

上海晶前置业有限公司

备考审计报告

天职业字[2026]3113 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



上海晶前置业有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海晶前置业有限公司（以下简称“项目公司”、“晶前”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]



[此页无正文]



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：上海晶前置业有限公司

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
流动资产：	1			
货币资金	2	148,545,134.82	831,729,633.78	822,929,190.41
△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	10,739,116.53	4,485,189.25	457,624.50
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	414,253.80	414,253.80	414,253.80
其中：应收股利	17			
△买入返售金融资产	18			
存货	19			
其中：原材料	20			
库存商品(产成品)	21			
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	60,160,304.11	64,835,866.07	70,627,148.16
流动资产合计	28	219,858,809.26	901,464,942.90	894,428,216.87
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	1,399,077,401.39	1,447,344,063.95	1,495,610,726.51
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			
开发支出	49			
商誉	50			
长期待摊费用	51			
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	1,399,077,401.39	1,447,344,063.95	1,495,610,726.51
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
资产总计	75	1,618,936,210.65	2,348,809,006.85	2,390,038,943.38

后附备考财务报表附注为备考财务报表的组成部分。

法定代表人：

姜武高

主管会计工作负责人：

姜武高

会计机构负责人：

杜杰





备考资产负债表（续）

编制单位：武汉前置业有限公司

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	13,000,703.00	12,149,119.82	7,209,271.70
预收款项	85	2,845,454.50	1,567,180.21	1,094,213.79
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	2,003,720.16	1,907,203.21	1,031,312.97
其中：应交税金	97	2,003,720.16	1,907,203.21	1,031,312.97
其他应付款	98	24,714,724.70	27,895,414.14	28,296,797.16
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	35,510,620.00	33,049,095.89	30,644,460.27
其他流动负债	104			
流动负债合计	105	78,075,222.36	76,568,013.27	68,276,055.89
非流动负债：	106			
▲保险合同准备金	107			
长期借款	108	661,300,000.00	696,300,000.00	728,800,000.00
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	661,300,000.00	696,300,000.00	728,800,000.00
负 债 合 计	123	739,375,222.36	772,868,013.27	797,076,055.89
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	879,560,988.29	1,575,940,993.58	1,592,962,887.49
负债和所有者权益总计	150	1,618,936,210.65	2,348,809,006.85	2,390,038,943.38

后附备考财务报表附注为备考财务报表的组成部分。

法定代表人：

武同

主管会计工作负责人：

武同

会计机构负责人：

永杰





备考利润表

编制单位：上海置业有限公司

金额单位：元

	行次	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业总收入	1	69,576,478.25	66,423,425.22	32,902,705.15
其中：营业收入	2	69,576,478.25	66,423,425.22	32,902,705.15
△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	87,699,486.21	83,943,293.26	45,500,577.33
其中：营业成本	8	59,204,029.15	59,901,906.60	31,017,884.51
△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	7,913,251.30	5,787,222.95	2,658,945.26
销售费用	22	7,370,573.60	7,769,079.13	3,302,196.23
管理费用	23	31,132.08	32,547.17	42,452.83
研发费用	24			
财务费用	25	13,180,500.08	10,452,537.41	8,479,098.50
其中：利息费用	26	17,904,961.63	21,980,660.62	12,314,238.05
利息收入	27	4,724,567.45	11,528,169.41	3,835,268.57
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	-18,123,007.96	-17,519,868.04	-12,597,872.18
加：营业外收入	41	1,743,002.67	497,974.13	116,230.15
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	-16,380,005.29	-17,021,893.91	-12,481,642.03
减：所得税费用	45			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	-16,380,005.29	-17,021,893.91	-12,481,642.03
持续经营净利润	47	-16,380,005.29	-17,021,893.91	-12,481,642.03
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	-16,380,005.29	-17,021,893.91	-12,481,642.03
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备考财务报表的组成部分。

