房地产开发		35.00	权益法核算
上海龙源亚帆新能 源有限公司	上海	上海市崇明区向化镇陈 衍公路 4925 号	发电业务		30.00	权益法核算

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	上海中居投资发展有限公司	上海龙源亚帆新能源有限公司
本企业持股比例	35%	30%
本企业在被投资单位表决权比例	35%	30%
期末资产总额	207,895,798.45	20,284,790.92
期末负债总额	763,703.00	284,790.92
期末净资产总额	207,132,095.45	20,000,000.00
本期营业收入总额		
本期净利润	-246,495.71	

八、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他非流动金融资产				
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
（二）其他权益工具投资			88,835,454.30	88,835,454.30
持续以公允价值计量的资产总额			88,835,454.30	88,835,454.30

2、持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续以第三层次公允价值计量的项目包括其他权益工具投资，均为非上市权益投资。非上市权益投资的公允价值主要是根据这些非上市公司财务报表信息，并结合同行业上市公司可比信息采用可比公司乘法确定。对于无法采用可比公司乘法法的非上市权益投资以净资产基础法确定公允价值。

以公允价值计量的资产	2025年12月31日的公允价值	估值技术	输入值	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
其他权益工具投资	88,835,454.30	净资产基础法			

3、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息

项 目	其他权益工具投资
上年年末余额	68,779,355.70
购买	50,000.00
出售	
其他减少	
转入第三层次	
转出第三层次	
当期利得或损失总额	
计入当期损益的利得或损失	
计入其他综合收益的损失	20,006,098.60
期末余额	88,835,454.30

4、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

本年度本公司持续的公允价值计量项目，各层级之间未发生转换。

5、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

本公司管理层已经评估了货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

本公司不以公允价值作为后续计量的金融负债包括长期借款，本公司浮动利率的长期借款利率与市场利率挂钩。

九、关联方及关联交易**1、本公司的母公司情况**

本公司控股股东及实际控制人均为上海市崇明县国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、企业集团的构成。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、8 在合营企业或联营企业中的权益。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
上海中居投资发展有限公司	联营企业
上海龙源亚帆新能源有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海崇明房地产开发有限公司	少数股东
上海春都企业管理有限公司	少数股东
上海长兴岛置业有限公司	少数股东
上海风笛实业有限公司	少数股东

5、关联方交易情况

(1) 关联方应收应付款项 (单位: 万元)

项目名称	关联方	本期金额		上期金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海崇明房地产开发有限公司	380.00		380.00	
其他应收款	上海春都企业管理有限公司	18.25		18.25	
其他应收款	上海长兴岛置业有限公司	24,000.00			
应付账款	上海长兴岛置业有限公司	671.70			
其他应付款	上海中居投资发展有限公司	5,932.50		5,932.50	

(2) 关联交易 (单位: 万元)

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海中居投资发展有限公司	投资收益	-17.92	-8.63
上海长兴岛置业有限公司	采购劳务	1,644.34	671.70

(3) 关键管理人员报酬

2025 年度本公司关键管理人员的报酬 (包括货币和非货币形式) 总额为 742.31 万元(2024 年度为 729.16 万元)。2025 年度本公司关键管理人员包括董事、监事、总经理、副总经理、董事会秘书等共 17 人(2024 年度为 18 人), 其中在本公司领取报酬的为 17 人(2024 年度为 18 人)。

十、承诺及或有事项**1、截至 2025 年 12 月 31 日, 本公司承诺事项:**

(1) 资产抵押:

投资性房地产中净值约为 13,030.60 万元(原值 21,061.06 万元)的房屋建筑物和土地使用权为中国工商银行股份有限公司上海市崇明支行、上海农村商业银行股份有限公司崇明支行的 1,500.99 万元债权的抵押物。

(2) 担保:

本公司为本公司下属子公司上海善巨国际贸易有限公司、上海亚通通信工程有限公司、上海西盟物贸有限公司、上海环岛混凝土制品有限公司及上海亚岛新能源科技有限公司人民币 5,773.89 万元短期借款提供保证担保。

本公司为本公司下属子公司上海亚岛新能源科技有限公司及芜湖亚能新能源有限责任公司长期借款提供保证担保。

上海亚申数维新能源发展有限公司及芜湖亚能新能源有限责任公司以应收账款为长期借款提供质押担保。

除上述事项外，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日 2026 年 4 月 1 日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

