

上海锦和商业经营管理股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二三年度



# 上海锦和商业经营管理股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2023年01月01日至2023年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-116





## 审计报告

信会师报字[2024]第 ZA10398 号

上海锦和商业经营管理股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了上海锦和商业经营管理股份有限公司（以下简称锦和商管）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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，公允反映了锦和商管 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<strong>(一) 租赁收入确认</strong>	
锦和商管的营业收入主要为向客户提供物业使用权所获得的租赁收入，通常情况下租赁收入于物业租	我们就租赁收入确认相关的关键审计事项执行的主要审计程序如下：



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>赁期按期确认。收入确认的会计政策详情及收入的分析请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释(二十五)、(二十九)所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”注释(三十三)。</p> <p>2023 年度锦和商管租赁收入金额为人民币 74,894.04 万元。由于营业收入是锦和商管的关键业绩指标之一，存在可能操纵收入确认时点以达到特定目标或预期的固有风险，同时租赁收入确认涉及管理层判断，可能对锦和商管的净利润产生重大影响，因此，我们将租赁收入确认识别为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、测试和评价与租赁收入确认相关的关键内部控制，包括从岗位设置、合同签订管理、客户信用管理、销售开票、销售记录、直至销售收款的完整业务流程中的关键控制，检查相关控制的设计和运行的有效性；</li> <li>2、复核锦和商管对租赁合同认定为融资租赁或经营租赁的合理性；</li> <li>3、对租赁收入实施分析程序，分析收入及毛利率变动的合理性；</li> <li>4、获取项目租金收入台账、业务部门租控表，核对租赁收入是否计入正确会计期间；</li> <li>5、从营业收入的会计记录中选取样本，核对收入确认相关支持性文件，如租赁合同、发票、收款银行回单等，关注租赁收入的确认是否符合企业会计准则的规定；</li> <li>6、于项目现场实地察看租户使用租赁物业的状况，重点关注本期新增租户、大额租户，抽样检查空租房屋的现状，将现场察看情况与租控表登记的租户信息进行比对；</li> <li>7、结合对应收账款的审计，选择主要客户函证本期营业收入。</li> </ol>
<p><b>(二) 长期待摊费用账面价值</b></p>	
<p>锦和商管的长期待摊费用主要为承租运营项目物业的改造、装修成本。管理层对以下方面的判断，会对长期待摊费用的账面价值，以及长期待摊费用的摊销政策造成影响，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、确定长期待摊费用的原值；</li> <li>2、确定在建工程转入长期待摊费用及开始摊销的时点；</li> <li>3、估计相应长期待摊费用的预计受益年限并与物业</li> </ol>	<p>我们就长期待摊费用账面价值实施的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、了解、评价及测试长期待摊费用完整性、存在性和准确性相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、检查形成长期待摊费用的改造工程等的支持性文件，如工程施工合同、决算、发票、付款银行回单等资料；</li> </ol>



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>租赁期相比较以确定摊销年限；</p> <p>4、长期待摊费用减值的测试。</p> <p>长期待摊费用的会计政策详情及具体构成请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释(二十)所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释(十六)”。</p> <p>于2023年12月31日锦和商管长期待摊费用(租入物业改造装修部分,不含招商服务费)的账面价值为人民币75,798.85万元。由于确定长期待摊费用的账面价值涉及重大的管理层判断,且其对财务报表具有重要影响,我们将锦和商管长期待摊费用的账面价值识别为关键审计事项。</p>	<p>3、获取工程进度报告,并在现场进行实地考察,了解其工程实际完工进度；</p> <p>4、根据项目实际完工进度,确认在建工程转入长期待摊费用的时点；</p> <p>5、根据我们对锦和商管业务的了解,比较和评估管理层用于评估长期待摊费用的摊销年限的判断是否合理；</p> <p>6、获得锦和商管长期待摊费用摊销计算表,检查摊销方法是否按照摊销政策执行,重新计算摊销金额是否准确；</p> <p>7、检查长期待摊费用减值的测试,特别是对于存在亏损等减值迹象的项目,实地勘察项目运营情况,复核可回收金额确定原则、方法及减值测试的过程。</p>

#### 四、其他信息

锦和商管管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括锦和商管2023年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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





在编制财务报表时，管理层负责评估锦和商管的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督锦和商管的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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，就可能导致对锦和商管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锦和商管不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。





(六)就锦和商管中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

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

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

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



中国注册会计师:  
(项目合伙人)



中国注册会计师:



中国·上海

二〇二四年三月二十九日



## 上海锦和商业经营管理股份有限公司

## 合并资产负债表

2023年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	162,227,716.15	272,693,131.58
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	130,150,117.96	100,096,062.79
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	76,565,026.34	86,626,124.32
应收款项融资			
预付款项	(四)	10,219,155.91	3,321,814.93
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(五)	36,941,200.41	46,145,910.64
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	(六)	21,351,872.54	18,250,151.23
其他流动资产	(七)	14,495,040.80	20,898,185.09
流动资产合计		451,950,130.11	548,031,380.58
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(八)	75,532,029.80	95,178,392.87
长期股权投资	(九)	14,059,211.56	204,604,393.29
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十)	1,152,690.00	3,842,300.00
投资性房地产			
固定资产	(十一)	3,473,011.56	5,347,558.69
在建工程	(十二)	104,247.80	1,905,831.08
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十三)	3,803,091,848.62	3,210,153,485.93
无形资产	(十四)	3,807,924.46	5,990,542.42
开发支出			
商誉	(十五)	117,210,307.94	79,042,978.72
长期待摊费用	(十六)	767,923,420.14	707,983,648.94
递延所得税资产	(十七)	163,216,564.58	168,872,962.90
其他非流动资产	(十八)	235,007,641.48	232,114,879.06
非流动资产合计		5,184,578,897.94	4,715,036,973.90
资产总计		5,636,529,028.05	5,263,068,354.48

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

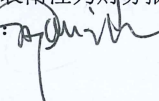

会计机构负责人: 吕思霖



上海锦和商业经营管理股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2023年12月31日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（十九）	131,150,289.20	68,703,281.28
预收款项	（二十）	37,041,161.41	39,409,958.68
合同负债	（二十一）	15,704,596.04	12,216,273.83
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	（二十二）	19,812,307.86	20,479,766.59
应交税费	（二十三）	21,079,831.63	19,751,452.65
其他应付款	（二十四）	371,168,391.46	370,960,686.83
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十五）	308,872,964.11	340,991,103.17
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>904,829,541.71</b>	<b>872,512,523.03</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（二十六）	3,435,016,298.13	3,085,600,659.41
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	（二十七）	5,713,438.59	6,851,405.02
递延所得税负债	（十七）	95,897,122.00	66,183,597.87
其他非流动负债	（二十八）	1,848,729.65	1,892,638.62
<b>非流动负债合计</b>		<b>3,538,475,588.37</b>	<b>3,160,528,300.92</b>
<b>负债合计</b>		<b>4,443,305,130.08</b>	<b>4,033,040,823.95</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	（二十九）	472,500,000.00	472,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（三十）	601,360,642.82	600,177,767.66
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（三十一）	121,313,781.64	108,628,376.51
一般风险准备			
未分配利润	（三十二）	-75,330,972.65	-57,531,059.34
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>1,119,843,451.81</b>	<b>1,123,775,084.83</b>
少数股东权益		73,380,446.16	106,252,445.70
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,193,223,897.97</b>	<b>1,230,027,530.53</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>5,636,529,028.05</b>	<b>5,263,068,354.48</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：  主管会计工作负责人： 

