

上海仁陆置业有限公司

备考审计报告

天职业字[2026]3112 号

目 录

备考审计报告	1
2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日备考财务报表	4
2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日备考财务报表附注	7



上海仁陆置业有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海仁陆置业有限公司（以下简称“项目公司”、“仁陆”或“公司”）物业经营业务的备考财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年度备考利润表以及相关备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

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“注册会计师对备考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以及中国注册会计师职业道德守则，我们独立于项目公司，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、强调事项——编制基础

我们提醒备考财务报表使用者关注备考财务报表附注二对编制基础的说明。项目公司编制备考财务报表是为了向商业不动产 REITs 监管机构报送申报材料之用途使用，前述监管机构包括国家发改委、地方发改委、中国证监会及证券交易所等，因此，备考财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告的发送对象和使用的限制

我们的报告仅供向商业不动产 REITs 监管机构报送申报材料之用途使用，而不应发送至监管方以外的其他方或被其他方使用。

五、管理层和治理层对备考财务报表的责任

项目公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制备考报表时，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。



在编制备考财务报表时，管理层负责评估项目公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算项目公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督项目公司的备考财务报告过程。

六、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考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备考财务报表使用者依据备考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备考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，就可能导致对项目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备考报表使用者注意备考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项目公司不能持续经营。

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。

[以下无正文]



备考审计报告（续）

天职业字[2026]3112 号

[此页无正文]



二〇二六年一月二十九日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





备考资产负债表

编制单位：上海仁陆置业有限公司

金额单位：元

项	行次	2025月12月31日	2024月12月31日	2023年12月31日
流动资产：	1			
货币资金	2	60,013,397.45	1,491,130,940.67	1,429,274,191.21
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9	16,607,125.03	8,541,652.77	7,112,345.92
应收款项融资	10			
预付款项	11			
▲应收保费	12			
▲应收分保账款	13			
▲应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15			
其他应收款	16	160,000.00	160,000.00	160,000.00
其中：应收股利	17			
△买入返售金融资产	18			
存货	19		19,475,099.96	19,475,099.96
其中：原材料	20			
库存商品(产成品)	21		19,475,099.96	19,475,099.96
合同资产	22			
△保险合同资产	23			
△分出再保险合同资产	24			
持有待售资产	25			
一年内到期的非流动资产	26			
其他流动资产	27	11,319,618.72	1,698.11	26,835.97
流动资产合计	28	88,100,141.20	1,519,309,391.51	1,456,048,473.06
非流动资产：	29			
△发放贷款和垫款	30			
债权投资	31			
☆可供出售金融资产	32			
其他债权投资	33			
☆持有至到期投资	34			
长期应收款	35			
长期股权投资	36			
其他权益工具投资	37			
其他非流动金融资产	38			
投资性房地产	39	1,126,677,155.69	1,146,674,095.51	1,181,006,045.95
固定资产	40			
其中：固定资产原价	41			
累计折旧	42			
固定资产减值准备	43			
在建工程	44			
生产性生物资产	45			
油气资产	46			
使用权资产	47			
无形资产	48	303,599.69	381,092.21	458,584.73
开发支出	49			
商誉	50			
长期待摊费用	51	177,778.29	511,111.53	844,444.77
递延所得税资产	52			
其他非流动资产	53			
其中：特准储备物资	54			
非流动资产合计	55	1,127,158,533.67	1,147,566,299.25	1,182,309,075.45
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
资产总计	75	1,215,258,674.87	2,666,875,690.76	2,638,357,548.51

后附备考财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

王陆亮
佳亮

主管会计工作负责人：

王陆亮
佳亮

会计机构负责人：

杜杰



备考资产负债表（续）

编制单位：上海仁陆置业有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2025月12月31日	2024月12月31日	2023年12月31日
流动负债：	76			
短期借款	77			
△向中央银行借款	78			
△拆入资金	79			
交易性金融负债	80			
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	81			
衍生金融负债	82			
应付票据	83			
应付账款	84	14,229,452.30	60,345,706.42	60,027,331.84
预收款项	85	6,510,806.54	7,045,619.18	5,305,210.99
合同负债	86			
△卖出回购金融资产款	87			
△吸收存款及同业存放	88			
△代理买卖证券款	89			
△代理承销证券款	90			
△预收保费	91			
应付职工薪酬	92			
其中：应付工资	93			
应付福利费	94			
#其中：职工奖励及福利基金	95			
应交税费	96	5,224,068.90	10,316,895.31	4,441,198.49
其中：应交税金	97	5,156,444.13	10,286,127.41	4,413,440.88
其他应付款	98	42,734,304.10	46,166,043.36	45,741,111.01
其中：应付股利	99			
▲应付手续费及佣金	100			
▲应付分保账款	101			
持有待售负债	102			
一年内到期的非流动负债	103	33,701,195.14	25,432,690.41	17,323,661.64
其他流动负债	104			
流动负债合计	105	102,399,826.98	149,306,954.68	132,838,513.97
非流动负债：	106			
▲保险合同准备金	107			
长期借款	108	636,300,000.00	669,500,000.00	694,400,000.00
应付债券	109			
其中：优先股	110			
永续债	111			
△保险合同负债	112			
△分出再保险合同负债	113			
租赁负债	114			
长期应付款	115			
长期应付职工薪酬	116			
预计负债	117			
递延收益	118			
递延所得税负债	119			
其他非流动负债	120			
其中：特准储备基金	121			
非流动负债合计	122	636,300,000.00	669,500,000.00	694,400,000.00
负 债 合 计	123	738,699,826.98	818,806,954.68	827,238,513.97
所有者权益：	124			
实收资本	125			
国家资本	126			
国有法人资本	127			
集体资本	128			
民营资本	129			
外商资本	130			
#减：已归还投资	131			
实收资本净额	132			
其他权益工具	133			
其中：优先股	134			
永续债	135			
资本公积	136			
减：库存股	137			
其他综合收益	138			
其中：外币报表折算差额	139			
专项储备	140			
盈余公积	141			
其中：法定公积金	142			
任意公积金	143			
#储备基金	144			
#企业发展基金	145			
#利润归还投资	146			
△一般风险准备	147			
未分配利润	148			
所有者权益合计	149	476,558,847.89	1,848,068,736.08	1,811,119,034.54
负债和所有者权益总计	150	1,215,258,674.87	2,666,875,690.76	2,638,357,548.51