(1) 前期会计差错

差错更正内容	处理程序	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累计影响金额
公司子公司混凝土公司向华盛建设提供管桩及附加服务收入确认按照《企业会计准则解释第 14 号》进行调整	2025 年 8 月公司第十一届董事会第二次会议审议	存货	-95,869.46
		未分配利润	-95,869.46
		营业成本	37,560.55
		净利润	-37,560.55
		归属于母公司所有者的净利润	-37,560.55

十三、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应收款	257,743,250.79	539,316,034.85
合 计	257,743,250.79	539,316,034.85

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	244,232,915.54	539,289,098.31
1 至 2 年	14,092,692.15	
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		153,000.00
5 年以上	648,525.42	495,525.42
小 计	258,974,133.11	539,937,623.73
减：坏账准备	1,230,882.32	621,588.88
合 计	257,743,250.79	539,316,034.85

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
代垫及暂付款项	14,765,674.93	19,741,217.57
子公司往来款	244,208,458.18	520,196,406.16
小 计	258,974,133.11	539,937,623.73
减：坏账准备	1,230,882.32	621,588.88
合 计	257,743,250.79	539,316,034.85

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）	
上年年末余额	126,063.46		495,525.42	621,588.88
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				

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）	
——转回第一阶段				
本期计提	609,293.44			609,293.44
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	735,356.90		495,525.42	1,230,882.32

④坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	621,588.88	609,293.44			1,230,882.32
合计	621,588.88	609,293.44			1,230,882.32

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）
上海环岛混凝土制品有限公司	子公司	60,500,000.00	23.37
上海亚通置业发展有限公司	子公司	51,000,000.00	19.69
上海亚通城市运营管理有限公司	子公司	43,714,433.87	16.88
上海亚岛新能源科技有限公司	子公司	29,664,457.72	11.45
上海星瀛园林绿化工程有限公司	子公司	23,082,401.92	8.91
合计	——	207,961,293.51	80.30

⑥本报告年末其他应收款中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	489,966,974.59		489,966,974.59	435,166,220.53		435,166,220.53
对联营、合营企业投资						
合计	489,966,974.59		489,966,974.59	435,166,220.53		435,166,220.53

(2) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海亚通出租汽车有限公司	5,200,000.00			5,200,000.00		
上海亚通生态农业发展有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
上海亚通文化传播有限公司	2,170,574.90			2,170,574.90		
上海亚通置业发展有限公司	195,041,884.33			195,041,884.33		
上海西盟物贸有限公司	27,081,674.69			27,081,674.69		
上海物华假日酒店有限公司	21,001,921.05			21,001,921.05		
上海亚通通信工程有限公司	21,636,813.49	5,200,754.06		26,837,567.55		
上海亚通和谐投资发展有限公司	67,320,000.00			67,320,000.00		
上海亚通旅游服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
上海星瀛园林绿化工程有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
上海亚瀛农业投资咨询有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海崇明亚通出租汽车有限公司	17,278,529.03			17,278,529.03		
上海亚锦资产经营管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
上海环岛混凝土制品有限公司	29,884,823.04			29,884,823.04		
上海亚岛新能源科技有限公司	25,000,000.00	45,600,000.00		70,600,000.00		
上海瀛洲智慧新能源发展有限公司	2,550,000.00			2,550,000.00		
上海亚申数维新能源发展有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00		
上海泊岛酒店管理有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
合计	435,166,220.53	54,800,754.06		489,966,974.59		

3、营业收入、营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			955,083.98	
其他业务	11,137,844.21	7,651,144.08	11,162,463.26	7,677,181.35
合 计	11,137,844.21	7,651,144.08	12,117,547.24	7,677,181.35

4、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益		12,255,711.35
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,122,318.84	679,814.31
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		8,788,270.29
合 计	1,122,318.84	21,723,795.95

5、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-17,828,131.70	16,727,815.96
加：资产减值准备		
信用减值损失	606,128.44	98,068.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、使用权资产折旧	7,767,327.08	7,771,055.49
无形资产摊销	52,812.00	
长期待摊费用摊销	11,726.00	31,218.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-6,180,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	1,658,095.96	7,675,548.42
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,122,318.84	-21,723,795.95
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-151,532.11	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-10,686,684.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	-12,024,354.40	942,488.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	289,979,565.85	-77,946,149.26