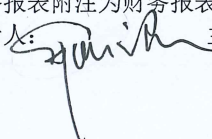
会计机构负责人： 

上海锦和商业经营管理股份有限公司  
 母公司资产负债表  
 2023年12月31日  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十六	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		82,005,969.36	113,108,879.87
交易性金融资产		130,150,117.96	100,096,062.79
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	11,306,625.21	15,000,903.88
应收款项融资			
预付款项		1,498,282.23	1,065,551.50
其他应收款	(二)	604,046,801.48	606,302,096.42
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		9,007,838.19	8,511,768.37
其他流动资产		4,353,820.67	8,904,009.28
流动资产合计		842,369,455.10	852,989,272.11
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		21,970,546.82	29,370,259.35
长期股权投资	(三)	861,226,717.97	753,706,006.41
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		1,152,690.00	3,842,300.00
投资性房地产			
固定资产		2,775,545.66	4,303,201.69
在建工程		104,247.80	1,590,973.49
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		848,336,770.65	636,234,202.58
无形资产		2,072,630.53	4,154,804.93
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		58,303,953.88	72,335,693.15
递延所得税资产		35,603,041.08	32,675,578.11
其他非流动资产		178,310,000.00	178,965,000.00
非流动资产合计		2,009,856,144.39	1,717,178,019.71
资产总计		2,852,225,599.49	2,570,167,291.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

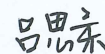
公司负责人:



主管会计工作负责人:



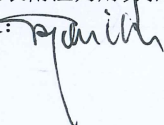
会计机构负责人:

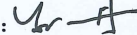


上海锦和商业经营管理股份有限公司  
 母公司资产负债表（续）  
 2023年12月31日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十六	期末余额	上年年末余额
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		7,228,347.28	11,390,373.58
预收款项		3,405,054.48	3,286,414.57
合同负债		1,447,750.69	662,920.75
应付职工薪酬		5,887,003.54	7,251,589.89
应交税费		7,262,292.53	6,054,446.02
其他应付款		373,138,908.29	322,269,526.03
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		73,749,703.69	91,008,042.62
其他流动负债			
流动负债合计		472,119,060.50	441,923,313.46
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		928,716,387.54	700,415,355.91
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		1,573,852.52	2,099,249.96
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		930,290,240.06	702,514,605.87
负债合计		1,402,409,300.56	1,144,437,919.33
所有者权益：			
股本		472,500,000.00	472,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		606,859,397.82	605,676,522.66
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		121,313,781.64	108,628,376.51
未分配利润		249,143,119.47	238,924,473.32
所有者权益合计		1,449,816,298.93	1,425,729,372.49
负债和所有者权益总计		2,852,225,599.49	2,570,167,291.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：吕思亲

上海锦和商业经营管理股份有限公司  
合并利润表  
2023 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,031,974,367.08	881,748,840.98
其中: 营业收入	(三十三)	1,031,974,367.08	881,748,840.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,042,757,546.34	821,097,226.36
其中: 营业成本	(三十三)	736,008,699.79	524,061,372.47
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十四)	8,269,896.18	5,900,997.61
销售费用	(三十五)	44,178,110.22	34,105,359.55
管理费用	(三十六)	83,991,382.53	85,892,664.58
研发费用	(三十七)	2,595,595.65	2,029,872.33
财务费用	(三十八)	167,713,861.97	169,106,959.82
其中: 利息费用		170,614,900.46	170,513,741.72
利息收入		3,068,862.92	1,550,019.04
加: 其他收益	(三十九)	15,918,319.54	18,165,551.77
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四十)	-415,157.64	-13,180,515.82
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-6,165,719.53	-20,309,279.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
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)	(四十一)	-2,635,554.83	-442,299.21
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十二)	2,474,741.50	-3,130,534.07
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十三)	-21,748,932.18	-468,632.07
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(四十四)	80,659,195.00	-1,861,900.14
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		63,469,432.13	59,733,285.08
加: 营业外收入	(四十五)	58,848,866.85	55,701,017.42
减: 营业外支出	(四十六)	4,039,343.01	62,405.09
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		118,278,955.97	115,371,897.41
减: 所得税费用	(四十七)	35,099,909.43	33,204,229.69
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		83,179,046.54	82,167,667.72
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		83,179,046.54	82,167,667.72
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		98,835,491.82	97,037,443.74
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-15,656,445.28	-14,869,776.02
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		83,179,046.54	82,167,667.72
归属于母公司所有者的综合收益总额		98,835,491.82	97,037,443.74
归属于少数股东的综合收益总额		-15,656,445.28	-14,869,776.02
八、每股收益:	(四十八)		
(一) 基本每股收益 (元/股)		0.21	0.21
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.21	0.21

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

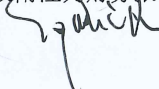


上海锦和商业经营管理股份有限公司  
 母公司利润表  
 2023 年度  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

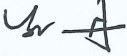
项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	203,259,874.70	139,492,955.79
减: 营业成本	(四)	120,823,240.37	56,053,881.16
税金及附加		1,734,634.82	1,460,594.97
销售费用		19,431,540.53	15,375,945.28
管理费用		48,910,944.43	54,853,897.50
研发费用			
财务费用		34,308,154.81	37,659,961.43
其中: 利息费用		36,048,382.62	38,518,260.66
利息收入		1,802,507.38	884,605.95
加: 其他收益		4,992,131.62	4,082,719.04
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	102,407,303.89	123,190,960.20
其中: 对联营企业和合营企业的投资 收益		-940,788.44	
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)		-2,635,554.83	-442,299.21
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		1,025,776.85	-1,234,410.02
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-3,885,188.61	-468,632.07
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		-1,773,880.42	-1,861,900.14
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		78,181,948.24	97,355,113.25
加: 营业外收入		60,868,456.04	55,540,566.81
减: 营业外支出		225,983.95	6,673.13
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		138,824,420.33	152,889,006.93
减: 所得税费用		11,970,369.05	8,840,196.31
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		126,854,051.28	144,048,810.62
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填 列)		126,854,051.28	144,048,810.62
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填 列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(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		126,854,051.28	144,048,810.62
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



上海锦和商业经营管理股份有限公司  
合并现金流量表  
2023 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,146,662,594.35	916,769,326.89
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		1,254,611.60	8,307,185.52
收到其他与经营活动有关的现金	(四十九)	227,415,011.32	159,645,019.10
经营活动现金流入小计		1,375,332,217.27	1,084,721,531.51
购买商品、接受劳务支付的现金		176,500,678.87	99,093,506.23
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		164,531,703.98	136,526,192.72
支付的各项税费		103,452,541.80	106,057,568.63
支付其他与经营活动有关的现金	(四十九)	286,912,689.26	160,667,267.28
经营活动现金流出小计		731,397,613.91	502,344,534.86
经营活动产生的现金流量净额		643,934,603.36	582,376,996.65
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		789,685,000.00	1,126,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2,517,277.60	5,051,094.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		766,322.83	345,605.54
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	(四十九)	35,611,134.67	
投资活动现金流入小计		828,579,735.10	1,131,396,700.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,558,482.02	54,826,167.09
投资支付的现金		833,870,000.00	1,158,900,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		63,906,297.76	28,295,452.50
支付其他与投资活动有关的现金	(四十九)	40,585,750.00	
投资活动现金流出小计		967,920,529.78	1,242,021,619.59
投资活动产生的现金流量净额		-139,340,794.68	-110,624,919.21
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十九)		234,695.00
筹资活动现金流入小计			234,695.00
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		103,950,000.00	103,950,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十九)	494,587,441.71	359,118,931.16
筹资活动现金流出小计		598,537,441.71	463,068,931.16
筹资活动产生的现金流量净额		-598,537,441.71	-462,834,236.16
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		255,553,055.74	246,635,214.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		161,609,422.71	255,553,055.74