后附备考财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

毛陆亮

主管会计工作负责人：

毛陆亮

会计机构负责人：

杜杰





备考利润表

金额单位：元

编制单位：上海仁陆置业有限公司

项目	行次	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业总收入	1	118,935,807.49	122,842,546.35	123,511,029.43
其中：营业收入	2	118,935,807.49	122,842,546.35	123,511,029.43
△利息收入	3			
△保险服务收入	4			
▲已赚保费	5			
△手续费及佣金收入	6			
二、营业总成本	7	84,581,277.87	81,966,021.91	88,620,885.14
其中：营业成本	8	47,729,898.01	47,661,578.73	46,375,391.14
△利息支出	9			
△手续费及佣金支出	10			
△保险服务费用	11			
△分出保费的分摊	12			
△减：摊回保险服务费用	13			
△承保财务损失	14			
△减：分出再保险财务收益	15			
▲退保金	16			
▲赔付支出净额	17			
▲提取保险责任准备金净额	18			
▲保单红利支出	19			
▲分保费用	20			
税金及附加	21	15,391,717.62	15,831,894.75	14,790,602.01
销售费用	22	9,769,827.77	9,289,065.07	5,944,923.56
管理费用	23	109,190.63	120,794.41	1,238,233.37
研发费用	24			
财务费用	25	11,580,643.84	9,062,688.95	20,271,735.06
其中：利息费用	26	17,277,458.04	22,660,532.87	27,444,093.70
利息收入	27	5,763,634.42	13,643,187.59	7,174,081.29
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28			
其他	29			
加：其他收益	30			
投资收益（损失以“-”号填列）	31			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	34,354,529.62	40,876,524.44	34,890,144.29
加：营业外收入	41	2,688,643.78	1,187,258.53	6,822.03
其中：政府补助	42			
减：营业外支出	43			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	37,043,173.40	42,063,782.97	34,896,966.32
减：所得税费用	45	435,178.42	5,427,414.76	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	36,607,994.98	36,636,368.21	34,896,966.32
持续经营净利润	47	36,607,994.98	36,636,368.21	34,896,966.32
终止经营净利润	48			
六、其他综合收益的税后净额	49			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	50			
1.重新计量设定受益计划变动额	51			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	52			
3.其他权益工具投资公允价值变动	53			
4.企业自身信用风险公允价值变动	54			
△5.不能转损益的保险合同金融变动	55			
6.其他	56			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	57			
1.权益法下可转损益的其他综合收益	58			
2.其他债权投资公允价值变动	59			
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	60			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	61			
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	62			
6.其他债权投资信用减值准备	63			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	64			
8.外币财务报表折算差额	65			
△9.可转损益的保险合同金融变动	66			
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	67			
11.其他	68			
七、综合收益总额	69	36,607,994.98	36,636,368.21	34,896,966.32
八、每股收益：	70			
基本每股收益	71			
稀释每股收益	72			

后附备考财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

毛陆商



主管会计工作负责人：

6



会计机构负责人：

毛陆商

杜杰



上海仁陆置业有限公司

2023 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日

备考财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

（一）项目公司基本情况

上海仁陆置业有限公司（以下简称“项目公司”、“仁陆”或“公司”）成立于 2012 年 7 月 26 日，成立时原名上海前五实业发展有限公司，后更名为上海川耀投资有限公司，于 2013 年 5 月 23 日正式更名为上海仁陆置业有限公司。2023 年股权重组后上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司受让上海仁远投资合伙企业（有限合伙）所持有的 35% 股权。仁陆实收资本 182,672.00 万元，上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司控股 100%。2025 年 12 月仁陆换发统一社会信用代码为 91310115051208979E 的《营业执照》。

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

公司注册地址：中国（上海）自由贸易试验区东育路 255 弄 5 号 3 层 B10 单元。

法定代表人：毛佳亮。

公司所属行业为：房地产业。

公司经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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：园林绿化工程施工；物业管理；停车场服务；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；非居住房地产租赁。（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）原始权益人基本情况

上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩投资”或“原始权益人”），原名为上海滨江国际旅游度假区开发有限公司，于 2003 年 4 月 11 日成立，公司类型为有限责任公司（国有控股），原由上海外高桥（集团）有限公司与新锦江国际（集团）有限公司合资组建。

2006 年 3 月 28 日，浦东新区国有资产管理办公室下达了沪浦国资〔2006〕78 号文，该文件批复对前滩投资股权进行无偿划转、受让，经股权无偿划转和受让之后，前滩投资股权结构为上海浦东土地控股（集团）有限公司持股 95%、上海兴利开发公司持股 5%。



2012 年 2 月 13 日，经上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产权〔2012〕29 号文批准上海浦东土地控股（集团）有限公司将其持有原始权益人 70% 的股权转让给上海陆家嘴（集团）有限公司，转让后，前滩投资股权结构变更为上海陆家嘴（集团）有限公司持股 70%，上海浦东土地控股（集团）有限公司持股 25%、上海兴利开发公司持股 5%。