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-110,984,867.79	121,168,619.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	157,964,450.49	37,878,185.36
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期增加的使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	51,844,456.75	40,120,597.64
减：现金的上年年末余额	40,120,597.64	81,751,806.12
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	11,723,859.11	-41,631,208.48

十四、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项 目	金额
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	-44,741.18
2、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；	989,072.83
3、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；	
4、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；	556,754.10
5、除上述各项之外的其他营业外收入和支出。	134,665.72
扣除所得税前非经常性损益合计	1,635,751.47
减：所得税影响金额	137,380.73
扣除所得税后非经常性损益合计	1,498,370.74
少数股东损益影响数（亏损以“-”表示）	10,351.49
归属于母公司所有者的非经常性损益净利润额	1,488,019.25

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.50%	0.0409	0.0409
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	1.34%	0.0367	0.0367

加权平均净资产收益率= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P₀分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E₀为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀为报告期月份数；M_i为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。



2026年4月1日

法定代表人：施俊



主管会计工作负责人：翟云云



会计机构负责人：曹明



营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



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

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

经营范围

一般项目：资产评估；工程造价咨询业务；工程管理服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；区块链技术相关软件和服务；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 9411 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

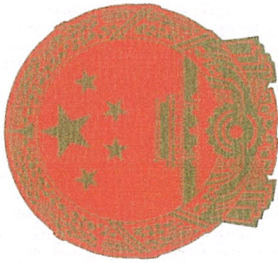
中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

报告审讫章(1)

登记机关



2026年01月19日



会计师事务所

执业证书



名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0014686

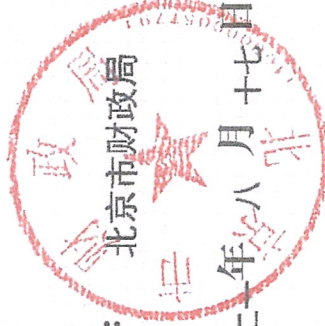
说明

- 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》。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

报告审议章(1)

发证机关：



北京市财政局
二〇二二年八月十七日

中华人民共和国财政部制



首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页>办事服务>备案结果公示

从事证券服务业务会计师事务所备案名录 (截至2026年1月9日)

日期: 2026-01-09 来源: 证监会

【字号: 大 中 小】

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

从事证券服务业务会计师事务所备案名录 (截至2026年1月9日)

报告审讫章 (1)



从事证券服务业务会计师事务所备案名录 (截至2026年1月9日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	会计师事务所执业证书编号	通讯地址	联系电话
99	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569XD	11010205	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24	010-52805612
100	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层	010-51423818
101	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326	010-62212990-8096
102	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层	010-88356126
103	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310114084119251J	31000003	上海市虹口区东大名路1089号北外滩来福士广场东塔楼18楼	021-63525500
104	重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)	91500103MA614NHH0G	50030002	重庆市渝中区中山三路168号中安大厦22楼	023-63870921-616



中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

会员证
CERTIFICATE OF MEMBERSHIP



姓名 孙尚
Name

性别 男
Gender

证书编号 110001670169
Certificate Number

会员类别 执业会员
Membership Category

入会时间 2017-11-30
Date of Issue

说明:

- 1.会员证书是证书持有人经注册会计师协会审批,确认其会员身份的凭证,每年需按相关办法及通知要求办理年检手续方能有效。
- 2.注册会计师应当加入注册会计师协会,成为注册会计师协会的执业会员。注册会计师停止执行法定业务时,应向主管注册会计师协会申请注销执业会员并转为非执业会员。
- 3.会员证仅限本人使用,不得买卖、涂改、转借、伪造。



供查证书有效性



2017年11月30日制发



姓名 龚秋月
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1994-09-30
 Date of birth _____
 工作单位 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
 Working unit _____
 身份证号码 320724199409300020
 Identity card No. _____



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.

110001670357

证书编号:
 No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:
 Date of Issuance

2020 04 30
 年 /y 月 /m 日 /d



龚秋月 110001670357

龚秋月(110001670357)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会