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

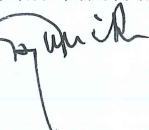
公司负责人：吕鼎东 主管会计工作负责人：吕鼎东 会计机构负责人：吕鼎东

上海锦和商业经营管理股份有限公司  
 母公司现金流量表  
 2023 年度  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	214,118,738.27	140,380,810.42
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	721,579,358.80	551,749,634.01
经营活动现金流入小计	935,698,097.07	692,130,444.43
购买商品、接受劳务支付的现金	16,298,437.07	4,562,279.36
支付给职工以及为职工支付的现金	49,271,029.02	53,572,312.00
支付的各项税费	26,823,039.31	27,319,066.54
支付其他与经营活动有关的现金	587,319,554.48	442,580,159.60
经营活动现金流出小计	679,712,059.88	528,033,817.50
经营活动产生的现金流量净额	255,986,037.19	164,096,626.93
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	745,885,000.00	917,058,686.89
取得投资收益收到的现金	101,091,635.20	123,037,174.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	766,322.83	132,743.37
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	35,611,134.67	
投资活动现金流入小计	883,354,092.70	1,040,228,605.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,565,103.12	13,358,370.67
投资支付的现金	869,093,974.01	1,003,795,452.50
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	40,585,750.00	
投资活动现金流出小计	916,244,827.13	1,017,153,823.17
投资活动产生的现金流量净额	-32,890,734.43	23,074,781.90
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	103,950,000.00	103,950,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	133,977,350.57	74,028,580.06
筹资活动现金流出小计	237,927,350.57	177,978,580.06
筹资活动产生的现金流量净额	-237,927,350.57	-177,978,580.06
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	-14,832,047.81	9,192,828.77
加: 期初现金及现金等价物余额	96,219,723.73	87,026,894.96
六、期末现金及现金等价物余额	81,387,675.92	96,219,723.73

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:




会计机构负责人:




上海锦和商业经营管理股份有限公司  
合并所有者权益变动表

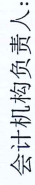
2023 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										所有者权益合计	
	归属母公司所有者权益					专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		少数股东权益
	股本	优先股	永续债	其他权益工具 其他	资本公积							
一、上年年末余额	472,500,000.00				600,177,767.66		108,628,376.51		-57,531,059.34	1,123,775,084.83	106,252,445.70	1,230,027,530.53
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	472,500,000.00				600,177,767.66		108,628,376.51		-57,531,059.34	1,123,775,084.83	106,252,445.70	1,230,027,530.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					1,182,875.16		12,685,405.13		-17,799,913.31	-3,931,633.02	-32,871,999.54	-36,803,632.56
(一) 综合收益总额									98,835,491.82	98,835,491.82	-15,656,445.28	83,179,046.54
(二) 所有者投入和减少资本					1,182,875.16					1,182,875.16	-17,215,554.26	-16,032,679.10
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					1,182,875.16					1,182,875.16		1,182,875.16
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积							12,685,405.13		-116,635,405.13	-103,950,000.00		-17,215,554.26
2. 提取一般风险准备							12,685,405.13		-12,685,405.13			-103,950,000.00
3. 对所有者(或股东)的分配									-103,950,000.00	-103,950,000.00		-103,950,000.00
4. 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	472,500,000.00				601,360,642.82		121,313,781.64		-75,330,972.65	1,119,843,451.81	73,380,446.16	1,193,223,897.97

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
公司负责人: 

主管会计工作负责人: 



会计机构负责人: 





上海锦和商业经营管理股份有限公司  
合并所有者权益变动表 (续)

2023 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额										所有者权益合计		
	归属母公司所有者权益											少数股东权益	
	股本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	472,500,000.00				598,994,892.50			94,223,495.45		-36,213,622.02	1,129,504,765.93	121,122,221.72	1,250,626,987.65
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	472,500,000.00				598,994,892.50			94,223,495.45		-36,213,622.02	1,129,504,765.93	121,122,221.72	1,250,626,987.65
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					1,182,875.16			14,404,881.06		-21,317,437.32	-5,729,681.10	-14,869,776.02	-20,599,457.12
(一) 综合收益总额										97,037,443.74	97,037,443.74	-14,869,776.02	82,167,667.72
(二) 所有者投入和减少资本					1,182,875.16						1,182,875.16		1,182,875.16
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					1,182,875.16						1,182,875.16		1,182,875.16
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积								14,404,881.06		-118,354,881.06	-103,950,000.00		-103,950,000.00
2. 提取一般风险准备								14,404,881.06		-14,404,881.06			
3. 对所有者 (或股东) 的分配										-103,950,000.00	-103,950,000.00		-103,950,000.00
4. 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	472,500,000.00				600,177,767.66			108,628,376.51		-57,531,059.34	1,123,775,084.83	106,252,445.70	1,230,027,530.53

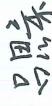
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
公司负责人:



主管会计工作负责人:




会计机构负责人:




上海锦和商业经营管理股份有限公司  
母公司所有者权益变动表

2023 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	其他权益工具				资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	股本	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	472,500,000.00				605,676,522.66				108,628,376.51	238,924,473.32	1,425,729,372.49
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	472,500,000.00				605,676,522.66				108,628,376.51	238,924,473.32	1,425,729,372.49
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					1,182,875.16				12,685,405.13	10,218,646.15	24,086,926.44
(一) 综合收益总额										126,854,051.28	126,854,051.28
(二) 所有者投入和减少资本					1,182,875.16						1,182,875.16
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					1,182,875.16						1,182,875.16
4. 其他											
(三) 利润分配									12,685,405.13	-116,635,405.13	-103,950,000.00
1. 提取盈余公积									12,685,405.13	-12,685,405.13	
2. 对所有者(或股东)的分配										-103,950,000.00	-103,950,000.00
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	472,500,000.00				606,859,397.82				121,313,781.64	249,143,119.47	1,449,816,298.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
公司负责人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

上海锦和商业经营管理股份有限公司  
母公司所有者权益变动表（续）

2023年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额				所有者权益合计				
	股本		资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
	优先股	永续债							
一、上年年末余额	472,500,000.00			604,493,647.50			94,223,495.45	213,230,543.76	1,384,447,686.71
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	472,500,000.00			604,493,647.50			94,223,495.45	213,230,543.76	1,384,447,686.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				1,182,875.16			14,404,881.06	25,693,929.56	41,281,685.78
（一）综合收益总额								144,048,810.62	144,048,810.62
（二）所有者投入和减少资本				1,182,875.16					1,182,875.16
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				1,182,875.16					1,182,875.16
4. 其他									
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积							14,404,881.06	-118,354,881.06	-103,950,000.00
2. 对所有者（或股东）的分配							14,404,881.06	-14,404,881.06	
3. 其他								-103,950,000.00	-103,950,000.00
（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	472,500,000.00			605,676,522.66			108,628,376.51	238,924,473.32	1,425,729,372.49

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 上海锦和商业经营管理股份有限公司 二〇二三年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司概况

上海锦和商业经营管理股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”、“股份公司”)系于2012年5月,根据股东会决议及公司章程,由上海锦和商业经营管理有限公司整体变更设立的股份有限公司。公司统一社会信用代码:91310000660797414T。

根据公司2018年第四次临时股东大会、2019年第一次临时股东大会决议,并经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]95号”《关于核准上海锦和商业经营管理股份有限公司首次公开发行股票批复》核准,公司向社会公开发行人民币普通股(A股)股票94,500,000.00股,每股面值1.00元,合计增加注册资本人民币94,500,000.00元。每股发行价格为人民币7.91元,共募集资金人民币747,495,000.00元。

本公司于2022年5月18日将公司证券简称由“锦和商业”变更为“锦和商管”,证券代码“603682”保持不变。

截至2023年12月31日止,本公司累计发行股本总数47,250万股,注册资本为47,250万元,注册地:上海市徐汇区虹漕路68号43幢18楼,总部办公地:上海市徐汇区虹漕路68号,法定代表人:郁敏珺。本公司的母公司为上海锦和投资集团有限公司,实际控制人为郁敏珺。公司经营范围为:企业管理、投资管理、投资咨询(除经纪)、资产管理、商务信息咨询、物业管理、品牌策划、停车场(库)经营管理,健身服务(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)。