2013 年 6 月 26 日，经上海市浦东新区国有资产监督委员会浦国资委〔2013〕115 号批复，上海兴利开发公司将持有上海滨江国际旅游度假区开发有限公司 5% 的股权无偿划归上海浦东土地控股（集团）有限公司，并在 2013 年 12 月办理了工商变更登记。经上述无偿划转后，原始权益人股权结构变更为上海陆家嘴（集团）有限公司持股 70%，上海浦东土地控股（集团）有限公司持股 30%。

2013 年 9 月 24 日，经上海市工商新政局浦东新区分局批准，前滩投资的名称由上海滨江国际旅游度假区开发有限公司变更为上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司。

2023 年度上海陆家嘴（集团）有限公司对前滩投资增资 1,531,425,000.00 元，上海浦东土地控股（集团）有限公司对前滩投资增资 656,325,000.00 元，原始权益人注册资本变更为人民币 263,491.38 万元。

原始权益人于 2025 年 12 月 29 日换发统一信用代码为 913101157492690790 的营业执照。

注册资本：人民币 2,634,913,800.00 元。

原始权益人住所：上海市浦东新区灵岩南路 728 号 6 幢 205 室。

法定代表人：郁春豪

原始权益人所处行业：商务服务业

原始权益人经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；住房租赁。（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：建设工程施工；房地产开发经营。（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）自主展示（特色）项目：国内贸易代理；非居住房地产租赁；社会经济咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务。

原始权益人的母公司为上海陆家嘴（集团）有限公司。

备考财务报告于 2026 年 1 月 29 日经项目公司管理当局批准。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日的金额以项目公司财务报表基准日账载资产、负债为基础，考虑到本备考财务报表之使用目的，本备考财务报表列示了 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2023 年度、2024



年度和 2025 年度的备考利润表以及备考财务报表附注。

本备考财务报表是按下述假设编制而成：

1、本备考财务报表假设项目公司在 2023 年度、2024 年度和 2025 年度（以下简称“报告期”）内，以 2025 年 12 月 31 日存在的投资性房地产，及其相关的资产、负债及相关业务架构作为一个整体（以下简称“租赁资产”），相关经营成果均以 2025 年 12 月 31 日存在的投资性房地产资产范围为限，不包括因历史房屋出售相关的资产负债表以及利润表科目影响。

2、2025 年 12 月 26 日，经上海陆家嘴（集团）有限公司股东决定，项目公司计划减资 154,401 万元，备考财务报表中模拟减资的影响。

3、其他出于报表可理解性以及可比性的模拟调整事项：

主要调整事项如下：

（1）2023 年度、2024 年期末货币资金，以仁陆账面货币资金余额与其他应收款中核算的资金池金额合计予以确定；2025 年度期末货币资金，在上述合计金额的基础上，进一步模拟剔除减资金额予以确认。

（2）各报告期末，其他应收款中的资金池余额，模拟调整至货币资金以合并列示项目公司资金情况。

（3）2023 年、2024 年末存货，针对报告期内已实现销售的存货，进行模拟剔除。

（4）应交税费以备考财务报表相关数据为计税基础进行测算。

（5）营业收入、营业成本模拟剔除与租赁资产无关的销售收入及对应成本。

（6）管理费用模拟剔除与租赁资产无关的土地增值税退税鉴证报告的税务评估费等。

（7）模拟剔除与租赁资产无关的资金占用收益。

（8）所得税费用以备考财务报表相关数据为计税基础进行测算。

（9）备考财务报表中的所有者权益根据备考财务报表基准日备考资产负债表的资产合计金额减去负债合计金额确定，不披露所有者权益的具体项目。

由于本备考财务报表仅供项目公司本次商业不动产 REITs 申报、发行涉及事宜使用之用而编制。项目公司管理当局认为，相关期间的现金流量表、与金融工具相关的风险、公允价值的披露等相关信息等财务报表附注对作为特定用途的本备考财务报表的使用者无实质意义，因此，本备考财务报表并未编制现金流量表、与金融工具相关的风险及公允价值的披露附注的相关信息。

除上述的特定事项外，本备考财务报表的会计政策均按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）制定。



本备考财务报表以持续经营为基础列报。除上述编制基础外，本备考财务报表以附注四所述之会计政策为基础编制。

三、遵循财务报表编制基础的声明

本财务报表遵循了附注二所述编制基础，真实完整地反映了项目公司的财务状况、经营成果等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

项目公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。本备考报表会计期间为 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

（二）记账本位币

项目公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

项目公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（五）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

项目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，是指项目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

项目公司的金融资产于初始确认时根据项目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。

项目公司对金融资产的分类，依据项目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：项目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：项目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

项目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。



当且仅当项目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

项目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公司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，并在公司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。

项目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

项目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，是指项目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。

项目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，项目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，项目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，项目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，项目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）项目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。

如果公司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

项目公司对于《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。



项目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，项目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

项目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。

项目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。

（六）应收账款

项目公司对于《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，项目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。项目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应收账款预期信用损失进行估计。

项目公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型，详见“四（五）金融工具”进行处理。

（七）存货

1. 存货的分类

存货包括原材料、自制半成品及在产品、在建房地产开发产品、库存商品（产成品）、艺术类资产和其他（尚未开发的土地储备）等。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时按个别认定法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货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。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

（八）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

项目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。项目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

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

（九）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。



（十）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

项目公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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。

2. 借款费用资本化期间

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

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

项目公司为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十一）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。长期待摊费用主要为租户装修改造费，采用直线法摊销，租户装修改造费的摊销期为 6 年。

