

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月
财务报表及审计报告

目录

内容	页码
审计报告	1-3
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8-10
财务报表附注	11-59

审计报告

众会字(2025)第 11760 号

上海浦兴创智企业管理有限公司全体股东：

（一）审计意见

我们审计了上海浦兴创智企业管理有限公司（以下简称“创智公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的资产负债表，2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了创智公司 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

（二）形成审计意见的基础

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

（三）管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估创智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创智公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督创智公司的财务报告过程。

（四）注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（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，就可能导致对创智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创智公司不能持续经营。

（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。

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。

(此页无正文)

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国，上海

2025 年 11 月 24 日

上海浦兴创智企业管理有限公司

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日资产负债表
(金额单位为人民币元)

资产	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	五、1	2,826,064.30	5,165,122.17	12,544,160.24
交易性金融资产		-	-	-
衍生金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款	五、2	8,568,018.32	8,648,592.82	919,722.50
应收款项融资		-	-	-
预付款项	五、3	2,085,354.24	2,930,961.49	-
其他应收款	五、4	30,745,428.50	13,841,166.59	11,718,919.41
其中：应收利息		-	-	-
应收股利		-	-	-
存货	五、5	399,311,082.54	468,500,917.47	1,039,919,859.20
其中：数据资源		-	-	-
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、6	107,028,759.11	109,185,997.49	83,232,426.12
流动资产合计		550,564,707.01	608,272,758.03	1,148,335,087.47
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		-	-	-
其他权益工具投资		-	-	-
其他非流动金融资产		-	-	-
投资性房地产	五、7	2,548,244,654.59	2,487,669,887.21	1,938,714,448.05
固定资产	五、8	29,344,958.11	27,317,900.67	28,816,931.35
在建工程	五、9	234,061.94	234,061.94	66,504.43
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
使用权资产		-	-	-
无形资产	五、10	32,357,200.78	32,728,988.35	33,454,954.87
其中：数据资源		-	-	-
开发支出		-	-	-
其中：数据资源		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用		-	-	-
递延所得税资产	五、11	36,015.09	22,536.53	1,132.21
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		2,610,216,890.51	2,547,973,374.70	2,001,053,970.91
资产总计		3,160,781,597.52	3,156,246,132.73	3,149,389,058.38

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海浦兴创智企业管理有限公司

2023年12月31日、2024年12月31日及2025年6月30日资产负债表（续）
（金额单位为人民币元）

负债及所有者权益	附注	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债				
短期借款		-	-	-
交易性金融负债		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款	五、12	57,520,065.66	59,920,558.73	349,048,421.65
预收款项	五、13	12,222,663.15	8,607,364.86	2,316,538.89
合同负债		-	-	-
应付职工薪酬	五、14	-	-	-
应交税费	五、15	4,150,541.06	4,238,541.59	4,520,774.85
其他应付款	五、16	1,565,502,788.29	1,567,886,582.97	1,557,975,418.66
其中：应付利息		-	-	-
应付股利		-	-	-
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债	五、17	25,890,200.63	109,725,671.78	10,972,822.28
其他流动负债	五、18	92,037.34	70,663,732.21	-
-流动负债合计		1,665,378,296.13	1,821,042,452.14	1,924,833,976.33
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		-	-	-
其他非流动负债	五、19	1,635,000,000.00	1,455,000,000.00	1,258,000,000.00
非流动负债合计		1,635,000,000.00	1,455,000,000.00	1,258,000,000.00
负债合计		3,300,378,296.13	3,276,042,452.14	3,182,833,976.33
所有者权益				
实收资本	五、20	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具		-	-	-
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
资本公积		-	-	-
减：库存股		-	-	-
其他综合收益		-	-	-
专项储备		-	-	-
盈余公积	五、21	3,580.85	3,580.85	3,580.85
未分配利润	五、22	-159,600,279.46	-139,799,900.26	-53,448,498.80
所有者权益合计		-139,596,698.61	-119,796,319.41	-33,444,917.95
负债和所有者权益总计		3,160,781,597.52	3,156,246,132.73	3,149,389,058.38

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海浦兴创智企业管理有限公司

2023 年度及 2024 年度及 2025 年 1-6 月利润表
(金额单位为人民币元)

项目	附注	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	五、23	51,853,919.79	48,269,936.76	2,205,345.85
减：营业成本	五、23	41,439,219.14	69,550,268.70	22,987,185.65
税金及附加	五、24	8,123,910.12	16,591,609.86	4,517,595.01
销售费用	五、25	-	7,482,321.52	4,518,803.95
管理费用	五、26	1,025,714.98	2,658,011.20	256,814.98
研发费用		-	-	-
财务费用	五、27	21,026,620.81	38,345,125.18	20,536,572.47
其中：利息费用		21,044,852.14	38,502,112.48	20,726,493.57
利息收入		21,099.20	159,237.93	189,921.10
加：其他收益	五、28	60.00	13,845.66	1,289.99
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
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）		-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、29	-53,914.26	-85,617.27	-4,528.83
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		-19,815,399.52	-86,429,171.31	-50,614,865.05
加：营业外收入	五、30	1,541.76	56,365.53	-
减：营业外支出	五、31	-	-	23,274.98
三、利润总额		-19,813,857.76	-86,372,805.78	-50,638,140.03
减：所得税费用	五、32	-13,478.56	-21,404.32	-1,132.21
四、净利润		-19,800,379.20	-86,351,401.46	-50,637,007.82
（一）持续经营净利润		-19,800,379.20	-86,351,401.46	-50,637,007.82
（二）终止经营净利润		-	-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-	-
（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		-19,800,379.20	-86,351,401.46	-50,637,007.82

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海浦兴创智企业管理有限公司

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月现金流量表
(金额单位为人民币元)