公司的主营业务为产业园区(主要为创意产业园区)的定位、改造和运营管理服务。公司主要采用“承租运营”的经营模式,即以租赁方式取得既有建筑(群)经营权,将该建筑(群)整体进行重新市场定位和设计,改造配套硬件设施,完善内外部功能,将其打造成为符合目标客户群办公和经营需求的园区,通过招商和后续运营等获得租金收入和物业管理收入。同时,为进一步发挥公司在园区运营管理方面的经验,公司通过向非“承租运营”园区或建筑(群)提供各类运营服务,获得招商咨询策划、物业管理等服务收入。

本财务报表业经公司董事会于2024年3月29日批准报出。

#### (二) 合并财务报表范围

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

## 二、 财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

### (二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

公司自报告期末起12个月的持续经营能力不存在重大怀疑。

## 三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

### (一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### (二) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

### (三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

### (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## (六) 合并财务报表的编制方法

### 1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

### 2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

## （2）处置子公司

### ①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

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

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

## （3）购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资  
处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、(十三)长期股权投资”。

#### (八) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### (九) 外币业务和外币报表折算

##### 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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外，均计入当期损益。

#### (十) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

##### 1、 金融工具的分类

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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。



本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

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

除上述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金融资产外，本公司将其余所有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，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

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

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企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业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。

## 2、 金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含

重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长

期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且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；
- 金融资产已转移，虽然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，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- （1）所转移金融资产的账面价值；
- （2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- （1）终止确认部分的账面价值；
- （2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### **4、 金融负债终止确认**

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### **5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法**

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，本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，才使用不可观察输入值。

#### **6、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法**

本公司以单项或组合的方式对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（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本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。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司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。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择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。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

除单项评估信用风险的应收款项外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定的组合如下：

组合名称	确定组合的依据
组合 1（账龄风险特征组合）	未进行单项及其他组合计提减值的应收账款、其他应收款等
组合 2（租赁合同约定的租赁保证金、押金）	租赁合同约定的租赁保证金、押金
组合 3（应收控制关系关联方款项）	应收控制关系关联方款项
组合 4（应收融资租赁款项）	应收融资租赁款

## (十一) 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对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

### 2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三（十）6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

## (十二) 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

## (十三) 长期股权投资

### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

## 2、 初始投资成本的确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

### (2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

## 3、 后续计量及损益确认方法

### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

### (2) 权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。



#### (十四) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

#### (十五) 固定资产

##### 1、 固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

##### 2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
电子用品	年限平均法	5	5	19.00
办公设备	年限平均法	5	5	19.00

### 3、 固定资产处置

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

## (十六) 在建工程

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

## (十七) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
  - （2）借款费用已经发生；
  - （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。
- 当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

## (十八) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	预计使用寿命的确定依据
园区综合信息服务平台一期	120 个月	预计受益期
园区综合信息服务平台二期	120 个月	预计受益期
办公及财务软件	60 个月	预计受益期

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。  
经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### **(十九) 长期资产减值**

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### **(二十) 长期待摊费用**

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。公司长期待摊费用包括经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出、项目租赁补偿款、自用办公室的装修费、项目运营过程中局部设施的升级更新支出等。

公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有物业的经营权，通过重新市场定位和设计、改造后对外出租，以获得租金、物业管理等项目运营收入。

公司租入物业通常为老旧工业厂房、仓库等，内部设施欠缺，不具备商业、办公等园区运营所需的基本功能或物业条件，需要于项目招商运营前按照设计要求进行物

业整体的功能性改造，部分功能性改造如电力扩容等根据项目运营情况及改造计划于项目运营期间补充实施，功能性改造工程支出内容主要包括工程前期费用、建筑安装费、基础设施费等。在项目运营过程中会对局部设施进行升级更新，所形成的资产预计可以在较长时间内使用，确认为长期待摊费用。

### 1、 摊销方法

各类长期待摊费用在不超过租赁期的预计受益期内平均摊销。

### 2、 摊销年限

（1）经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，其中公共部位装修预计受益年限为 10 年、电梯预计受益年限为 15 年、中央空调预计受益年限为 10 年，其余部分为基础性功能改造预计受益年限不短于租赁期限。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

（2）自用办公室的装修费，预计受益年限为 5 年，实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

（3）项目运营过程中发生的局部设施升级更新支出，在不超过租入物业或房屋的租赁期的预计受益年限内平均摊销，预计受益年限为 3 年。实际摊销年限取预计受益年限与物业租赁期两者较短的年限。

（4）项目运营过程中，作为出租人发生的与经营租赁有关的招商服务费等初始直接费用，在租赁期内直线法摊销。

## (二十一) 合同负债

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。

## (二十二) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的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，在职工为本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。

本公司发生的职工福利费，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。

## 2、 离职后福利的会计处理方法

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## 3、 辞退福利的会计处理方法

本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：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；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。

### (二十三) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (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本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### (二十四) 股份支付

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

### 1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

### 2、 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## (二十五) 收入

### 1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，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。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，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。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 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。
- 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。
- 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。
- 客户已接受该商品或服务。

## 2、 具体原则

### 1、 物业出租业务

本公司的主营业务为产业园区（主要为创意产业园区）的定位、改造和运营管理服务。公司主要采用“承租运营”的经营模式，即以租赁方式取得既有建筑（群）经营权，将该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，改造配套硬件设施，完善内外部功能，将其打造成为符合目标客户群办公和经营需求的园区，通过招商出租提



供物业使用权以获得租金收入。

公司与客户就出租物业签订房屋租赁合同，约定面积、租赁期限、租金价格及付款方式等。业务部门按合同约定向客户交付物业后，财务人员根据租赁合同约定定期与客户结算，开具发票，收取租金款项，并按照本附注“三、（二十九）租赁”描述的政策确认营业收入。

## 2、 物业管理及其他服务业务

本公司将“承租运营”的产业园区，通过招商出租获得租金收入的同时，向客户提供持续物业运营管理等服务，获得物业管理服务收入。同时，为进一步发挥公司在园区运营管理方面的经验，公司通过向非“承租运营”园区等客户提供各类服务，获得招商咨询策划、物业管理等服务收入。

根据公司与客户签订的房屋租赁合同或公司单独与客户签订物业管理服务协议，公司向租户提供物业管理服务，合同或协议包括物业服务范围、物业管理收费标准、支付方式等主要条款，财务部门根据合同或协议约定按期与客户结算，开具发票，收取款项，并确认物业服务、停车等物业管理营业收入。公司就招商咨询策划、园区运营管理 IT 技术支持服务、日常项目运营等服务与客户签订协议，包括服务的具体内容、收费标准、支付方式等主要条款，公司按照协议约定条款或服务期限履行相关义务后与客户结算，并确认相关服务营业收入。公司提供的设计管理、造价咨询、项目管理等咨询服务根据已提供服务的履约进度确认收入。

## (二十六) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对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。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但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。

## (二十七) 政府补助

### 1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

### 2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

### 3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(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) 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。

## (二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该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。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

## (二十九) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

### 1、 本公司作为承租人

#### (1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（十九）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

## （2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

## （3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关

的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。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。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

#### （4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

#### （5）新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

## 2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### （1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### （2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司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。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（十）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

### （3）新冠肺炎疫情相关的租金减让

- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

### (三十) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

### (三十一) 重要会计政策和会计估计的变更

#### 1、 重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”的规定  
财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”），自 2024 年 1 月 1 日起施行。其中“关于售后租回交易的会计处理”的规定允许企业自发布年度提前执行。