（十二）合同负债

项目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。项目公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（十三）预计负债

1. 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项目



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项目公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，项目公司将该项义务确认为预计负债。

2. 项目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。

（十四）收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

1. 收入的确认

企业应当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。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

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

2. 项目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）对于在某一时段内履行的履约义务，项目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。项目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）对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

3. 收入的计量

项目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，项目公司考虑可变对价、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



项目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。企业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，项目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，项目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，项目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。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业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，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（十五）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

项目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。

项目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，项目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。

（十六）递延所得税资产和递延所得税负债

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. 项目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。

（十七）租赁

1. 承租人

项目公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，项目公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当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。项目公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

项目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，并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

项目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的方法计入相关资产成本或当期损益。

2. 出租人

(1) 融资租赁

项目公司作为出租人的，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

项目公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，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，项目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。项目公司按照《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。

(十八) 公允价值计量

项目公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。

不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

项目公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

项目公司采用估值技术时考虑了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。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：



第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

项目公司自 2023 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

项目公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）中“关于流动负债与非流动负债的划分”相关规定，该会计政策变更对项目公司无影响。

项目公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）中“关于供应商融资安排的披露”相关规定，该会计政策变更对项目公司无影响。

项目公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）中“关于售后租回交易的会计处理”相关规定，该会计政策变更对项目公司无影响。

项目公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号）中“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”相关规定，该会计政策变更对项目公司无影响。

项目公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号）中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关规定，该会计政策变更对项目公司无影响。

（二）会计估计变更情况

项目公司投资性房地产中房屋建筑物预计净残值按原值 2%-5%保留，折旧年限为 20-40 年。随着 2023 年度新项目竣工投入市场，为更合理体现项目公司投资性房地产使用情况，经公司综合评估后决定，自 2023 年 1 月 1 日起，投资性房地产预计净残值统一按原值的 2%保留，折旧年限变更为按剩余土地使用年限摊销，对于部分没有产证或产证无到期期限的投资性房地产，按照公司同业态的项目年限进行摊销。此项会计估计变更对 2023 年度损益的影响为增加净利润（归属母公司股东的净利润）787,375.57 元。

（三）前期重大会计差错更正情况

无。



六、税项

税种	计税依据	适用税率（%）
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。根据财税〔2016〕36号《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。根据财税〔2016〕68号《财政部 国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险、不动产租赁和非学历教育等政策的通知》，房地产开发企业中的一般纳税人，出租自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。	5、6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25
城市维护建设税	应缴流转税税额	5
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育费附加	应缴流转税税额	2
土地使用税	实际占用的土地面积	3 元/m²
房产税	从价计征；从租计征	1.2、12
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按土地增值税有关条例规定

七、财务报表重要项目的说明

（一）货币资金

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
库存现金			
银行存款	59,978,384.86	1,491,130,940.67	1,429,274,191.21
其他货币资金	35,012.59		
合计	<u>60,013,397.45</u>	<u>1,491,130,940.67</u>	<u>1,429,274,191.21</u>

受限制的货币资金：无。



（二）应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	8,211,241.16	
其中：0-6 个月（含 6 个月）	8,211,241.16	
6 个月-1 年（含 1 年）		
1 年以上	8,395,883.87	
合计	16,607,125.03	

续上表：

账龄	2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	6,580,401.2	
其中：0-6 个月（含 6 个月）	6,580,401.2	
6 个月-1 年（含 1 年）		
1 年以上	1,961,251.57	
合计	8,541,652.77	

续上表：

账龄	2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	7,112,345.92	
其中：0-6 个月（含 6 个月）	7,112,345.92	
合计	7,112,345.92	

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

2025 年 12 月 31 日					
类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	16,607,125.03	100.00			16,607,125.03
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	16,607,125.03	100.00			16,607,125.03
合计	16,607,125.03	100.00			16,607,125.03



续上表：

2024 年 12 月 31 日					
类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	8,541,652.77	100.00			8,541,652.77
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,541,652.77	100.00			8,541,652.77
合计	8,541,652.77	100.00			8,541,652.77

续上表：

2023 年 12 月 31 日					
类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	7, 112, 345. 92	100. 00			7, 112, 345. 92
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7, 112, 345. 92	100. 00			7, 112, 345. 92
合计	7, 112, 345. 92	100. 00			7, 112, 345. 92

3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
未逾期	16,607,125.03		
合计	16,607,125.03		

续上表：

组合名称	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
未逾期	8,541,652.77		
合计	8,541,652.77		

续上表：

组合名称	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
未逾期	7,112,345.92		
合计	7,112,345.92		



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	2025 年 12 月 31 日账	占应收账款合计的比例	坏账
	面余额	(%)	准备
北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司	16,522,892.76	99.49	
上海中晶会餐饮管理有限公司	59,122.58	0.36	
上海惠食佳双喜餐饮管理有限公司	14,840.29	0.09	
上海泰康拜博仁尔口腔门诊部有限公司	10,269.40	0.06	
合计	16,607,125.03	100.00	

续上表：

债务人名称	2024 年 12 月 31 日账	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
	面余额		
北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司	8,395,883.87	98.29	
上海卓凯餐饮管理有限公司	100,784.36	1.18	
斯凯奇贸易（上海）有限公司	16,052.49	0.19	
上海玮文餐饮管理有限公司	12,335.16	0.14	
上海惠食佳双喜餐饮管理有限公司	11,236.06	0.13	
合计	8,536,291.94	99.93	