项目	附注	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 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		60,856,468.44	53,629,753.08	3,556,839.21
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3,556,247.32	5,712,162.98	2,791,994.51
经营活动现金流入小计		64,412,715.76	59,341,916.06	6,348,833.72
购买商品、接受劳务支付的现金		25,007,134.90	78,073,221.87	143,444,459.24
支付给职工以及为职工支付的现金		-	136,567.80	4,371,738.75
支付的各项税费		10,499,148.14	16,870,663.29	155,557.50
支付其他与经营活动有关的现金		5,667,426.42	5,653,610.08	4,955,642.25
经营活动现金流出小计		41,173,709.46	100,734,063.04	152,927,397.74
经营活动产生的现金流量净额		23,239,006.30	-41,392,146.98	-146,578,564.02
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金		-	-	-
取得投资收益收到的现金		-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	21,195,143.21
投资活动现金流入小计		-	-	21,195,143.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,152,546.18	291,765,481.72	278,154,226.59
投资支付的现金		-	-	-
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		16,904,739.91	2,112,601.18	-
投资活动现金流出小计		30,057,286.09	293,878,082.90	278,154,226.59
投资活动产生的现金流量净额		-30,057,286.09	-293,878,082.90	-256,959,083.38
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		-	-	-
发行债券收到的现金		-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		210,000,000.00	817,000,000.00	405,000,000.00
筹资活动现金流入小计		210,000,000.00	817,000,000.00	405,000,000.00
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		5,520,778.08	39,108,808.19	27,170,890.42
支付其他与筹资活动有关的现金		200,000,000.00	450,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计		205,520,778.08	489,108,808.19	27,170,890.42
筹资活动产生的现金流量净额		4,479,221.92	327,891,191.81	377,829,109.58
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		-2,339,057.87	-7,379,038.07	-25,708,537.82
加：期初现金及现金等价物余额		5,165,122.17	12,544,160.24	38,252,698.06
六、期末现金及现金等价物余额		2,826,064.30	5,165,122.17	12,544,160.24

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





上海浦兴创智企业管理有限公司

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月所有者权益变动表
(金额单位为人民币元)

项目	2025 年 1-6 月							所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益		
		优先股	永续债	其他					
一、上期期末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	3,580.85	-139,799,900.26	-119,796,319.41
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	3,580.85	-139,799,900.26	-119,796,319.41
三、本期增减变动额	-	-	-	-	-	-	-	-19,800,379.20	-19,800,379.20
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-19,800,379.20	-19,800,379.20
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	3,580.85	-159,600,279.46	-139,596,698.61

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。



法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海浦兴创智企业管理有限公司

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月所有者权益变动表（续）
（金额单位为人民币元）

项目	2024 年度						
	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
		优先股	永续债				
一、上期期末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-
三、本期增减变动额	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-
未分配利润	-	-	-	-	-	-	-139,799,900.26
盈余公积	-	-	-	-	-	-	3,580.85
专项储备	-	-	-	-	-	-	-
所有者权益合计	-	-	-	-	-	-	-33,444,917.95
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-
三、本期增减变动额	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-119,796,319.41

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





上海浦兴创智企业管理有限公司

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月所有者权益变动表（续）
（金额单位为人民币元）

项目	2023 年度					
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益
		优先股	永续债			
一、上期期末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-
三、本期增减变动额	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-
未分配利润	-	-	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
所有者权益合计	-	-	-	-	-	-

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



一、公司基本情况

上海浦兴创智企业管理有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于 2020 年 3 月 18 日由上海浦兴投资发展有限公司和上海浦东路桥(集团)有限公司共同发起组建。本公司设立注册资本为 2,000.00 万元人民币,上海浦兴投资发展有限公司出资人民币 1,600.00 万元,占注册资本的 80.00%;上海浦东路桥(集团)有限公司出资人民币 400.00 万元,占注册资本的 20.00%。

本公司的统一社会信用代码为 91310115MA1HB5FH24;并于 2024 年 06 月 17 日取得了由上海市浦东新区市场监督管理局颁发的证照编号为 15000000202406170329 的营业执照。

注册资本:人民币 2,000.00 万元整;类型:其他有限责任公司;成立日期:2020 年 3 月 18 日;营业期限:2020 年 3 月 18 日至不约定期限;法定代表人:马思宇;注册地址:上海市浦东新区邹平路 188 弄 7 号 2 楼;本公司主要从事园区开发业务。

经营范围:许可项目:房地产开发经营;餐饮服务;食品销售。(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:企业管理;物业管理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);房地产咨询;停车场服务;园区管理服务;市场营销策划;房地产经纪;城市绿化管理;非居住房地产租赁;日用百货销售。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

二、财务报表编制基础

1. 编制基础

本财务报表以本公司持续经营假设为基础,根据实际发生的交易事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 持续经营

截至 2025 年 6 月 30 日,本公司流动负债高于流动资产 1,114,813,589.12 元,所有者权益为 -139,596,698.61 元,未分配利润为 -159,600,279.46 元,本公司通过向母公司上海浦兴投资发展有限公司寻求资金往来的方式,保证持续经营,因此本财务报表以公司持续经营假设为基础,根据实际发生的交易事项,按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)的要求, 真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

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

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金的期间。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。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定加币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 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。

6. 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。

(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; 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

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, 采用交易发生日的当期加权平均汇率折算。期初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润; 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。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量, 采用现金流量发生日的当期加权平均汇率折算。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。

期初数和上期实际数按照上期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。

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。

7. 金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产, 按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产, 是指按照合同条款的约定, 在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日, 是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的, 终止确认金融资产(或金融资产的一部分, 或一组类似金融资产的一部分), 即从其账户和资产负债表内予以转销:

①收取金融资产现金流量的权利届满;

②转移了收取金融资产现金流量的权利, 或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务; 并且 (a) 实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 或 (b) 虽然实质上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, 但放弃了对该金融资产的控制。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为: 以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类, 依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的, 分类为以摊余成本计量的金融资产: 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标; 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。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, 均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的, 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产: 本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标; 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产, 采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外, 此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认, 直到该金融资产终止确认时, 其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入, 计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择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, 仅将相关股利收入计入当期损益, 公允价值变动作为其他综合收益确认, 直到该金融资产终止确认时, 其累计利得或损失转入留存收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。在初始确认时, 为了能够消除或显著减少会计错配, 可以将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, 采用公允价值进行后续计量, 所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时, 才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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, 其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

(3) 金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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: ①该项指定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集团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, 并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告; ③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。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。

金融负债的后续计量取决于其分类:

①以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债, 采用实际利率法, 按照摊余成本进行后续计量。

②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。

(4) 金融工具抵销

同时满足下列条件的, 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: 具有抵销已确认金额的法定权利, 且该种法定权利是当前可执行的; 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。

(5) 金融资产减值

本公司对于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和财务担保合同等, 以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失, 是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额, 即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息, 以单项或组合的方式对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(债务工具)的预期信用损失进行估计。

①预期信用损失一般模型

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

具体来说, 本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段, 对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法:

第一阶段: 信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具, 企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备, 并按其账面余额 (即未扣除减值准备) 和实际利率计算利息收入 (若该工具为金融资产, 下同)。

第二阶段: 信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具, 企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备, 并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段: 初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具, 企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备, 但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产, 企业应当按其摊余成本 (账面余额减已计提减值准备, 也即账面价值) 和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产, 企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备, 并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

②本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 选择不与其初始确认时的信用风险进行比较, 而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低, 借款人在短期内履行其支付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, 也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力, 那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