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

本公司自 2023 年度提前执行该规定，执行该规定的主要影响如下：

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### 2、 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。



#### 四、 税项

##### (一) 主要税种和税率

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	13、9、6、5、3
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7、5
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25、20

存在不同企业所得税存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率 (%)
上海锦穗企业管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、上海锦羽企业管理有限公司、上海和矩商务发展有限公司、上海锦能物业管理有限公司、锦和同昌（北京）商业管理有限公司、锦和创力商业运营管理（北京）有限公司、北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司、上海劲锦企业管理有限公司（注）	20
本公司及除上述公司外其余子公司	25

注：上海锦穗企业管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、上海锦羽企业管理有限公司、上海和矩商务发展有限公司、上海锦能物业管理有限公司、锦和同昌（北京）商业管理有限公司、锦和创力商业运营管理（北京）有限公司、北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司、上海劲锦企业管理有限公司 2023 年度适用企业所得税优惠税率 20%。

##### (二) 税收优惠

1、根据财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，子公司上海锦穗企业管理有限公司、上海锦珑企业管理有限公司、上海锦羽企业管理有限公司、上海和矩商务发展有限公司、上海锦能物业管理有限公司、锦和同昌（北京）商业管理有限公司、锦和创力商业运营管理（北京）有限公司、北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司、上海劲锦企业管理有限公司，符合小型微利企业所得税优惠政策范围，2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策。

2、本公司子公司上海锦林网络信息技术有限公司于 2022 年 12 月 14 日被上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局认定为高新技术企业，并于 2022 年 12 月 14 日审核通过获取编号为 GR202231006361 的高新技术企业证书，有效期 3 年，减免期限为 2022 年 12 月 14 日至 2025 年 12 月 14 日。2023 年度减按 15% 的税率征收企业所得税。

3、根据《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）的相关规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税额。本公司以及除上海力衡投资管理有限公司、上海锦冷企业管理有限公司、上海劲锦企业管理有限公司、同昌盛业（北京）科技发展有限公司、北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司外其余子公司、分公司经申请享受该优惠政策。

## 五、合并财务报表项目注释

### （一）货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	16,620.52	38,413.08
银行存款	162,169,468.76	272,642,226.71
其他货币资金	41,626.87	12,491.79
合计	162,227,716.15	272,693,131.58
其中：存放在境外的款项总额		

其中受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
冻结存款	618,293.44	17,140,075.84

注：冻结存款的情况详见附注“十三、（二）或有事项”。

- 1、上述受限制的货币资金在编制现金流量表时已从“现金及现金等价物”中剔除。
- 2、其他货币资金为财付通账户、支付宝账户余额。

### （二）交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	130,150,117.96	100,096,062.79
其中：理财产品	130,150,117.96	100,096,062.79

(三) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	76,008,687.52	90,314,070.98
1 至 2 年	4,840,859.16	919,729.92
小计	80,849,546.68	91,233,800.90
减：坏账准备	4,284,520.34	4,607,676.58
合计	76,565,026.34	86,626,124.32

**2、 应收账款按坏账计提方法分类披露**

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	80,849,546.68	100.00	4,284,520.34	5.30	76,565,026.34	91,233,800.90	100.00	4,607,676.58	5.05	86,626,124.32
其中：										
组合 1(账龄风险特征组合)	80,849,546.68	100.00	4,284,520.34	5.30	76,565,026.34	91,233,800.90	100.00	4,607,676.58	5.05	86,626,124.32
合计	80,849,546.68	100.00	4,284,520.34		76,565,026.34	91,233,800.90	100.00	4,607,676.58		86,626,124.32

组合中，按账龄计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	76,008,687.52	3,800,434.43	5.00
1至2年	4,840,859.16	484,085.91	10.00
合计	80,849,546.68	4,284,520.34	

### 3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	并购增加	
组合1（账龄风险特征组合）	4,607,676.58	-820,682.16			497,525.92	4,284,520.34

### 4、 本期无实际核销的应收账款情况

### 5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 15,731,403.56 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 19.46%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 786,570.18 元。

### 6、 报告无因金融资产转移而终止确认的应收账款

### 7、 报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

## (四) 预付款项

### 1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	10,176,725.72	99.58	3,321,814.93	100.00
1至2年	42,430.19	0.42		
合计	10,219,155.91	100.00	3,321,814.93	100.00

## 2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 8,640,364.45 元，占预付款项期末余额合计数的比例 84.56%。

### (五) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	69,235.79	2,202,328.72
其他应收款项	36,871,964.62	43,943,581.92
合计	36,941,200.41	46,145,910.64

#### 1、 应收利息

##### 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
企业借款	69,235.79	2,202,328.72
小计	69,235.79	2,202,328.72
减：坏账准备		
合计	69,235.79	2,202,328.72

#### 2、 其他应收款项

##### 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	32,358,613.67	45,488,802.02
1 至 2 年（含 2 年）	139,184.02	
2 至 3 年（含 3 年）		10,000.00
3 至 4 年（含 4 年）（注 1）	21,000.00	
4 至 5 年（含 5 年）		
5 年以上（注 2）	5,023,705.00	599,120.00
小计	37,542,502.69	46,097,922.02
减：坏账准备	670,538.07	2,154,340.10
合计	36,871,964.62	43,943,581.92

注 1：期末余额 3-4 年的其他应付款 21,000 元，系因 2023 年 12 月子公司上海翌钲众创空间经营管理有限公司租入物业的租赁终止，对应的原在其他非流动资产列报

的租赁保证金 21,000 元尚未结算收回，调整至本科目列报；

注 2：期末余额 5 年以上的其他应收款中 4,424,585.00 元，系因 2023 年 12 月子公司上海翌钲众创空间经营管理有限公司和上海锦灵企业管理有限公司租入物业的租赁终止，对应的原在其他非流动资产列报的租赁保证金 4,424,585.00 元尚未结算收回，调整至本科目列报。

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	37,542,502.69	100.00	670,538.07	1.79	36,871,964.62	46,097,922.02	100.00	2,154,340.10	4.67	43,943,581.92
其中：										
组合 1（账龄风险特征组合）	13,371,577.48	35.62	670,538.07	5.01	12,701,039.41	43,086,802.02	93.47	2,154,340.10	5.00	40,932,461.92
组合 2（租赁合同约定的保证金、押金）	24,170,925.21	64.38			24,170,925.21	3,011,120.00	6.53			3,011,120.00
合计	37,542,502.69	100.00	670,538.07		36,871,964.62	46,097,922.02	100.00	2,154,340.10		43,943,581.92



组合中，按账龄计提坏账准备：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	13,332,393.46	666,619.67	5.00
1至2年	39,184.02	3,918.40	10.00
合计	13,371,577.48	670,538.07	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	2,154,340.10			2,154,340.10
上年年末余额在本期	2,154,340.10			2,154,340.10
--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	-1,486,941.76			-1,486,941.76
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	3,139.73			3,139.73
期末余额	670,538.07			670,538.07

(4) 其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	46,097,922.02			46,097,922.02
上年年末余额在本期	46,097,922.02			46,097,922.02

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	-8,618,213.92			-8,618,213.92
本期终止确认				
其他变动	62,794.59			62,794.59
期末余额	37,542,502.69			37,542,502.69

(5) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	并购增加	
组合 1 (账龄风险特征组合)	2,154,340.10	-1,486,941.76			3,139.73	670,538.07

(6) 本期无实际核销的其他应收款项情况

(7) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款及其他	6,871,577.48	20,086,802.02
企业借款	6,500,000.00	23,000,000.00
租赁保证金、押金	24,170,925.21	3,011,120.00
合计	37,542,502.69	46,097,922.02