续上表：

债务人名称	2023 年 12 月 31 日账面余	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准
	额		备
上海仁耀置业有限公司	5,056,302.01	71.09	
北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司	1,961,251.57	27.58	
上海新品岸餐饮管理有限公司	94,217.69	1.32	
上海铭孟文化创意发展有限公司	574.65	0.01	
合计	7,112,345.92	100.00	

（三）其他应收款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应收款项	160,000.00	160,000.00	160,000.00
合计	160,000.00	160,000.00	160,000.00



- 1. 应收利息：无。
- 2. 应收股利：无。
- 3. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

		2025 年 12 月 31 日	
账龄		账面余额	坏账准备
1 年以上		160,000.00	
	合计	160,000.00	
续上表：			
		2024 年 12 月 31 日	
账龄		账面余额	坏账准备
1 年以上		160,000.00	
	合计	160,000.00	
续上表：			
		2023 年 12 月 31 日	
账龄		账面余额	坏账准备
1 年以上		160,000.00	
	合计	160,000.00	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

2025 年 12 月 31 日					
类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用	
				损失率/	
				计提比例	
			(%)		
按信用风险特征组合					
计提坏账准备的其他	160,000.00	100.00			160,000.00
应收款项					
其中：其他组合	160,000.00	100.00			160,000.00
合计	160,000.00	100.00			160,000.00



续上表：

2024 年 12 月 31 日					
类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用	
				损失率/ 计提比例 (%)	
按信用风险特征组合					
计提坏账准备的其他	160,000.00	100.00			160,000.00
应收款项					
其中：其他组合	160,000.00	100.00			160,000.00
合计	160,000.00	100.00			160,000.00

续上表：

2023 年 12 月 31 日					
类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用	
				损失率/ 计提比例 (%)	
按信用风险特征组合					
计提坏账准备的其他	160,000.00	100.00			160,000.00
应收款项					
其中：其他组合	160,000.00	100.00			160,000.00
合计	160,000.00	100.00			160,000.00

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

2025 年 12 月 31 日			
组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
押金保证金	160,000.00		
合计	160,000.00		

续上表：

2024 年 12 月 31 日			
组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
押金保证金	160,000.00		
合计	160,000.00		



续上表：

组合名称	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
押金保证金	160,000.00		
合计	160,000.00		

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	2025 年 12 月 31 日款项性质	2025 年 12 月 31 日账面余额	2025 年 12 月 31 日账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
国网上海市电力公司	押金保证金	160,000.00	1 年以上	100.00	
合计		160,000.00		100.00	

续上表：

债务人名称	2024 年 12 月 31 日款项性质	2024 年 12 月 31 日账面余额	2024 年 12 月 31 日账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
国网上海市电力公司	押金保证金	160,000.00	1 年以上	100.00	
合计		160,000.00		100.00	

续上表：

债务人名称	2023 年 12 月 31 日款项性质	2023 年 12 月 31 日账面余额	2023 年 12 月 31 日账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
国网上海市电力公司	押金保证金	160,000.00	1 年以上	100.00	
合计		160,000.00		100.00	

(四) 存货

1. 存货分类

项目	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品（产成品）			
其中：开发产品			
合计			



续上表：

项目	2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备
库存商品（产成品）	19,475,099.96	
其中：开发产品	19,475,099.96	
合计	19,475,099.96	

续上表：

项目	2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备
库存商品（产成品）	19,475,099.96	
其中：开发产品	19,475,099.96	
合计	19,475,099.96	

（五）其他流动资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
待抵扣进项税		1,698.11	26,835.97
预缴税金	11,319,618.72		
合计	11,319,618.72	1,698.11	26,835.97

（六）投资性房地产

1. 以成本计量

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	1,366,705,820.37	14,793,287.10		1,381,499,107.47
其中：房屋、建筑物	1,366,705,820.37	14,793,287.10		1,381,499,107.47
二、累计折旧和累计摊销合计	220,031,724.86	34,790,226.92		254,821,951.78
其中：房屋、建筑物	220,031,724.86	34,790,226.92		254,821,951.78
三、投资性房地产账面净值合计	1,146,674,095.51			1,126,677,155.69
其中：房屋、建筑物	1,146,674,095.51			1,126,677,155.69
四、投资性房地产减值准备累计金额				
合计				
其中：房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	1,146,674,095.51			1,126,677,155.69
其中：房屋、建筑物	1,146,674,095.51			1,126,677,155.69



续上表：

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	<u>1,366,705,820.37</u>			<u>1,366,705,820.37</u>
其中：房屋、建筑物	1,366,705,820.37			1,366,705,820.37
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>185,699,774.42</u>	<u>34,331,950.44</u>		<u>220,031,724.86</u>
其中：房屋、建筑物	185,699,774.42	34,331,950.44		220,031,724.86
三、投资性房地产账面净值合计	<u>1,181,006,045.95</u>			<u>1,146,674,095.51</u>
其中：房屋、建筑物	1,181,006,045.95			1,146,674,095.51
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	<u>1,181,006,045.95</u>			<u>1,146,674,095.51</u>
其中：房屋、建筑物	1,181,006,045.95			1,146,674,095.51

续上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	<u>1,366,705,820.37</u>			<u>1,366,705,820.37</u>
其中：房屋、建筑物	1,366,705,820.37			1,366,705,820.37
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>151,592,459.19</u>	<u>34,107,315.23</u>		<u>185,699,774.42</u>
其中：房屋、建筑物	151,592,459.19	34,107,315.23		185,699,774.42
三、投资性房地产账面净值合计	<u>1,215,113,361.18</u>			<u>1,181,006,045.95</u>
其中：房屋、建筑物	1,215,113,361.18			1,181,006,045.95
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	<u>1,215,113,361.18</u>			<u>1,181,006,045.95</u>
其中：房屋、建筑物	1,215,113,361.18			1,181,006,045.95