③应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分 (包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况) 的应收款项, 采用预期信用损失的简化模型, 始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款, 本公司作出会计政策选择, 选择采用预期信用损失的简化模型, 即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。

(6) 金融资产转移

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

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

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的, 按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者, 确认继续涉入形成的资产。财务担保金额, 是指所收到的对价中, 将被要求偿还的最高金额。

8. 应收账款

(1) 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分(包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况)的应收款项, 采用预期信用损失的简化模型, 即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项, 本公司选择采用预期信用损失的简化模型, 即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

(2) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

应收款项组合 1: 应收关联方款项

应收款项组合 2: 应收其他款项

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

9. 其他应收款

(1) 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

(2) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

其他应收款组合 1: 应收利息

其他应收款组合 2: 应收股利

其他应收款组合 3: 应收关联方款项

其他应收款组合 4: 应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

10. 存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为: 库存商品、开发成本。

其中: 开发成本

①开发成本的内容

开发成本是指尚未建成、以出售为目的或尚未明确最终用途之物业所发生归集的土地、房屋、配套设施和代建工程的开发过程中发生的各项费用; 开发产品是指已建成、待出售的物业。开发产品和开发成本包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。开发产品结转主营业务成本时按实际总成本于已售和未售开发产品间按建筑面积比例分摊核算。

若公司明确了物业的最终用途为出租, 则将“开发成本”转入“投资性房地产-在建”; 若本公司明确了物业的最终用途为出售, 则“开发成本”于办理竣工验收后, 转入“开发产品”。

②开发用土地的核算方法

纯土地开发项目, 其费用支出单独构成土地开发成本;

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

③公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施: 按受益比例确定标准分配计入开发成本;

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。

(2) 发出存货的计价方法

日常业务取得的存货按实际成本计量; 除工程施工外, 存货发出采用月末一次加权平均法计量; 工程施工与工程结算的核算以所订立的单项合同为对象。

(3) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品

低值易耗品和包装物的摊销方法本公司领用时采用一次摊销法。

(5) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

11. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的合同资产，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

(3) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1：应收关联方

合同资产组合 2：应收其他

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

12. 投资性房地产

投资性房地产包括已出租、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的房屋及建筑物和正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对房屋及建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋及建筑物	可使用年限	4.00	视可使用年限而定
土地使用权	可使用年限		视可使用年限而定

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。

13. 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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	10	4.00	9.60
房屋及建筑物	年限平均法	40	4.00	2.40

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

14. 在建工程

(1) 在建工程达到预定可使用状态时, 按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的, 先按估计价值转入固定资产, 待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值, 但不再调整原已计提的折旧。

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

15. 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; 购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。

16. 无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计及摊销方法如下：

项目	使用寿命	摊销方法
土地使用权	可使用年限	年限平均法

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) 研究支出的归集范围及相关会计处理方法

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

本公司研发支出归集范围包括：研发人员工资、直接材料费、折旧摊销费、委托外部研究开发费、模具仪器、维修校准费等。

(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、24“长期资产减值”。

17. 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。

18. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由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收益期间按直线法摊销。

19. 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。

20. 职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间, 将实际发生的短期薪酬确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费, 在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的, 按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金, 以及按规定提取的工会经费和职工教育经费, 在职工为公司提供服务的会计期间, 根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额, 并确认相应负债, 计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时, 确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬, 并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时, 公司确认相关的应付职工薪酬:

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务;
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2) 离职后福利的会计处理方法

1) 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间, 将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。根据设定提存计划, 预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的, 公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

2) 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤:

①根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计, 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。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现, 以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

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

③确定应当计入当期损益的金额;

④确定应当计入其他综合收益的金额。

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间, 并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时, 按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末, 公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为: 服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额, 以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

在设定受益计划下, 公司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。

公司在设定受益计划结算时, 确认一项结算利得或损失。

(3) 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益:

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定, 合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期职工福利, 符合设定提存计划条件的, 按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外, 公司按照关于设定受益计划的有关政策, 确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末, 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, 上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的, 公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务; 长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的, 公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

21. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件, 确认为预计负债: (1) 该义务是本公司承担的现时义务; (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出; (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日, 考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素, 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计量。

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。

22. 收入

(1) 收入的确认

本公司的收入为: 管理服务、房租收入。

本公司在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”, 分别按以下原则进行收入确认。

① 本公司满足下列条件之一的, 属于在某一时段内履行履约义务:

- 1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

3) 本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途, 且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务, 本公司在该段时间内按照履约进度确认收入, 但是, 履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质, 采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

②对于不属于在某一时段内履行的履约义务, 属于在某一时点履行的履约义务, 本公司在客户取得相关商品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, 本公司考虑下列迹象:

- 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。

本公司收入确认的具体政策:

管理服务收入: 本公司对外提供城市管理服务, 根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。于资产负债表日, 本公司对已完成劳务的进度进行估计, 并根据履约情况确认收入。

(2) 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时, 本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

①可变对价

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, 应当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。公司在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时, 应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的, 本公司应当按照假定客户在取得商品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, 应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

③非现金对价

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, 本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

④应付客户对价

针对应付客户对价的, 应当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。

公司应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的, 应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。公司应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的, 超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的, 公司应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

对收入确认具有重大影响的判断: 无。

23. 合同成本

本公司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。根据其流动性, 分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

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, 除非该资产摊销期限不超过一年。

本公司为履行合同发生的成本, 不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的, 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。

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

与合同成本有关的资产, 其账面价值高于下列两项差额的, 本公司将超出部分计提减值准备, 并确认为资产减值损失: (1) 企业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。

24. 政府补助

(1) 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量; 政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量, 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

(3) 政府补助采用总额法:

①与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 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。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助, 用于补偿以后期间的相关费用或损失的, 确认为递延收益, 在确认相关费用的期间, 计入当期损益; 用于补偿已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。

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

(5) 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用; 将与本公司日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。

(6) 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理:

①财政将贴息资金拨付给贷款银行, 由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的, 本公司选择按照下列方法进行会计处理:

1) 以实际收到的借款金额作为借款的入账价值, 按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2) 以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用, 实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销, 冲减相关借款费用。

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

25. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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: ①企业合并; ②直接在所有者权益中确认的交易或者事项。。

26. 租赁

(1) 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

①判断依据

短期租赁, 是指在租赁期开始日, 租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁, 是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时, 应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估, 不应考虑资产已被使用的年限。

②会计处理方法

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁, 选择不确认使用权资产和租赁负债, 将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额, 在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2) 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

①融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

②经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

27. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

(3) 前期重大会计差错更正情况

无。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	5.00%、6.00%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5.00%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25.00%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3.00%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2.00%
土地使用税	按适用的土地面积定额计缴	3 元/平方米
房产税	按房产余值计缴	1.20%
印花税	合同总金额	0.03%、0.10%