法定代表人：

武同

主管会计工作负责人：

武同

会计机构负责人：

杜杰



上海晶前置业有限公司

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

上海晶前置业有限公司（以下简称“项目公司”、“晶前”或“公司”）成立于 2014 年 10 月 27 日，由上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩集团”）出资 500.00 万元组建，于 2023 年 4 月取得前滩集团注资 159,500.00 万元，增资后注册资本为 160,000.00 万元。晶前于 2025 年 12 月 1 日换发统一社会信用代码为 913101153207797114 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 227 弄 6 号 15 层 1501 室。

法定代表人：高升武。

公司所属行业为：房地产开发经营。

公司经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；食品销售；酒类经营。（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）一般项目：物业管理；园林绿化工程施工；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；住房租赁；针纺织品销售；鞋帽批发；鞋帽零售；服装服饰批发；服装服饰零售；日用百货销售；日用化学产品销售；机械电气设备销售；五金产品批发；五金产品零售；家用电器销售；照相机及器材销售；文具用品批发；文具用品零售；办公用品销售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；玩具、动漫及游艺用品销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；皮革制品销售；礼品花卉销售；钟表销售；箱包销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；汽车装饰用品销售；乐器批发；乐器零售；乐器零配件销售；家居用品销售；化妆品批发；化妆品零售；日用家电零售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；第一类医疗器械销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食用农产品批发；食用农产品零售；音响设备销售；包装服务；文化用品设备出租；租赁服务（不含许可类租赁服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



（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管理委员会浦国资委[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，原始权益人公司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

项目公司 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日的资产、负债金额以项目公司财务报表基准日账载金额为基础，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、2026 年 1 月 29 日，经项目公司股东决定，项目公司计划减资 68,000 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，系以晶前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）应交税费以备考财务报表相关数据为计税基础进行测算。

（4）管理费用模拟剔除购买项目资产评估费。

（5）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

本备考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、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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

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

1. 金融资产

（1）金融资产分类和计量

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

1) 以摊余成本计量的金融资产；



2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

项目公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：以摊余成本计量；以公允价值计量且其变动计入当期损益。

以摊余成本计量：项目公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。项目公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、结算备付金、拆出资金、买入返售金融资产、应收账款、其他应收款、发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款等。项目公司将自资产负债表日起一年内（含一年）到期的发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内（含一年）的发放贷款和垫款、债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：项目公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，项目公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

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

（2）金融资产的减值

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、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

项目公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，项目公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，项目公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，项目公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金



融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，项目公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

项目公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，项目公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，项目公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，项目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，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款、债权投资和买入返售金融资产在项目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。

项目公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，项目公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

（3）金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

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

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

2. 金融负债

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

项目公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、拆入资金、卖出回购金融资产款、代理买卖证券款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允



价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，项目公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，项目公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

（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，存货按成本与可变现净值孰低计价。可变现净值指以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的价值确定。项目公司年末按单个存货项目比较存货成本与可变现净值孰低，如果存货可变现净值低于存货成本，按其差额分



项计提存货跌价准备，计入当期损益。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

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。

（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，是指公司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。

项目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，应当采用与项目公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。项目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，项目公司应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（十五）合同成本

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。项目公司为提供劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。项目公司将为获取合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，项目公司按照相关合同项下与确认劳务收入相同的基础摊销计入损益。

（十六）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所



得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以项目公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但项目公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

（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

无。

（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。	6、9
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
银行存款	148,545,134.82	831,729,633.78	822,929,190.41
合计	<u>148,545,134.82</u>	<u>831,729,633.78</u>	<u>822,929,190.41</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）	6,280,033.43	
其中：0-6 个月（含 6 个月）	6,280,033.43	
6 个月-1 年（含 1 年）		
1 年以上	4,459,083.10	
合计	<u>10,739,116.53</u>	

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）	4,040,785.22	
其中：0-6 个月（含 6 个月）	4,040,785.22	
6 个月-1 年（含 1 年）		
1 年以上	444,404.03	
合计	<u>4,485,189.25</u>	