（七）无形资产

1. 无形资产分类

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2025 年 12 月 31 日
一、原价合计	<u>774,925.00</u>			<u>774,925.00</u>
其中：办公设备	774,925.00			774,925.00
二、累计摊销额合计	<u>393,832.79</u>	<u>77,492.52</u>		<u>471,325.31</u>
其中：办公设备	393,832.79	77,492.52		471,325.31
三、无形资产减值准备金额合计				



项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2025 年 12 月 31 日
其中：办公设备				
四、账面价值合计	<u>381,092.21</u>			<u>303,599.69</u>
其中：办公设备	381,092.21			303,599.69

续上表：

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2024 年 12 月 31 日
一、原价合计	<u>774,925.00</u>			<u>774,925.00</u>
其中：办公设备	774,925.00			774,925.00
二、累计摊销额合计	<u>316,340.27</u>	<u>77,492.52</u>		<u>393,832.79</u>
其中：办公设备	316,340.27	77,492.52		393,832.79
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：办公设备				
四、账面价值合计	<u>458,584.73</u>			<u>381,092.21</u>
其中：办公设备	458,584.73			381,092.21

续上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2023 年 12 月 31 日
一、原价合计	<u>774,925.00</u>			<u>774,925.00</u>
其中：办公设备	774,925.00			774,925.00
二、累计摊销额合计	<u>238,847.75</u>	<u>77,492.52</u>		<u>316,340.27</u>
其中：办公设备	238,847.75	77,492.52		316,340.27
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：办公设备				
四、账面价值合计	<u>536,077.25</u>			<u>458,584.73</u>
其中：办公设备	536,077.25			458,584.73

（八）长期待摊费用

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2025 年 12 月 31 日	其他减少的原因
租户改造	511,111.53		333,333.24		177,778.29	
合计	<u>511,111.53</u>		<u>333,333.24</u>		<u>177,778.29</u>	

续上表：

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2024 年 12 月 31 日	其他减少的原因
租户改造	844,444.77		333,333.24		511,111.53	



项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2024 年 12 月 31 日	其他减少的原因
合计	844,444.77		333,333.24		511,111.53	

续上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2023 年 12 月 31 日	其他减少的原因
租户改造	1,177,778.01		333,333.24		844,444.77	
合计	1,177,778.01		333,333.24		844,444.77	

（九）应付账款

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	12,229,899.00	12,020,442.90	9,053,990.32
1-2 年（含 2 年）		36,678.86	42,204,400.63
2-3 年（含 3 年）	36,678.86	41,836,089.63	8,768,940.89
3 年以上	1,962,874.44	6,452,495.03	
合计	14,229,452.30	60,345,706.42	60,027,331.84

（十）预收款项

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	6,510,806.54	7,015,458.32	5,305,210.99
1 年以上		30,160.86	
合计	6,510,806.54	7,045,619.18	5,305,210.99

（十一）应交税费

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
增值税	1,316,148.73	1,054,250.07	629,819.92
企业所得税		5,427,414.76	
城市维护建设税	67,624.77	30,767.90	27,757.63
土地增值税		18,820.37	22,627.55
教育费附加	67,624.77	30,767.90	27,757.61
房产税	3,754,521.49	3,710,597.74	3,659,857.88
土地使用税	7,428.30	7,428.30	7,428.30
印花税	10,720.84	36,848.27	65,949.60
合计	5,224,068.90	10,316,895.31	4,441,198.49



（十二）其他应付款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款项	42,734,304.10	46,166,043.36	45,741,111.01
合计	<u>42,734,304.10</u>	<u>46,166,043.36</u>	<u>45,741,111.01</u>

1. 应付利息情况：无。

2. 应付股利情况：无。

3. 其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
押金及保证金	38,331,162.11	42,336,299.02	41,278,099.52
非结算性款项	2,156,561.53	2,803,188.97	3,271,075.29
预提费用	2,246,580.46	1,026,555.37	1,191,936.20
合计	<u>42,734,304.10</u>	<u>46,166,043.36</u>	<u>45,741,111.01</u>

（十三）一年内到期的非流动负债

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	33,200,000.00	24,900,000.00	16,600,000.00
1 年内到期的应付利息	501,195.14	532,690.41	723,661.64
合计	<u>33,701,195.14</u>	<u>25,432,690.41</u>	<u>17,323,661.64</u>

（十四）长期借款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	期末利率区间 (%)
抵押借款	636,300,000.00	669,500,000.00	694,400,000.00	2.40-3.72
合计	<u>636,300,000.00</u>	<u>669,500,000.00</u>	<u>694,400,000.00</u>	

（十五）营业收入、营业成本

项目	2025 年度	
	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>118,908,366.18</u>	<u>47,700,898.01</u>
其中：房产租赁	109,212,933.62	47,700,898.01
物业收入	7,666,989.52	
服务收入	2,028,443.04	



项目	2025 年度	
	收入	成本
2. 其他业务收入	27,441.31	29,000.00
<u>合计</u>	<u>118,935,807.49</u>	<u>47,729,898.01</u>

续上表：

项目	2024 年度	
	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>122,842,015.38</u>	<u>47,657,316.98</u>
其中：房产租赁	114,750,689.98	47,657,316.98
物业收入	6,070,407.83	
服务收入	2,020,917.57	
2. 其他业务收入	530.97	4,261.75
<u>合计</u>	<u>122,842,546.35</u>	<u>47,661,578.73</u>