五、财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
库存现金			
银行存款	2,784,255.85	5,165,122.17	12,541,643.74
其他货币资金			
存放财务公司存款	41,808.45		2,516.50
合计	2,826,064.30	5,165,122.17	12,544,160.24
其中：存放在境外的款项总额			

2. 应收账款

(1) 按账龄披露的应收账款

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	8,652,506.22	8,738,384.92	924,251.33
1 至 2 年	58,740.46		
2 至 3 年			
3 年以上			
小计	8,711,246.68	8,738,384.92	924,251.33
减：坏账准备	143,228.36	89,792.10	4,528.83
合计	8,568,018.32	8,648,592.82	919,722.50

(2) 按坏账计提方法分类披露的应收账款

类别	2025 年 1-6 月				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备的应收账款	58,740.46	0.67	58,740.46	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	8,652,506.22	99.33	84,487.90	0.98	8,568,018.32
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,652,506.22	99.33	84,487.90	0.98	8,568,018.32
合计	8,711,246.68	100.00	143,228.36	1.64	8,568,018.32

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备的应收账款	58,740.46	0.67	58,740.46	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	8,679,644.46	99.33	31,051.64	0.36	8,648,592.82
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,679,644.46	99.33	31,051.64	0.36	8,648,592.82
合计	8,738,384.92	100.00	89,792.10	1.03	8,648,592.82

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	924,251.33	100.00	4,528.83	0.49	919,722.50
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	924,251.33	100.00	4,528.83	0.49	919,722.50
合计	924,251.33	100.00	4,528.83	0.49	919,722.50

1) 按单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	2025 年 6 月 30 日			
	应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
上海霖啲餐饮管理有限公司	58,740.46	58,740.46	100.00	预计无法收回
合计	58,740.46	58,740.46	100.00	

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

应收账款（按单位）	2024 年 12 月 31 日			
	应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
上海霖啲餐饮管理有限公司	58,740.46	58,740.46	100.00	预计无法收回
合计	58,740.46	58,740.46	100.00	

2）按组合计提坏账准备的应收账款：账龄组合

账龄	2025 年 6 月 30 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	8,652,506.22	84,487.90	0.98
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	8,652,506.22	84,487.90	0.98

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	8,679,644.46	31,051.64	0.36
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	8,679,644.46	31,051.64	0.36

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	924,251.33	4,528.83	0.49
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	924,251.33	4,528.83	0.49

(3) 本期计提、收回或转回的应收账款-坏账准备情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 6 月 30 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项提坏账准备的应收账款	58,740.46					58,740.46
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	31,051.64	53,436.26				84,487.90
合计	89,792.10	53,436.26				143,228.36

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

类别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项提坏账准备的应收账款		58,740.46				58,740.46
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,528.83	26,522.81				31,051.64
合计	4,528.83	85,263.27				89,792.10

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项提坏账准备的应收账款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款		4,528.83				4,528.83
合计		4,528.83				4,528.83

(4) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(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

单位名称	2025 年 6 月 30 日				
	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	占应收账款总额的比例%	坏账准备期末余额
上海观畴智谷科技开发有限公司	5,617,302.68		5,617,302.68	64.48	58,419.95
上海市浦东公证处	1,184,015.63		1,184,015.63	13.59	12,313.76
上海浦东建筑设计研究院有限公司	528,670.02		528,670.02	6.06	
上海兰殿坊餐饮管理有限公司	314,348.10		314,348.10	3.61	3,269.22
上海市浦东新区人民法院	230,567.58		230,567.58	2.65	2,397.90
合计	7,874,904.01		7,874,904.01	90.39	76,400.83

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	1,679,173.74	80.52	2,930,961.49	100.00		
1 至 2 年	406,180.50	19.48				
2 至 3 年						
3 年以上						
合计	2,085,354.24	100.00	2,930,961.49	100.00		

(2) 按预付对象归集的期末前五名的预付款情况

单位名称	2025 年 6 月 30 日	占预付款项总额的比例%
深圳万物商企物业服务有限公司	1,603,448.74	76.89
上海德斯科特科技有限公司	406,180.50	19.48
中国电信股份有限公司上海分公司	75,725.00	3.63
合计	2,085,354.24	100.00

4. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息			
应收股利			
其他应收款项	30,745,428.50	13,841,166.59	11,718,919.41
合计	30,745,428.50	13,841,166.59	11,718,919.41

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(2) 其他应收款

1) 按账龄披露的其他应收款

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	30,746,260.50	13,841,520.59	10,264,710.66
1 至 2 年			1,454,208.75
2 至 3 年			
3 年以上			
小计	30,746,260.50	13,841,520.59	11,718,919.41
减：坏账准备	832.00	354.00	
合计	30,745,428.50	13,841,166.59	11,718,919.41

2) 按款项性质分类情况的其他应收款

款项性质	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收资金集中管理款	30,736,260.50	13,831,520.59	11,718,919.41
押金、保证金、备用金	10,000.00	10,000.00	
合计	30,746,260.50	13,841,520.59	11,718,919.41

3) 其他应收款-坏账准备计提情况

按预期信用损失一般模型计提坏账准备的其他应收款

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	354.00			354.00
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
--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	478.00			478.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 6 月 30 日余额	832.00			832.00

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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）	
2024 年 1 月 1 日余额				
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
--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	354.00			354.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	354.00			354.00

4) 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	款项的性质	2025 年 6 月 30 日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
上海浦东建设股份有限公司	应收资金集中管理款	30,736,260.50	1 年以内	99.97	
上海金拱门食品有限公司	押金、保证金、备用金	10,000.00	1 年以内	0.03	832.00
合计		30,746,260.50		100.00	832.00

5. 存货

(1) 存货分类

项目	2025 年 6 月 30 日			2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	399,311,082.54		399,311,082.54	468,500,917.47		468,500,917.47	1,039,919,859.20		1,039,919,859.20
合计	399,311,082.54		399,311,082.54	468,500,917.47		468,500,917.47	1,039,919,859.20		1,039,919,859.20

6. 其他流动资产

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	107,028,759.11	109,185,997.49	83,232,426.12
合计	107,028,759.11	109,185,997.49	83,232,426.12