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）	457,624.50	
其中：0-6 个月（含 6 个月）	457,624.50	
6 个月-1 年（含 1 年）		
1 年以上		
合计	<u>457,624.50</u>	



2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	2025 年 12 月 31 日				
	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	10,739,116.53	100.00			10,739,116.53
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,739,116.53	100.00			10,739,116.53
合计	10,739,116.53	100.00			10,739,116.53

续上表：

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	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	4,485,189.25	100.00			4,485,189.25
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,485,189.25	100.00			4,485,189.25
合计	4,485,189.25	100.00			4,485,189.25

续上表：

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	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	457,624.50	100.00			457,624.50
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	457,624.50	100.00			457,624.50
合计	457,624.50	100.00			457,624.50

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	10,739,116.53		
合计	10,739,116.53		



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	4,485,189.25		
合计	4,485,189.25		

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	457,624.50		
合计	457,624.50		

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 日账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司	10,679,700.30	99.45	
上海有堂古品牌管理有限公司	40,381.67	0.38	
希杰希界维晶耀（上海）影城有限公司	13,337.38	0.12	
上海音圈儿文化传播有限公司	5,697.18	0.05	
合计	10,739,116.53	100.00	

续上表：

债务人名称	2024 年 12 月 31 日账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司	4,459,083.10	99.42	
十加（上海）餐饮管理有限公司	8,559.25	0.19	
上海科润餐饮有限公司	8,137.60	0.18	
上海菲优祺实业有限公司	7,873.44	0.18	
上海信隆餐饮管理有限公司	1,007.04	0.02	
合计	4,484,660.43	99.99	

续上表：

债务人名称	2023 年 12 月 31 日账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司	444,404.03	97.11	
上海云任贸易有限公司	4,258.56	0.93	
上海美目美佳科技有限公司	3,202.65	0.70	



债务人名称	2023 年 12 月 31 日账 面余额	占应收账款合计的比 例 (%)	坏账准备
希杰希界维晶耀（上海）影城有限公司	2,735.68	0.60	
上海艾恰餐饮服务有限公司	1,979.20	0.43	
合计	456,580.12	99.77	

（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	414,253.80	414,253.80	414,253.80
合计	414,253.80	414,253.80	414,253.80

1. 其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账龄	2025 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备
1 年以上	414,253.80	
合计	414,253.80	

续上表：

账龄	2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备
1 年以上	414,253.80	
合计	414,253.80	

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）	414,253.80	
其中：0-6 个月（含 6 个月）	414,253.80	
合计	414,253.80	

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	2025 年 12 月 31 日				
	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应收款项	414,253.80	100.00			414,253.80
其中：其他组合	414,253.80	100.00			414,253.80
合计	414,253.80	100.00			414,253.80



续上表：

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	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应收款项	414,253.80	100.00			414,253.80
其中：其他组合	414,253.80	100.00			414,253.80
合计	414,253.80	100.00			414,253.80

续上表：

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	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应收款	414,253.80	100.00			414,253.80
其中：其他组合	414,253.80	100.00			414,253.80
合计	414,253.80	100.00			414,253.80

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 其他组合：

组合名称	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
押金保证金	414,253.80		
合计	414,253.80		

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
押金保证金	414,253.80		
合计	414,253.80		

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	414,253.80		
合计	414,253.80		



(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	款项性质	2025 年 12 月 31 日账面余额	账龄	占其他应收款合 计的比例 (%)	坏账准备
上海仁耀置业有限公司	押金保证金	414,253.80	1 年以上	100.00	
合计		<u>414,253.80</u>		<u>100.00</u>	

续上表:

债务人名称	款项性质	2024 年 12 月 31 日账面余额	账龄	占其他应收款合 计的比例 (%)	坏账准备
上海仁耀置业有限公司	押金保证金	414,253.80	1 年以上	100.00	
合计		<u>414,253.80</u>		<u>100.00</u>	

续上表:

债务人名称	款项性质	2023 年 12 月 31 日账面余额	账龄	占其他应收款合 计的比例 (%)	坏账准备
上海仁耀置业有限公司	押金保证金	414,253.80	0-6 个月 (含 6 个月)	100.00	
合计		<u>414,253.80</u>		<u>100.00</u>	

(四) 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	60,160,304.11	64,835,866.07	70,627,148.16
合计	<u>60,160,304.11</u>	<u>64,835,866.07</u>	<u>70,627,148.16</u>

(五) 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	<u>1,519,744,057.79</u>			<u>1,519,744,057.79</u>
其中：房屋、建筑物	1,519,744,057.79			1,519,744,057.79
二、累计折旧和累计摊 销合计	<u>72,399,993.84</u>	<u>48,266,662.56</u>		<u>120,666,656.40</u>
其中：房屋、建筑物	72,399,993.84	48,266,662.56		120,666,656.40
三、投资性房地产账面 净值合计	<u>1,447,344,063.95</u>			<u>1,399,077,401.39</u>
其中：房屋、建筑物	1,447,344,063.95			1,399,077,401.39
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>1,447,344,063.95</u>			<u>1,399,077,401.39</u>
其中：房屋、建筑物	1,447,344,063.95			1,399,077,401.39



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>1,519,744,057.79</u>			<u>1,519,744,057.79</u>
其中：房屋、建筑物	1,519,744,057.79			1,519,744,057.79
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>24,133,331.28</u>	<u>48,266,662.56</u>		<u>72,399,993.84</u>
其中：房屋、建筑物	24,133,331.28	48,266,662.56		72,399,993.84
三、投资性房地产账面净值合计	<u>1,495,610,726.51</u>			<u>1,447,344,063.95</u>
其中：房屋、建筑物	1,495,610,726.51			1,447,344,063.95
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>1,495,610,726.51</u>			<u>1,447,344,063.95</u>
其中：房屋、建筑物	1,495,610,726.51			1,447,344,063.95

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>1,519,744,057.79</u>		<u>1,519,744,057.79</u>
其中：房屋、建筑物		1,519,744,057.79		1,519,744,057.79
二、累计折旧和累计摊销合计		<u>24,133,331.28</u>		<u>24,133,331.28</u>
其中：房屋、建筑物		24,133,331.28		24,133,331.28
三、投资性房地产账面净值合计				<u>1,495,610,726.51</u>
其中：房屋、建筑物				1,495,610,726.51
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>1,495,610,726.51</u>
其中：房屋、建筑物				1,495,610,726.51

（六）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）	13,000,703.00	12,149,119.82	7,209,271.70
合计	<u>13,000,703.00</u>	<u>12,149,119.82</u>	<u>7,209,271.70</u>



（七）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）	2,845,454.50	1,567,180.21	1,094,213.79
合计	<u>2,845,454.50</u>	<u>1,567,180.21</u>	<u>1,094,213.79</u>

账龄超过 1 年的重要预收款项：无。

（八）应交税费

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
房产税	1,971,569.89	1,878,292.16	1,014,273.38
土地使用税	21,281.25	21,281.25	10,640.63
印花税	10,869.02	7,629.80	6,398.96
合计	<u>2,003,720.16</u>	<u>1,907,203.21</u>	<u>1,031,312.97</u>

（九）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	24,714,724.70	27,895,414.14	28,296,797.16
合计	<u>24,714,724.70</u>	<u>27,895,414.14</u>	<u>28,296,797.16</u>

1. 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	22,999,065.64	23,770,057.26	23,578,505.40
非结算性款项	1,064,097.39	2,965,559.35	3,896,493.52
预提费用	651,561.67	1,159,797.53	821,798.24
合计	<u>24,714,724.70</u>	<u>27,895,414.14</u>	<u>28,296,797.16</u>