续上表：

项目	2023 年度	
	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>123,511,029.43</u>	<u>46,375,391.14</u>
其中：房产租赁	119,426,797.81	46,375,391.14
服务收入	2,233,994.29	
物业收入	1,850,237.33	
<u>合计</u>	<u>123,511,029.43</u>	<u>46,375,391.14</u>

（十六）销售费用

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
管理酬金	9,155,211.10	8,946,324.58	5,617,890.32
广告费	159,174.66	9,407.25	
中介代理费	103,457.01		
其他	351,985.00	333,333.24	327,033.24
<u>合计</u>	<u>9,769,827.77</u>	<u>9,289,065.07</u>	<u>5,944,923.56</u>

（十七）管理费用

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
办公费	77,492.52	77,492.52	709,007.62
聘请中介机构费	31,698.11	28,301.89	407,905.00



项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
财产保险费			121,320.75
其他		15,000.00	
<u>合计</u>	<u>109,190.63</u>	<u>120,794.41</u>	<u>1,238,233.37</u>

（十八）财务费用

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利息支出	17,277,458.04	22,660,532.87	27,444,093.70
减：利息收入	5,763,634.42	13,643,187.59	7,174,081.29
金融机构手续费	66,820.22	45,343.67	1,722.65
<u>合计</u>	<u>11,580,643.84</u>	<u>9,062,688.95</u>	<u>20,271,735.06</u>

（十九）营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	2025 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	2,641,024.63	2,641,024.63
其他	47,619.15	47,619.15
<u>合计</u>	<u>2,688,643.78</u>	<u>2,688,643.78</u>

续上表：

项目	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	1,184,176.72	1,184,176.72
其他	3,081.81	3,081.81
<u>合计</u>	<u>1,187,258.53</u>	<u>1,187,258.53</u>

续上表：

项目	2023 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入		
其他	6,822.03	6,822.03
<u>合计</u>	<u>6,822.03</u>	<u>6,822.03</u>



（二十）所得税费用

1. 所得税费用表

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	435,178.42	5,427,414.76	
合计	<u>435,178.42</u>	<u>5,427,414.76</u>	

（二十一）租赁

1. 经营租赁出租人各类租出资产的情况

项目	2025 年度金额
一、收入情况	<u>109,212,933.62</u>
租赁收入	109,212,933.62
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	<u>222,608,271.58</u>
第1年	87,709,666.74
第2年	61,240,202.04
第3年	39,152,683.86
第4年	17,299,779.95
第5年	7,383,802.41
5年以上	9,822,136.58

（二十二）所有权和使用权受到限制的资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	受限原因
投资性房地产	825,496,141.74	851,048,832.47	874,667,836.20	用于银行贷款抵押担保

八、或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司无需披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项

项目公司于 2025 年 12 月 26 日股东决定，同意仁陆公司实施减资 154,401 万元，注册资本由人民币 182,672 万元，减至人民币 28,271 万元，截至本报告报出日，暂未完成减资。项目公司已对该事项已进行模拟调整。



十、关联方关系及其交易

（一）项目公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对项目公 司持股比例 (%)	母公司对项目公司的 表决权比例 (%)
上海前滩国际商务区投资 (集团) 有限公司	上海市	房地产业	263, 491. 38	100. 00	100. 00

注：项目公司的最终控制方为上海陆家嘴（集团）有限公司。

（二）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与项目公司关系
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	原始权益人同一最终控制方的子公司
上海陆家嘴建设发展有限公司	原始权益人同一最终控制方的子公司
上海陆家嘴物业管理有限公司	原始权益人同一最终控制方的子公司
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	原始权益人同一最终控制方的子公司
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	原始权益人同一最终控制方的子公司

（三）关联方

1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方关 系性质	2025 年度交 易金额	交易金额占 同类交易总 额的比例 (%)	未结算项目金额	未结算项 目金额坏 账准备金 额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
运营成本	上海陆家嘴建 设发展有限公 司	原始权益 人同一最 终控制方 的子公司	463, 510. 18	0. 97	66, 060. 00		协议价
维护修理 费	上海陆家嘴城 建停车管理有 限公司	原始权益 人同一最 终控制方 的子公司	94, 819. 50	0. 20			协议价
运营成本	上海陆家嘴商 业经营管理有 限公司	原始权益 人同一最 终控制方 的子公司	4, 401, 000. 00	9. 22	4, 401, 000. 00		协议价
管理酬金	上海陆家嘴商 业经营管理有 限公司	原始权益 人同一最 终控制方 的子公司	6, 986, 596. 00	71. 51	6, 986, 596. 00		协议价



交易类型	企业名称	关联方关系性质	2025 年度交易金额	交易金额占同类交易总额的比例 (%)	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
管理酬金	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	原始权益人同一最终控制方的子公司	2,168,615.10	23.69	776,243.00		协议价
续上表:							

交易类型	企业名称	关联方关系性质	2024 年度交易金额	交易金额占同类交易总额的比例 (%)	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
维护修理费	上海陆家嘴建设发展有限公司	原始权益人同一最终控制方的子公司	277,821.05	0.58			协议价
运营成本	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	原始权益人同一最终控制方的子公司	4,680,000.00	9.82	4,680,000.00		协议价
管理酬金	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	原始权益人同一最终控制方的子公司	8,946,324.58	96.31	7,340,442.90		协议价
续上表:							

交易类型	企业名称	关联方关系性质	2023 年度交易金额	交易金额占同类交易总额的比例 (%)	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
运营成本	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	原始权益人同一最终控制方的子公司	3,388,500.00	7.31	3,388,500.00		协议价
管理酬金	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	原始权益人同一最终控制方的子公司	5,617,890.32	94.50	5,617,890.32		协议价



2. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应付项目	2025 年 12 月 31 日
上海陆家嘴建设发展有限公司	应付账款	66,060.00
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	应付账款	776,243.00
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	应付账款	11,387,596.00

续上表：

关联方名称	应付项目	2024 年 12 月 31 日
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	应付账款	12,020,442.90

续上表：

关联方名称	应付项目	2023 年 12 月 31 日
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	应付账款	9,006,390.32

十一、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。



十三、财务报表的批准

上述二〇二三年至二〇二五年度项目公司备考财务报表和备考财务报表有关附注，系项目公司按附注二所述编制基础编制，已经公司管理当局批准。





影 執 業 執 照

(副本) (15-15)

统一社会信用代码

911101085923425568



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 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 13910万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012年03月05日

执行事务合伙人 邱靖之

主要经营场所

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

图 10-1-1 损失扣除

[illegible]

登记机关



2025年07月31日



会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式：

11010150

执业证书编号：

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号：

2011年11月14日

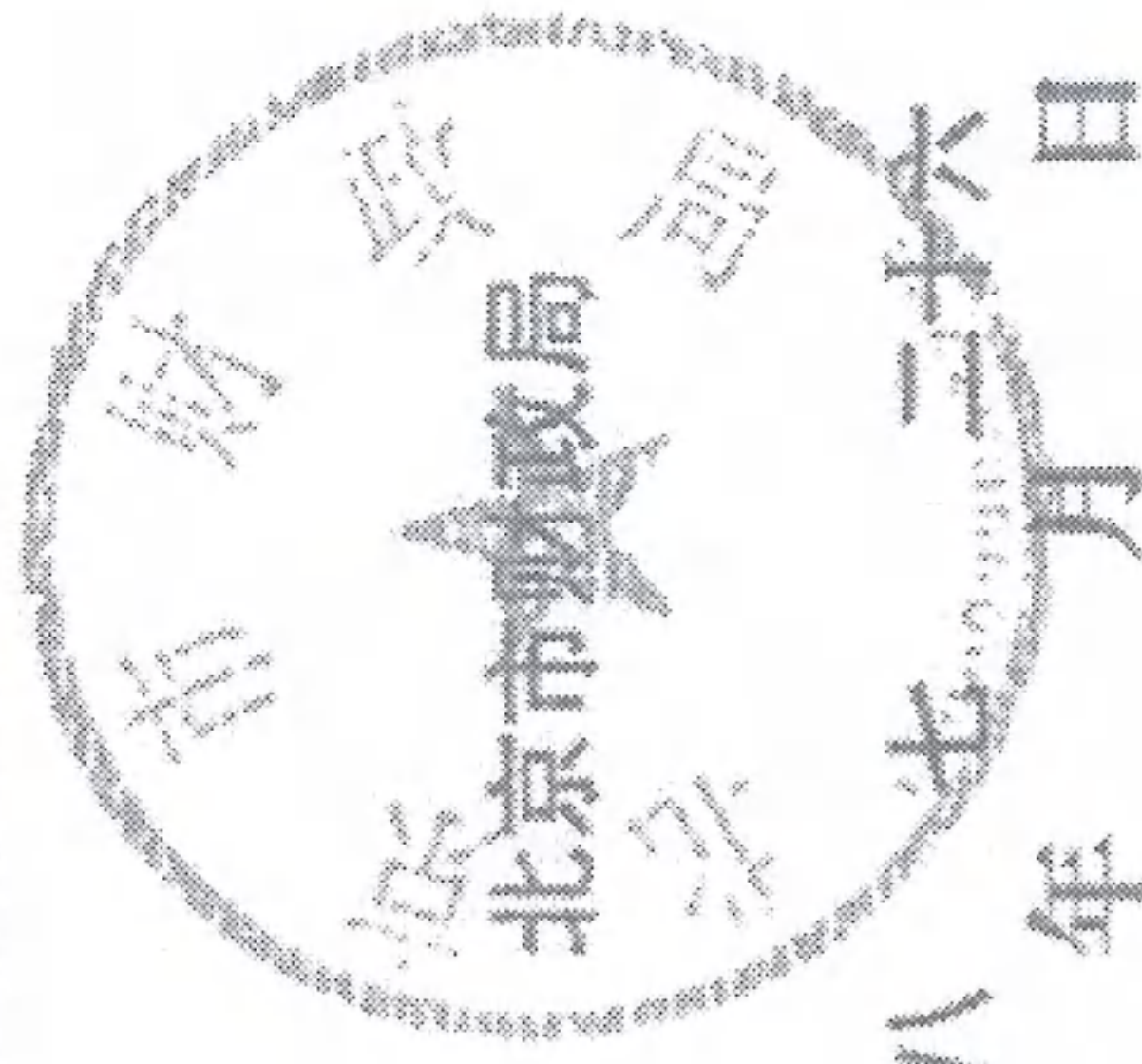
批准执业日期：

证书序号：0000175

说明

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

发证机关：



二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



姓名 马昱
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-11-27
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 342201197711271253
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.



马昱(110101504923)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日



马昱(110101504923)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



马昱

年 月 日
/y /m /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.

证书编号: 110101504923
No. of Certificate

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

发证日期: 2015 年 03 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d



2016年 4月 30日

该资质仅用于天职业字[2026]3112号报告相关

与原件一致



姓名 Full name 朱逸莲
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1993-10-29
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码 Identity card No. 310115199310296665

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: 110101500584
No. of Certificate

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

发证日期: 2020年 04月 30日
Date of Issuance /y /m /d



朱逸莲(110101500584)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日



朱逸莲 2021.8

年 月 日
/y /m /d