7. 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	在建工程	合计
一、账面原值				
1.2024 年 12 月 31 日	2,555,233,641.72		84,764.15	2,555,318,405.87
2.本期增加金额	92,766,368.65		11,639,368.30	104,405,736.95
(1) 外购			11,639,368.30	11,639,368.30
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	92,766,368.65			92,766,368.65
3.本期减少金额			11,724,132.45	11,724,132.45
(1) 处置				
(2) 其他转出			11,724,132.45	11,724,132.45
4.2025 年 6 月 30 日	2,648,000,010.37			2,648,000,010.37
二、累计折旧和累计摊销				
1.2024 年 12 月 31 日	67,648,518.66			67,648,518.66
2.本期增加金额	32,106,837.12			32,106,837.12
(1) 计提或摊销	32,106,837.12			32,106,837.12
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.2025 年 6 月 30 日	99,755,355.78			99,755,355.78
三、减值准备				
1.2024 年 12 月 31 日				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.2025 年 6 月 30 日				
四、账面价值				
1.2025 年 6 月 30 日	2,548,244,654.59			2,548,244,654.59
2.2024 年 12 月 31 日	2,487,585,123.06		84,764.15	2,487,669,887.21

7. 投资性房地产 (续)

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产 (续)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.2023 年 12 月 31 日	1,953,416,560.07			1,953,416,560.07
2.本期增加金额	601,817,081.65		30,482,904.07	632,299,985.72
(1) 外购			30,482,904.07	30,482,904.07
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	601,817,081.65			601,817,081.65
3.本期减少金额			30,398,139.92	30,398,139.92
(1) 处置				
(2) 其他转出			30,398,139.92	30,398,139.92
4.2024 年 12 月 31 日	2,555,233,641.72		84,764.15	2,555,318,405.87
二、累计折旧和累计摊销				
1.2023 年 12 月 31 日	14,702,112.02			14,702,112.02
2.本期增加金额	52,946,406.64			52,946,406.64
(1) 计提或摊销	52,946,406.64			52,946,406.64
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.2024 年 12 月 31 日	67,648,518.66			67,648,518.66
三、减值准备				
1.2023 年 12 月 31 日				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.2024 年 12 月 31 日				
四、账面价值				
1.2024 年 12 月 31 日	2,487,585,123.06		84,764.15	2,487,669,887.21
2.2023 年 12 月 31 日	1,938,714,448.05			1,938,714,448.05

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

7. 投资性房地产 (续)

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产 (续)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.2022 年 12 月 31 日			1,331,227,253.62	1,331,227,253.62
2.本期增加金额	1,953,416,560.07		622,189,306.45	2,575,605,866.52
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,953,416,560.07		622,189,306.45	2,575,605,866.52
3.本期减少金额			1,953,416,560.07	1,953,416,560.07
(1) 处置				
(2) 其他转出			1,953,416,560.07	1,953,416,560.07
4.2023 年 12 月 31 日	1,953,416,560.07			1,953,416,560.07
二、累计折旧和累计摊销				
1.2022 年 12 月 31 日				
2.本期增加金额	14,702,112.02			14,702,112.02
(1) 计提或摊销	14,702,112.02			14,702,112.02
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.2023 年 12 月 31 日	14,702,112.02			14,702,112.02
三、减值准备				
1.2022 年 12 月 31 日				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.2023 年 12 月 31 日				
四、账面价值				
1.2023 年 12 月 31 日	1,938,714,448.05			1,938,714,448.05
2.2022 年 12 月 31 日			1,331,227,253.62	1,331,227,253.62

8. 固定资产

(1) 固定资产汇总情况

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
固定资产	29,344,958.11	27,317,900.67	28,816,931.35
固定资产清理			
合计	29,344,958.11	27,317,900.67	28,816,931.35

(2) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1.2024 年 12 月 31 日	28,934,368.97	23,672.56	153,051.81	29,111,093.34
2.本期增加金额	2,942,900.85			2,942,900.85
（1）购置				
（2）在建工程转入	2,942,900.85			2,942,900.85
（3）其他				
3.本期减少金额				
（1）处置或报废				
4.2025 年 6 月 30 日	31,877,269.82	23,672.56	153,051.81	32,053,994.19
二、累计折旧				
1.2024 年 12 月 31 日	1,755,650.26	10,605.28	26,937.13	1,793,192.67
2.本期增加金额	898,877.87	2,272.56	14,692.98	915,843.41
（1）计提	898,877.87	2,272.56	14,692.98	915,843.41
3.本期减少金额				
（1）处置或报废				
4.2025 年 6 月 30 日	2,654,528.13	12,877.84	41,630.11	2,709,036.08
三、减值准备				
1.2024 年 12 月 31 日				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3.本期减少金额				
（1）处置或报废				
4.2025 年 6 月 30 日				
四、账面价值				
1.2025 年 6 月 30 日	29,222,741.69	10,794.72	111,421.70	29,344,958.11
2.2024 年 12 月 31 日	27,178,718.71	13,067.28	126,114.68	27,317,900.67

8. 固定资产 (续)

(2) 固定资产情况 (续)

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1.2023 年 12 月 31 日	28,934,368.97	23,672.56		28,958,041.53
2.本期增加金额			153,051.81	153,051.81
(1) 购置			153,051.81	153,051.81
(2) 在建工程转入				
(3) 其他				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2024 年 12 月 31 日	28,934,368.97	23,672.56	153,051.81	29,111,093.34
二、累计折旧				
1.2023 年 12 月 31 日	135,050.02	6,060.16		141,110.18
2.本期增加金额	1,620,600.24	4,545.12	26,937.13	1,652,082.49
(1) 计提	1,620,600.24	4,545.12	26,937.13	1,652,082.49
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2024 年 12 月 31 日	1,755,650.26	10,605.28	26,937.13	1,793,192.67
三、减值准备				
1.2023 年 12 月 31 日				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2024 年 12 月 31 日				
四、账面价值				
1.2024 年 12 月 31 日	27,178,718.71	13,067.28	126,114.68	27,317,900.67
2.2023 年 12 月 31 日	28,799,318.95	17,612.40		28,816,931.35

8. 固定资产 (续)

(2) 固定资产情况 (续)

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1.2022 年 12 月 31 日		23,672.56		23,672.56
2.本期增加金额	28,934,368.97			28,934,368.97
(1) 购置				
(2) 在建工程转入				
(3) 存货转入	28,934,368.97			28,934,368.97
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2023 年 12 月 31 日	28,934,368.97	23,672.56		28,958,041.53
二、累计折旧				
1.2022 年 12 月 31 日		1,515.04		1,515.04
2.本期增加金额	135,050.02	4,545.12		139,595.14
(1) 计提	135,050.02	4,545.12		139,595.14
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2023 年 12 月 31 日	135,050.02	6,060.16		141,110.18
三、减值准备				
1.2022 年 12 月 31 日				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2023 年 12 月 31 日				
四、账面价值				
1.2023 年 12 月 31 日	28,799,318.95	17,612.40		28,816,931.35
2.2022 年 12 月 31 日		22,157.52		22,157.52