(8) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收 款项期末余 额合计数的 比例(%)	坏账准备期 末余额
上海联合产权交易所 有限公司	租赁保证 金、押金	10,000,000.00	1年以内	26.64	
上海墨琿物业管理有 限公司	租赁保证 金、押金	8,635,020.21	1年以内	23.00	
北京北锦商业运营管 理有限公司	企业借款	6,500,000.00	1年以内	17.31	325,000.00
上海彭浦实业公司	往来款及 其他	5,981,178.91	1年以内	15.93	299,058.95
上海徐航物业管理有 限公司	租赁保证 金、押金	2,500,000.00	5年以上	6.66	
合计		33,616,199.12		89.54	624,058.95

(9) 报告期无涉及及政府补助的其他应收款项。

(10) 报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(11) 报告期无转移其他应收款项且继续涉入形成的。

(六) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应收款	21,351,872.54	18,250,151.23

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴税款	653,058.83	478,540.63
待抵扣进项税	9,488,161.30	11,515,635.18
项目合作款	4,353,820.67	8,904,009.28
合计	14,495,040.80	20,898,185.09

(八) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	76,510,655.08	978,625.28	75,532,029.80	96,324,135.73	1,145,742.86	95,178,392.87
其中：未实现 融资收益	15,579,640.47		15,579,640.47	26,234,165.97		26,234,165.97
合计	76,510,655.08	978,625.28	75,532,029.80	96,324,135.73	1,145,742.86	95,178,392.87

2、 长期应收款坏账准备

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
融资租赁款坏账准备	1,145,742.86	-167,117.58			978,625.28

3、 本期无实际核销的长期应收款情况。

4、 期末无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

(九) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
<b>1、合营企业</b>											
北京北锦商业运营管理有限公司		15,000,000.00		-940,788.44						14,059,211.56	
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司 (注1)	204,604,393.29			-5,224,931.09					-199,379,462.20		
<b>小计</b>	<b>204,604,393.29</b>	<b>15,000,000.00</b>		<b>-6,165,719.53</b>					<b>-199,379,462.20</b>	<b>14,059,211.56</b>	
<b>2、联营企业</b>											
南京广电锦和投资管理有限公司(注2)											
上海中体锦和商业经营管理有限公司(注2)											
<b>小计</b>											
<b>合计</b>	<b>204,604,393.29</b>	<b>15,000,000.00</b>		<b>-6,165,719.53</b>					<b>-199,379,462.20</b>	<b>14,059,211.56</b>	

注1：2023年1月13日，公司与北京亿鹏城市更新科技发展有限公司签订《股权转让协议》，根据协议约定，公司拟收购北京亿鹏城市更新科技发展有限公司持有北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司42.50%的股权。截至2023年3月20日，北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司办妥工商变更登记手续，本公司直接持有北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司42.50%的股权，间接持有34.50%的股权（由北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司直接持有），合计持有北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司77.00%的股权，实际上已经控制了北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司，纳入合并报表范围，不再采用权益法核算。

注2：南京广电锦和投资管理有限公司和上海中体锦和商业经营管理有限公司的净资产本年年初余额及期末余额均为零或负数，本公司对该公司的长期股权投资金额为0元。

(十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,152,690.00	3,842,300.00
其中：权益工具投资	1,152,690.00	3,842,300.00

(十一) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	3,473,011.56	5,347,558.69
固定资产清理		
合计	3,473,011.56	5,347,558.69

## 2、 固定资产情况

项目	机器设备	运输设备	电子用品	办公设备	合计
1. 账面原值					
（1）上年年末余额	8,090,177.27	2,553,656.70	7,178,091.24	2,245,143.64	20,067,068.85
（2）本期增加金额	103,794.23		313,421.37	54,672.47	471,888.07
—购置	89,714.17		227,526.68	43,560.93	360,801.78
—在建工程转入	14,080.06				14,080.06
—企业合并增加			85,894.69	11,111.54	97,006.23
（3）本期减少金额	61,826.54	980,297.66	822,540.26		1,864,664.46
—处置或报废	61,826.54	980,297.66	822,540.26		1,864,664.46
（4）期末余额	8,132,144.96	1,573,359.04	6,668,972.35	2,299,816.11	18,674,292.46
2. 累计折旧					
（1）上年年末余额	5,328,964.84	1,726,146.77	5,691,891.54	1,972,507.01	14,719,510.16
（2）本期增加金额	722,942.64	189,352.66	806,667.90	79,084.90	1,798,048.10
—计提	722,942.64	189,352.66	746,327.59	72,634.06	1,731,256.95
—企业合并增加			60,340.31	6,450.84	66,791.15
（3）本期减少金额	58,735.21	420,808.34	836,733.81		1,316,277.36
—处置或报废	58,735.21	420,808.34	836,733.81		1,316,277.36
（4）期末余额	5,993,172.27	1,494,691.09	5,661,825.63	2,051,591.91	15,201,280.90
3. 减值准备					

项目	机器设备	运输设备	电子用品	办公设备	合计
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	2,138,972.69	78,667.95	1,007,146.72	248,224.20	3,473,011.56
(2) 上年年末账面价值	2,761,212.43	827,509.93	1,486,199.70	272,636.63	5,347,558.69

注：企业合并增加系 2023 年度本公司因非同一控制下企业合并，合并报表范围增加，导致增加固定资产原值 97,006.23 元，增加累计折旧 66,791.15 元。



(十二) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	104,247.80	1,905,831.08
工程物资		
合计	104,247.80	1,905,831.08

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
智慧园区信息服务平台建设 项目	104,247.80		104,247.80	1,702,477.92		1,702,477.92
越界·X2 创意空间改造工程				10,619.47		10,619.47
越界·金桥园的消防工程				192,733.69		192,733.69
合计	104,247.80		104,247.80	1,905,831.08		1,905,831.08

### 3、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期转入无形资产金额	本期转入长期待摊费用金额	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
智慧园区信息服务平台建设项目	1,702,477.92	548,672.56		2,146,902.68			104,247.80				募集资金、 自筹资金
衡山路8号改造工程		1,390,823.28			1,390,823.28						自筹资金
越界平武SPACE改造工程		2,144,698.91			2,144,698.91						自筹资金
航天大厦项目改造工程		622,595.56			622,595.56						自筹资金
合计	1,702,477.92	4,706,790.31		2,146,902.68	4,158,117.75		104,247.80				

(十三) 使用权资产

使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	5,194,812,244.37	5,194,812,244.37
(2) 本期增加金额	1,245,281,183.57	1,245,281,183.57
— 新增租赁	475,825,504.60	475,825,504.60
— 企业合并增加	769,455,678.97	769,455,678.97
(3) 本期减少金额	389,974,607.38	389,974,607.38
— 处置	389,974,607.38	389,974,607.38
(4) 期末余额	6,050,118,820.56	6,050,118,820.56
2. 累计折旧		
(1) 上年年末余额	1,984,658,758.44	1,984,658,758.44
(2) 本期增加金额	521,794,354.76	521,794,354.76
— 计提	441,576,383.68	441,576,383.68
— 企业合并增加	80,217,971.08	80,217,971.08
(3) 本期减少金额	259,426,141.26	259,426,141.26
— 处置	259,426,141.26	259,426,141.26
(4) 期末余额	2,247,026,971.94	2,247,026,971.94
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	3,803,091,848.62	3,803,091,848.62
(2) 上年年末账面价值	3,210,153,485.93	3,210,153,485.93