（十）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	35,000,000.00	32,500,000.00	30,000,000.00
1 年内到期的应付利息	510,620.00	549,095.89	644,460.27
合计	<u>35,510,620.00</u>	<u>33,049,095.89</u>	<u>30,644,460.27</u>

（十一）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	661,300,000.00	696,300,000.00	728,800,000.00	2.40-3.10
合计	<u>661,300,000.00</u>	<u>696,300,000.00</u>	<u>728,800,000.00</u>	



（十二）营业收入、营业成本

项目	2025 年度	
	收入	成本
1. 主营业务小计	69,576,478.25	59,204,029.15
其中：房产出租	61,067,347.27	59,204,029.15
服务收入	2,640,624.19	
物业收入	5,868,506.79	
合计	69,576,478.25	59,204,029.15

续上表：

项目	2024 年度	
	收入	成本
1. 主营业务小计	66,423,425.22	59,901,906.60
其中：房产出租	60,004,928.40	59,901,906.60
服务收入	2,631,063.73	
物业收入	3,787,433.09	
合计	66,423,425.22	59,901,906.60

续上表：

项目	2023 年度	
	收入	成本
1. 主营业务小计	32,902,705.15	31,017,884.51
房产出租	31,089,469.77	31,017,884.51
服务收入	1,393,986.30	
物业收入	419,249.08	
合计	32,902,705.15	31,017,884.51

（十三）销售费用

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
管理酬金	7,190,285.84	6,752,893.40	3,302,196.23
媒介广告费	153,893.76	1,005,182.93	
招商推广费	26,394.00	11,002.80	
合计	7,370,573.60	7,769,079.13	3,302,196.23

（十四）管理费用

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
聘请中介机构费	31,132.08	32,547.17	42,452.83
合计	31,132.08	32,547.17	42,452.83



（十五）财务费用

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利息支出	17,904,961.63	21,980,660.62	12,314,238.05
减:利息收入	4,724,567.45	11,528,169.41	3,835,268.57
金融机构手续费	105.90	46.20	129.02
合计	<u>13,180,500.08</u>	<u>10,452,537.41</u>	<u>8,479,098.50</u>

（十六）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	1,092,377.53	1,092,377.53
其他	650,625.14	650,625.14
合计	<u>1,743,002.67</u>	<u>1,743,002.67</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	497,928.26	497,928.26
罚款收入	45.87	45.87
合计	<u>497,974.13</u>	<u>497,974.13</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	116,230.15	116,230.15
合计	<u>116,230.15</u>	<u>116,230.15</u>

（十七）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>61,067,347.27</u>
租赁收入	61,067,347.27
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>116,033,749.17</u>
第1年	50,040,057.75
第2年	29,276,170.39



项目	2025 年度金额
第 3 年	14,621,458.06
第 4 年	10,224,249.56
第 5 年	7,336,546.57
5 年以上	4,535,266.84

（十八）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	1,399,077,401.39	1,447,344,063.95	1,495,610,726.51	用于银行贷款抵押担保

八、或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司无需披露或有事项。

九、资产负债表日后事项

2026 年 1 月 29 日经项目公司股东决定，同意项目公司实施减资 68,000 万元，注册资本由人民币 160,000 万元，减至人民币 92,000 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	商务服 务业	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	5,074,528.30	8.57	5,379,000.00		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	7,190,285.84	97.55	7,621,703.00		协议价
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	369,815.60	0.62			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							
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	5,396,226.42	9.01	5,396,226.42		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	6,752,893.40	86.92	6,752,893.40		协议价
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	173,860.88	0.29			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	3,907,075.47	12.60	3,907,075.47		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	3,302,196.23	100.00	3,302,196.23		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
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	应付账款	13,000,703.00

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	12,149,119.82

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	7,209,271.70
上海前滩实业发展有限公司	其他应付款	16,700.00