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

9. 在建工程

(1) 在建工程汇总情况

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
在建工程	234,061.94	234,061.94	66,504.43
合计	234,061.94	234,061.94	66,504.43

(2) 在建工程情况

项目	2025 年 6 月 30 日			2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面余额	账面余额	减值准备	账面余额	账面余额	减值准备	账面价值
信息系统建设	234,061.94		234,061.94	234,061.94		234,061.94	66,504.43		66,504.43
合计	234,061.94		234,061.94	234,061.94		234,061.94	66,504.43		66,504.43

(3) 要在建工程项目本期变动情况

项目名称	2025 年 6 月 30 日					
	预算数	期初余额	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
信息系统建设	250,500.00	234,061.94				234,061.94
合计	250,500.00	234,061.94				234,061.94

项目名称	2024 年 12 月 31 日					
	预算数	期初余额	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
信息系统建设	250,500.00	66,504.43	167,557.51			234,061.94
合计	250,500.00	66,504.43	167,557.51			234,061.94

项目名称	2023 年 12 月 31 日					
	预算数	期初余额	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
信息系统建设	250,500.00		66,504.43			66,504.43
合计	250,500.00		66,504.43			66,504.43

10. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.2024 年 12 月 31 日	33,575,949.29	33,575,949.29
2.本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额	9,133.51	9,133.51
(1) 处置		
(2) 其他	9,133.51	9,133.51
4.2025 年 6 月 30 日	33,566,815.78	33,566,815.78
二、累计摊销		
1.2024 年 12 月 31 日	846,960.94	846,960.94
2.本期增加金额	362,654.06	362,654.06
(1) 计提	362,654.06	362,654.06
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2025 年 6 月 30 日	1,209,615.00	1,209,615.00
三、减值准备		
1.2024 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2025 年 6 月 30 日		
四、账面价值		
1.2025 年 6 月 30 日	32,357,200.78	32,357,200.78
2.2024 年 12 月 31 日	32,728,988.35	32,728,988.35

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

10. 无形资产 (续)

(1) 无形资产情况 (续)

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.2023 年 12 月 31 日	33,575,949.29	33,575,949.29
2.本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他		
4.2024 年 12 月 31 日	33,575,949.29	33,575,949.29
二、累计摊销		
1.2023 年 12 月 31 日	120,994.42	120,994.42
2.本期增加金额	725,966.52	725,966.52
(1) 计提	725,966.52	725,966.52
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2024 年 12 月 31 日	846,960.94	846,960.94
三、减值准备		
1.2023 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2024 年 12 月 31 日		
四、账面价值		
1.2024 年 12 月 31 日	32,728,988.35	32,728,988.35
2.2023 年 12 月 31 日	33,454,954.87	33,454,954.87

10. 无形资产 (续)

(1) 无形资产情况 (续)

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.2022 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额	33,575,949.29	33,575,949.29
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 其他	33,575,949.29	33,575,949.29
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他		
4.2023 年 12 月 31 日	33,575,949.29	33,575,949.29
二、累计摊销		
1.2022 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额	120,994.42	120,994.42
(1) 计提	120,994.42	120,994.42
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2023 年 12 月 31 日	120,994.42	120,994.42
三、减值准备		
1.2022 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2023 年 12 月 31 日		
四、账面价值		
1.2023 年 12 月 31 日	33,454,954.87	33,454,954.87
2.2022 年 12 月 31 日		

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

11. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	144,060.36	36,015.09	90,146.10	22,536.53	4,528.82	1,132.21
合计	144,060.36	36,015.09	90,146.10	22,536.53	4,528.82	1,132.21

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异			
可抵扣亏损	155,108,494.08	135,348,550.58	53,130,319.20
合计	155,108,494.08	135,348,550.58	53,130,319.20

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
2024 年			
2025 年			
2026 年			
2027 年	2,608,790.22	2,608,790.22	2,608,790.22
2028 年	50,521,528.98	50,521,528.98	50,521,528.98
2029 年	82,218,231.38	82,218,231.38	
2030 年	19,759,943.50		
合计	155,108,494.08	135,348,550.58	53,130,319.20

12. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
工程款项	57,520,065.66	59,920,558.73	349,048,421.65
合计	57,520,065.66	59,920,558.73	349,048,421.65

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	2025 年 6 月 30 日	未偿还或结转的原因
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	19,990,727.74	尚未结算
上海南汇建工建设（集团）有限公司	9,227,619.27	尚未结算
合计	29,218,347.01	

13. 预收款项

(1) 预收账款列示

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
房屋租金	12,222,663.15	8,607,364.86	2,316,538.89
合计	12,222,663.15	8,607,364.86	2,316,538.89

14. 应付职工薪酬

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	1,142,200.00	2,814,064.41	3,956,264.41	
二、离职后福利-设定提存计划		509,133.28	509,133.28	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,142,200.00	3,323,197.69	4,465,397.69	

15. 应交税费

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
房产税	4,118,701.75	4,217,348.31	4,496,401.73
土地使用税	21,193.28	21,193.28	21,193.29
个人所得税			3,179.83
印花税	10,539.22		
增值税	95.36		
城市建设维护税	6.68		
教育费附加	2.86		
地方教育费附加	1.91		
合计	4,150,541.06	4,238,541.59	4,520,774.85

16. 其他应付款

(1) 其他应付款分类

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付利息			
应付股利			
其他应付款项	1,565,502,788.29	1,567,886,582.97	1,557,975,418.66
合计	1,565,502,788.29	1,567,886,582.97	1,557,975,418.66

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
往来款	1,556,514,300.44	1,561,420,974.48	1,556,561,328.39
押金、保证金	8,986,987.85	6,464,108.49	1,337,500.90
代扣代缴款项	1,500.00	1,500.00	32,587.24
其他			44,002.13
合计	1,565,502,788.29	1,567,886,582.97	1,557,975,418.66

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	2025 年 6 月 30 日	未偿还或结转的原因
上海浦兴投资发展有限公司	1,244,600,000.00	拟以土地价款出资转增资本
上海浦东路桥(集团)有限公司	311,150,000.00	拟以土地价款出资转增资本

17. 一年内到期的非流动负债

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年内到期的资金拆借		100,000,000.00	
一年内到期的应付利息	25,890,200.63	9,725,671.78	10,972,822.28
合计	25,890,200.63	109,725,671.78	10,972,822.28

18. 其他流动负债

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资金拆借款		70,663,732.21	
待转销项税	92,037.34		
合计	92,037.34	70,663,732.21	

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

19. 其他非流动负债

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资金拆借款	1,635,000,000.00	1,455,000,000.00	1,258,000,000.00
合计	1,635,000,000.00	1,455,000,000.00	1,258,000,000.00