(十四) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	园区综合信息服务平台一期	园区综合信息服务平台二期	办公及财务软件	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	165,000.00	3,908,997.54	12,117,484.04	16,191,481.58
(2) 本期增加金额			2,674,707.99	2,674,707.99
—购置			417,203.54	417,203.54
—在建工程转入			2,257,504.45	2,257,504.45
(3) 本期减少金额	165,000.00	3,840,621.47	7,038,687.96	11,044,309.43
—处置	165,000.00	3,840,621.47	7,038,687.96	11,044,309.43
(4) 期末余额		68,376.07	7,753,504.07	7,821,880.14
2. 累计摊销				
(1) 上年年末余额	144,375.00	2,713,655.62	7,342,908.54	10,200,939.16
(2) 本期增加金额	16,500.00	387,642.12	2,388,916.89	2,793,059.01
—计提	16,500.00	387,642.12	2,388,916.89	2,793,059.01
(3) 本期减少金额	160,875.00	3,032,921.67	5,786,245.82	8,980,042.49
—处置	160,875.00	3,032,921.67	5,786,245.82	8,980,042.49
(4) 期末余额		68,376.07	3,945,579.61	4,013,955.68
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值			3,807,924.46	3,807,924.46
(2) 上年年末账面价值	20,625.00	1,195,341.92	4,774,575.50	5,990,542.42

(十五) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
账面原值						
上海腾锦文化发展有限公司	4,648,413.96					4,648,413.96
上海豪翌企业管理有限公司	9,532,243.93					9,532,243.93
上海翌征众创空间经营管理 有限公司	3,447,915.92					3,447,915.92
同昌盛业（北京）科技发展 有限公司	41,697,669.37					41,697,669.37
上海劭锦企业管理有限公司	19,716,735.54					19,716,735.54
北京新荟园壹城市更新科技 发展有限公司		47,380,429.22				47,380,429.22
小计	79,042,978.72	47,380,429.22				126,423,407.94
减值准备						
上海腾锦文化发展有限公司						
上海豪翌企业管理有限公司						
上海翌征众创空间经营管理 有限公司		1,245,100.00				1,245,100.00
同昌盛业（北京）科技发展 有限公司						
上海劭锦企业管理有限公司						
北京新荟园壹城市更新科技 发展有限公司		7,968,000.00				7,968,000.00
小计		9,213,100.00				9,213,100.00
账面价值	79,042,978.72	38,167,329.22				117,210,307.94

## 2、 商誉所属资产组或资产组组合的构成、所属经营分部的相关信息

名称	所属资产组或资产组组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
上海腾锦文化发展有限公司	锦和商管并购上海腾锦文化发展有限公司所形成的与商誉相关的资产组	产权持有单位组成资产组的各项资产	是
上海豪翌企业管理有限公司	锦和商管并购上海豪翌企业管理有限公司所形成的与商誉相关的资产组	产权持有单位组成资产组的各项资产	是
上海翌征众创空间经营管理有限公司	锦和商管并购上海翌征众创空间经营管理有限公司所形成的与商誉相关的资产组	产权持有单位组成资产组的各项资产	是
同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司（注1）	锦和商管收购同昌盛业（北京）科技发展有限公司股权，识别其全资子公司同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司所形成的与商誉相关的资产组（注1）	产权持有单位组成资产组的各项资产	是
同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司（注1）	锦和商管收购同昌盛业（北京）科技发展有限公司股权，识别其全资子公司同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司所形成的与商誉相关的资产组（注1）	产权持有单位组成资产组的各项资产	是
上海习瑞实业有限公司（注2）	锦和商管收购上海劭锦企业管理有限公司股权，识别其全资子公司上海习瑞实业有限公司所形成的与商誉相关的资产组（注2）	产权持有单位组成资产组的各项资产	是
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	锦和商管并购北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司所形成的与商誉相关的资产组	产权持有单位组成资产组的各项资产	---

注1：公司2021年度因收购同昌盛业（北京）科技发展有限公司60%的股权形成的商誉为41,697,669.37元。同昌盛业（北京）科技发展有限公司实际无业务，同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司、同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司作为物业运营服务及管理的全资子公司，本公司识别这两家公司相关资产负债分别作为独立的资产组。本公司将上述商誉分摊至同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司、同昌

盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司，其中：同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司为 37,830,206.31 元、同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司为 3,867,463.06 元。本公司在商誉减值测算中将两家公司分别作为独立的资产组，分别进行减值测试。

注 2：公司 2021 年度因收购上海劲锦企业管理有限公司 100% 的股权形成的商誉为 19,716,735.54 元。上海劲锦企业管理有限公司实际无业务，上海习瑞实业有限公司作为物业运营服务及管理的全资公司，本公司识别上海习瑞实业有限公司的相关资产负债作为独立的资产组。本公司将上述商誉 19,716,735.54 元分摊至上海习瑞实业有限公司。本公司在商誉减值测算中将上海习瑞实业有限公司的相关资产负债作为独立的资产组进行减值测试。

上述确定的资产组与购买日所确定的资产组保持一致，未发生变化。

### 3、可收回金额的具体确定方法

公允价值减去处置费用后的净额确定

单位：万元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
上海翌钲众创空间经营管理有限公司	1,464.51	1,340.00	124.51	收益法	折现率、营业收入增长率、净利率	主要结合历史年度收入情况、市场行情、企业未来经营计划等进行预测
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	48,234.80	47,200.00	1,034.80	收益法	折现率、营业收入增长率、净利率	主要结合历史年度收入情况、市场行情、企业未来经营计划等进行预测

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定：

单位：万元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期营业收入增长率	预测期净利率	预测期折现率	预测期内的关键参数的确定依据
上海腾锦文化发展有限公司	4,189.58	5,400.00		2024年-2033年	-42.4%~13.3%	-7.5%~34.6%	14.40%	主要结合历史年度收入情况、市场行情、企业未来经营计划等进行预测
上海豪翌企业管理有限公司	1,745.65	3,170.00		2024年-2028年	-21.4%~4.3%	39.5%~46.0%	14.40%	同上
上海翌钲众创空间经营管理有限公司	1,464.51	1,340.00	124.51	2024年-2033年	-81.0%~1.9%	-1.1%~20.7%	14.40%	同上
同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司	11,579.76	11,700.00		2024年-2034年	-12.8%~16.0%	0.3%~26.9%	14.20%	同上
同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司	979.19	2,300.00		2024年-2038年	-18.7%~18.0%	0.0%~25.3%	14.20%	同上
上海习瑞实业有限公司	10,559.78	11,800.00		2024年~2037年	1.6%~18.8%	48.4%~50.8%	14.20%	同上
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	48,234.80	47,200.00	1,034.80	2024年~2042年	-9.7%~129.2%	-14.0%~48.0%	14.20%	同上
合计	78,753.27	82,910.00	1,159.31					

注：1、由于本公司通过直接和间接方式共持有北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司 77%的股权比例，上表中的商誉减值金额系完全商誉的减值金额，故本公司应承担完全商誉减值金额 1,034.80 万元的 77%部分计 796.80 万元。



2、公司对上述租赁项目的整体租赁期间进行预测，在项目的不同运营阶段预期的营业收入增长率及净利率处于不同水平。在租赁后期因出租率下降及租金单价波动，导致营业收入增长率为负数，预期的净利率较低。另外，上表中因租赁期最后一年不足整年，相关数据与前期不具可比性，预测期营业收入增长率、预测期净利率相关参数不包括最后一年的数据。

#### 4、 业绩承诺完成情况

单位：万元

项目	业绩承诺完成情况						计提的商誉减值损失	
	本期			上期			本期	上期
	承诺业绩	实际业绩	完成率	承诺业绩	实际业绩	完成率		
同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司	2,542	注 1		2,244	注 1			
同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司	288	注 1		278	注 1			
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	6,147	注 2		6,669	注 2			

注 1：同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司和同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司两家公司管理的项目的业绩承诺期间为 2021 年至 2023 年，业绩完成考核结果是根据三年到期后累计考核确定的，目前同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司、同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司业绩考核期已到期，双方仍在确认最终考核业绩的完成情况。

注 2：北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司管理的项目的业绩承诺期间为 2022 年至 2024 年，业绩完成考核结果是根据三年到期后累计考核确定的，目前业绩考核三年期限尚未到期，实际业绩将以三年到期后的业绩完成情况考核为准。