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。



上海晶前置业有限公司

2026年1月29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

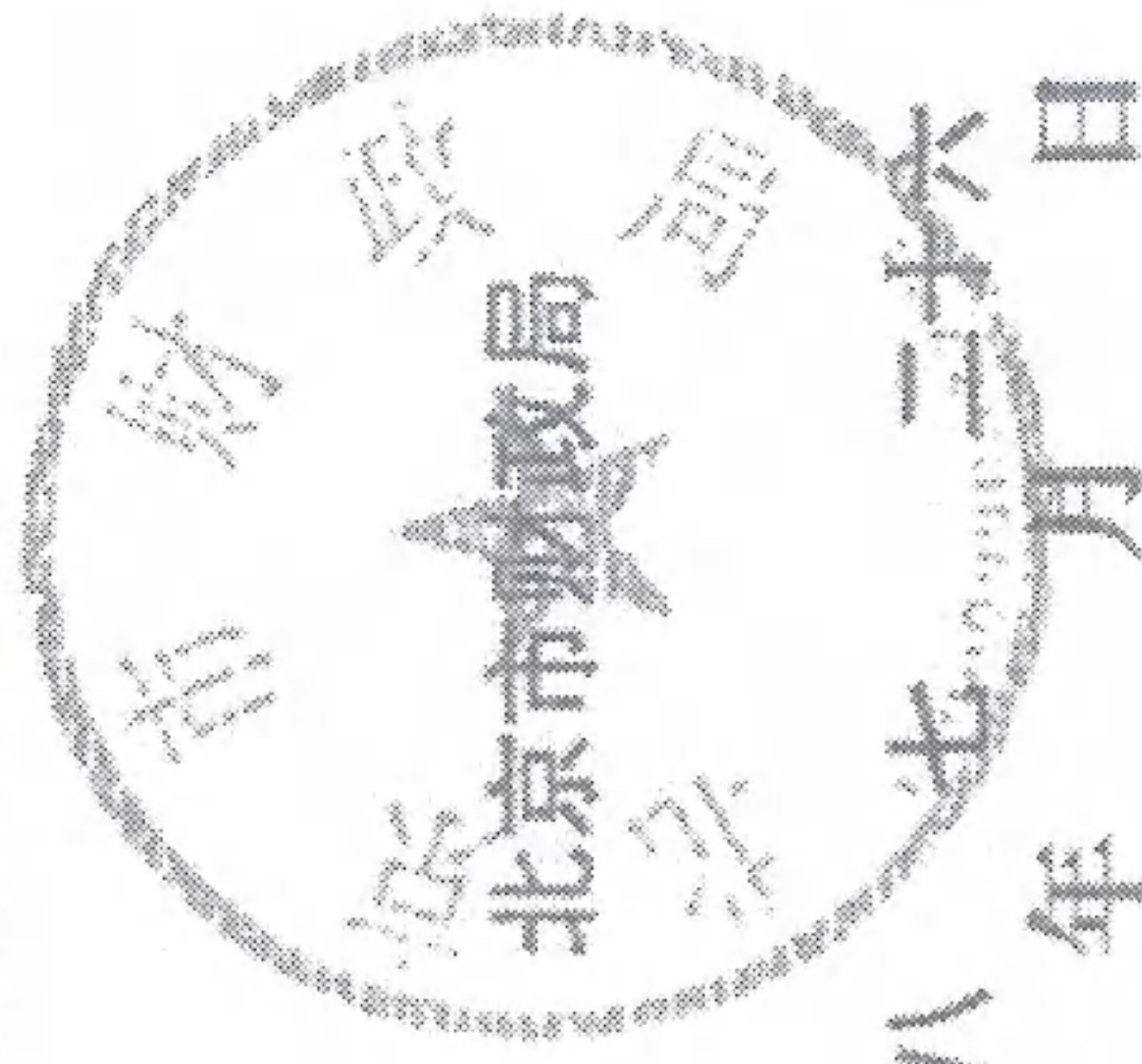
批准执业日期：

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：



二〇一一年十一月二十六日

中华人民共和国财政部制



姓名 马翌
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.



马翌(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



马翌(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.



马翌

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]3113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