20. 实收资本

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
上海浦兴投资发展有限公司	16,000,000.00			16,000,000.00
上海浦东路桥（集团）有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00
合计	20,000,000.00			20,000,000.00

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
上海浦兴投资发展有限公司	16,000,000.00			16,000,000.00
上海浦东路桥（集团）有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00
合计	20,000,000.00			20,000,000.00

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
上海浦兴投资发展有限公司	16,000,000.00			16,000,000.00
上海浦东路桥（集团）有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00
合计	20,000,000.00			20,000,000.00

21. 盈余公积

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
法定盈余公积	3,580.85			3,580.85
合计	3,580.85			3,580.85

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
法定盈余公积	3,580.85			3,580.85
合计	3,580.85			3,580.85

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
法定盈余公积	3,580.85			3,580.85
合计	3,580.85			3,580.85

22. 未分配利润

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
调整前上期末未分配利润	-139,799,900.26	-53,448,498.80	-2,811,490.98
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	-139,799,900.26	-53,448,498.80	-2,811,490.98
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-19,800,379.20	-86,351,401.46	-50,637,007.82
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	-159,600,279.46	-139,799,900.26	-53,448,498.80

23. 营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	46,630,341.01	37,908,065.72	45,007,678.74	65,011,258.80	2,205,345.85	22,987,185.65
其他业务	5,223,578.78	3,531,153.42	3,262,258.02	4,539,009.90		
合计	51,853,919.79	41,439,219.14	48,269,936.76	69,550,268.70	2,205,345.85	22,987,185.65

24. 税金及附加

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
房产税	7,938,081.43	16,152,961.85	4,496,401.73
印花税	138,886.71	353,874.90	
土地使用税	42,386.56	84,773.11	21,193.28
城市建设维护税	2,657.33		
教育费附加	1,138.85		
地方教育费附加	759.24		
合计	8,123,910.12	16,591,609.86	4,517,595.01

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

25. 销售费用

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
专设营销机构费用		3,752,611.88	4,102,101.12
业务宣传费		3,729,709.64	416,702.83
合计		7,482,321.52	4,518,803.95

26. 管理费用

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
折旧摊销费	1,025,682.87	2,346,566.76	256,801.96
中介机构服务费		235,849.06	
其他	32.11	75,595.38	13.02
合计	1,025,714.98	2,658,011.20	256,814.98

27. 财务费用

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
利息费用	21,044,852.14	38,502,112.48	20,726,493.57
减:利息收入	21,099.20	159,237.93	189,921.10
汇兑损失			
银行手续费	2,867.87	2,250.63	
合计	21,026,620.81	38,345,125.18	20,536,572.47

28. 其他收益

产生其他收益的来源	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
稳岗补贴		11,327.70	
个税手续费返还	60.00	2,517.96	1,289.99
合计	60.00	13,845.66	1,289.99

29. 信用减值损失

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
应收账款坏账损失	-53,436.26	-85,263.27	-4,528.83
其他应收款坏账损失	-478.00	-354.00	
合计	-53,914.26	-85,617.27	-4,528.83

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

30. 营业外收入

项目	2025 年 1-6 月	计入当期非经常性损益的金额
其他	1,541.76	1,541.76
合计	1,541.76	1,541.76

项目	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
其他	56,365.53	56,365.53
合计	56,365.53	56,365.53

31. 营业外支出

项目	2023 年度	计入当期非经常性损益的金额
其他	23,274.98	23,274.98
合计	23,274.98	23,274.98

32. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用			
递延所得税费用	-13,478.56	-21,404.32	-1,132.21
合计	-13,478.56	-21,404.32	-1,132.21

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
利润总额	-19,813,857.76	-86,372,805.78	-50,638,140.03
按法定/适用税率计算的所得税费用	-4,953,464.44	-21,593,201.45	-12,659,535.01
子公司适用不同税率的影响			
调整以前期间所得税的影响			
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响			28,020.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			
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	4,939,985.88	21,571,797.13	12,630,382.25
其他			
所得税费用	-13,478.56	-21,404.32	-1,132.21

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

33. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表的补充资料表

补充资料	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	-19,800,379.20	-86,351,401.46	-50,637,007.82
加: 资产减值损失			
信用减值损失	53,914.26	85,617.27	4,528.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,022,302.63	54,598,489.13	14,841,707.16
使用权资产折旧			
无形资产摊销	362,654.06	725,966.52	120,994.42
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)			
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)			
财务费用(收益以“-”号填列)	21,044,852.14	38,502,112.48	20,726,493.57
投资损失(收益以“-”号填列)			
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-13,478.56	-21,404.32	-1,132.21
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)			
存货的减少(增加以“-”号填列)	-14,785,790.71		115,092,224.17
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	3,029,983.87	-5,641,356.32	-13,955,735.06
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	324,947.81	-43,290,170.28	-232,770,637.08
其他			
经营活动产生的现金流量净额	23,239,006.30	-41,392,146.98	-146,578,564.02
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			
融资租入固定资产			
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	2,826,064.30	5,165,122.17	12,544,160.24
减: 现金的期初余额	5,165,122.17	12,544,160.24	38,252,698.06
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	-2,339,057.87	-7,379,038.07	-25,708,537.82

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
一、现金	2,826,064.30	5,165,122.17	12,544,160.24
其中：库存现金			
可随时用于支付的银行存款	2,826,064.30	5,165,122.17	12,544,160.24
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	2,826,064.30	5,165,122.17	12,544,160.24
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			

六、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业的 持股比例%	母公司对本企业的 表决权比例
上海浦兴投资 发展有限公司	上海	对道路、公路投资的管理，自有建筑设备的融物租赁，建材的销售，实业投资	119,870.88	80.00	80.00

本企业最终控制方是：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

2. 本企业的子公司情况

无。

3. 本企业合营和联营企业情况

无。

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海浦东路桥（集团）有限公司	受同一方控制的企业
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	受同一方控制的企业
上海浦东建设股份有限公司	受同一方控制的企业
上海浦东建筑设计研究院有限公司	受同一方控制的企业
上海南汇建工建设（集团）有限公司	受同一方控制的企业

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

单位：人民币万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	开发成本	1,931.97	365.18	1,448.99
上海浦东建筑设计研究院有限公司	开发成本	7.85	47.86	5.66
上海浦东路桥（集团）有限公司	开发成本			13.02

2) 出售商品/提供劳务情况表

单位：人民币万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
上海浦东建设股份有限公司	管理服务收入	73.75	147.50	73.75
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	管理服务收入	92.30	92.30	
上海南汇建工建设（集团）有限公司	管理服务收入	30.49	30.49	
上海浦东路桥（集团）有限公司	管理服务收入	61.90	61.90	
上海浦东建设股份有限公司	停车收入	5.16	3.18	
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	停车收入	9.28	28.13	
上海南汇建工建设（集团）有限公司	停车收入	1.53	1.22	
上海浦东路桥（集团）有限公司	停车收入	5.32	18.04	
上海浦东建设股份有限公司	食堂收入	67.14	139.86	
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	食堂收入	86.38	97.19	
上海南汇建工建设（集团）有限公司	食堂收入	18.77	21.05	
上海浦东路桥（集团）有限公司	食堂收入	57.23	58.06	

上海浦兴创智企业管理有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月财务报表附注
（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 关联租赁情况
1) 本公司作为出租方：

单位：人民币万元				
承租方名称	租赁资产 种类	2025 年 1-6 月 确认的租赁收入	2024 年度 确认的租赁收	2023 年度 确认的租赁收
上海浦东建设股份有限公司	房屋	540.33	1,094.27	92.64
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	房屋	780.04	780.04	
上海南汇建工建设（集团）有限公司	房屋	251.21	251.21	
上海浦东路桥（集团）有限公司	房屋	510.03	510.03	

(3) 关联方资金拆借

单位：人民币万元				
关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海浦东建设股份有限公司	16,000.00	2022/9/19	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	9,000.00	2022/9/27	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	6,000.00	2022/10/21	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	3,800.00	2022/11/23	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	5,500.00	2022/12/14	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	10,000.00	2023/1/13	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	10,000.00	2023/2/23	2025/4/24	已归还
上海浦东建设股份有限公司	3,000.00	2023/2/23	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	1,500.00	2023/4/23	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	2,500.00	2023/5/29	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	1,000.00	2023/6/29	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	9,000.00	2023/7/26	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	1,000.00	2023/9/25	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	1,500.00	2023/11/30	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	1,000.00	2023/12/22	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	4,000.00	2024/1/26	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	2,500.00	2024/2/2	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	1,000.00	2024/4/22	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	2,000.00	2024/5/14	2025/4/24	已归还
上海浦东建设股份有限公司	600.00	2024/9/26	2025/4/24	已归还
上海浦东建设股份有限公司	2,000.00	2024/10/28	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	1,600.00	2024/10/28	2025/4/24	已归还
上海浦东建设股份有限公司	45,000.00	2024/10/28	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	1,000.00	2024/11/27	2027/8/29	已归还
上海浦东建设股份有限公司	19,200.00	2024/12/30	2027/8/29	
上海浦东建设股份有限公司	2,800.00	2024/12/30	2025/4/24	已归还
上海浦东建设股份有限公司	19,000.00	2025/8/25	2028/8/24	

6. 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

单位: 人民币万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海浦东建设股份有限公司			145.83			
应收账款	上海浦东建筑设计研究院有限公司	52.87					
其他应收款	上海浦东建设股份有限公司	3,073.63		1,383.15		1,171.89	

(2) 应付项目

单位: 人民币万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
		账面余额	账面余额	账面余额
应付账款	上海市浦东新区建设(集团)有限公司	1,999.07	2,640.98	28,813.41
应付账款	上海南汇建工建设(集团)有限公司	922.76	922.76	
预收账款	上海市浦东新区建设(集团)有限公司	280.56	417.97	
预收账款	上海南汇建工建设(集团)有限公司	140.85	140.53	
预收账款	上海浦东路桥(集团)有限公司	426.95	269.67	
预收账款	上海浦东建设股份有限公司	180.31		231.65
一年内到期的 非流动负债	上海浦东建设股份有限公司	2,589.02	10,972.57	1,097.28
其他非流动负	上海浦东建设股份有限公司	163,500.00	145,500.00	125,800.00
其他流动负债	上海浦东建设股份有限公司		7,066.37	
其他应付款	上海浦东路桥(集团)有限公司	31,115.00	31,115.00	31,115.00
其他应付款	上海浦兴投资发展有限公司	124,460.00	124,460.00	124,460.00
其他应付款	上海浦东建设股份有限公司			3.85
其他应付款	上海市浦东新区建设(集团)有限公司			63.44

七、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 资产负债表日,本公司无需要披露的重要承诺事项

2. 或有事项

(1) 资产负债表日, 本公司无需要披露的的重要或有事项

八、资产负债表日后事项

1. 其他资产负债表日后事项说明

本公司于 2025 年 5 月签订了上海海事法院自由贸易试验区法庭装修项目的相关合同，装修标的资产为本公司投资性房地产，合同标的金额 298.61 万元，项目结束后投资性房地产预计增加 298.61 万元。

九、其他重要事项

无。

十、财务报表之批准

本财务报表业经本公司批准通过。

上海浦兴创智企业管理有限公司

日期：2025 年 11 月 24 日





姓名 黄恺

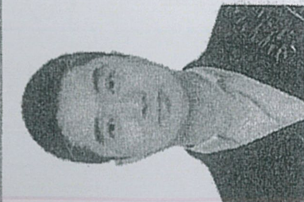
性别 男

出生日期 1972-12-30

工作单位 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号码 310228197212305837

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.



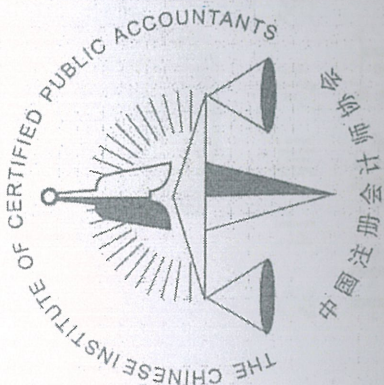
年 /y
月 /m
日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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





姓名	陈文豪
Sex	男
Date of birth	1983-11-20
Working unit	众华会计师事务所(普通合伙)
Identity card No.	310101198311201573



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: 310000030324

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Shanghai Association of CPAs
发证日期: 2025 01 15
Date of Issuance: 2025 01 15

年 月 日
Year / Month / Day

说明

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



发证机关: 上海市财政局

二〇二〇年十一月五日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 陆士敏

主任会计师:

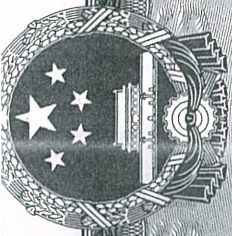
经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 310000003

批准执业文号: 沪财会〔98〕153号 (转制批文 沪财会〔2013〕68号)

批准执业日期: 1998年12月23日 (转制日期 2013年11月20日)



营业执照

统一社会信用代码
91310114084119251J

证照编号: 14000000202512100222



扫描经营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 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陆士敏

出资额 人民币3000.0000万元整

成立日期 2013年12月02日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

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】



登记机关

2025 年 12 月 10 日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制