(十六) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	其中：企业并购增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
基础性功能改造	617,144,958.45	139,070,758.45	139,630,889.13	71,780,607.24	8,433,633.71	676,001,475.95
公共部位装修	32,351,352.73	4,948,108.94		6,727,436.56	11,756.90	30,560,268.21
电梯	7,435,934.85	3,609,061.13	1,865,379.81	1,388,780.91	136,616.08	9,519,598.99
中央空调	4,187,668.20	11,059,871.21	11,059,871.21	1,946,793.52		13,300,745.89
小计	661,119,914.23	158,687,799.73	152,556,140.15	81,843,618.23	8,582,006.69	729,382,089.04
装修补偿款	32,181,987.22	2,509,606.55		7,192,466.06	844,209.59	26,654,918.12
自用办公室装修费	1,188,532.25	1,156,028.79	993,643.48	980,451.14		1,364,109.90
局部设施升级更新	4,507,858.01	1,293,705.09		5,133,817.69	80,393.78	587,351.63
招商服务费	8,985,357.23	9,438,594.16	932,260.12	8,488,999.94		9,934,951.45
合计	707,983,648.94	173,085,734.32	154,482,043.75	103,639,353.06	9,506,610.06	767,923,420.14

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可弥补亏损	226,822,981.40	56,705,745.36	62,709,757.21	15,677,439.31
信用减值准备	5,933,683.69	1,483,421.00	7,907,759.54	1,976,939.92
资产减值准备	5,372,578.83	1,343,144.70	1,487,390.22	371,847.56
递延收益	5,713,438.59	1,428,359.65	6,851,405.02	1,712,851.26
股份支付	4,435,781.85	1,108,945.46	3,252,906.69	813,226.67
租赁负债	3,887,006,080.41	971,751,516.65	3,498,950,806.16	874,737,701.50
公允价值变动损益	2,727,678.98	681,919.75	92,124.12	23,031.03
未实现损益			333,175.42	83,293.85
合计	4,138,012,223.75	1,034,503,052.57	3,581,585,324.38	895,396,331.10

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
长期待摊费用摊销	2,574,267.64	643,566.91	2,758,143.88	689,535.97
收入税会差异	56,075,516.38	14,018,879.54	45,192,051.75	11,298,013.01
使用权资产	3,810,084,653.91	952,521,163.54	3,122,877,668.46	780,719,417.09
合计	3,868,734,437.93	967,183,609.99	3,170,827,864.09	792,706,966.07

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	871,286,487.99	163,216,564.58	726,523,368.20	168,872,962.90
递延所得税负债	871,286,487.99	95,897,122.00	726,523,368.20	66,183,597.87

### (十八) 其他非流动资产

项目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
租赁保证金、押金	234,619,999.45		234,619,999.45	218,371,997.12		218,371,997.12
预付装修及补偿款	387,642.03		387,642.03	567,881.94		567,881.94
收购股权意向金				13,175,000.00		13,175,000.00
合计	235,007,641.48		235,007,641.48	232,114,879.06		232,114,879.06

其他说明:

(1) 租赁保证金、押金为本公司及子公司支付给物业出租方的租赁押金, 因物业租赁合同租期较长, 该部分其他应收款回收期为一年以上, 报表由其他应收款重分类至其他非流动资产。

### (十九) 应付账款

#### 1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	41,993,084.79	46,810,555.97
1-2年(含2年)(注)	77,105,235.79	12,353,085.99
2-3年(含3年)	5,803,323.84	2,479,488.13
3年以上	6,248,644.78	7,060,151.19
合计	131,150,289.20	68,703,281.28

注: 本年将新荟园壹纳入合并范围, 增加了 1-2 年账龄的应付账款 67,208,900.20 元。

#### 2、 账龄超过一年或逾期的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商一	57,295,368.87	尚未结算
供应商二	5,400,133.02	尚未结算
供应商三	4,907,278.07	尚未结算
供应商四	2,936,775.11	尚未结算
供应商五	1,514,620.99	尚未结算
合计	72,054,176.06	

(二十) 预收款项

预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	37,041,161.41	39,409,958.68

(二十一) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收物业费等	15,704,596.04	12,216,273.83

2、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
预收物业费等	-12,216,273.83	在合同负债年初账面价值中的金额本年度确认收入的金额
预收物业费等	15,704,596.04	因收到现金而增加的金额(不包含本期已确认为收入的金额)
合计	3,488,322.21	

(二十二) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	19,783,204.61	139,324,041.85	140,011,146.05	19,096,100.41
离职后福利-设定提存计划	696,561.98	17,158,180.38	17,734,535.91	120,206.45
辞退福利		7,382,023.02	6,786,022.02	596,001.00
合计	20,479,766.59	163,864,245.25	164,531,703.98	19,812,307.86

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	19,537,941.36	115,951,244.53	116,480,488.10	19,008,697.79
(2) 职工福利费		3,106,451.89	3,106,431.89	20.00
(3) 社会保险费	243,570.25	10,299,273.63	10,469,372.22	73,471.66

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费	226,843.01	9,610,758.21	9,766,675.40	70,925.82
工伤保险费	16,727.24	328,854.22	343,035.62	2,545.84
生育保险费		153,793.56	153,793.56	
残疾人保障金		205,867.64	205,867.64	
(4) 住房公积金	1,693.00	7,705,746.00	7,707,411.00	28.00
(5) 工会经费和职工教育经费		2,261,325.80	2,247,442.84	13,882.96
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	19,783,204.61	139,324,041.85	140,011,146.05	19,096,100.41

### 3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	675,652.56	16,636,581.69	17,195,707.85	116,526.40
失业保险费	20,909.42	521,598.69	538,828.06	3,680.05
企业年金缴费				
合计	696,561.98	17,158,180.38	17,734,535.91	120,206.45

### (二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	4,691,460.55	3,553,510.22
企业所得税	14,438,991.43	15,097,781.25
城市维护建设税	306,986.75	236,983.40
教育费附加	134,702.38	104,973.12
地方教育费附加	89,801.62	69,982.06
土地使用税	6,874.50	6,874.50
房产税	193,729.03	164,248.52
印花税	830,344.36	97,247.66
个人所得税	386,941.01	419,851.92
合计	21,079,831.63	19,751,452.65

#### (二十四) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	371,168,391.46	370,960,686.83
合计	371,168,391.46	370,960,686.83

#### 1、 其他应付款项

##### (1) 按账龄列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	94,916,239.41	76,574,271.27
1-2年(含2年)	54,705,162.27	171,132,534.20
2-3年(含3年)	133,143,233.00	40,126,913.61
3年以上	88,403,756.78	83,126,967.75
合计	371,168,391.46	370,960,686.83

##### (2) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
租赁押金	252,743,557.61	233,871,857.84
投标保证金	464,000.00	510,000.00
暂收款及往来款	38,154,328.27	35,883,107.93
股权转让款	79,806,505.58	100,695,721.06
合计	371,168,391.46	370,960,686.83

#### (二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的租赁负债	308,872,964.11	340,991,103.17

#### (二十六) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	4,446,081,100.06	4,044,975,778.60
减：未确认融资费用	1,011,064,801.93	959,375,119.19
合计	3,435,016,298.13	3,085,600,659.41

## (二十七) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	6,851,405.02	120,000.00	1,257,966.43	5,713,438.59

涉及政府补助的项目：

负债项目	上年年末余额	本期新增 补助金额	本期计入当 期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
上海市信息化发展专项 资金项目	796,489.67		210,734.76		585,754.91	与资产相关
越界文化创意与信息科 技产业融合服务平台	680,136.00		163,972.80		516,163.20	与资产相关
上海市产业转型升级发 展（品牌经济发展）专 项资金	34,776.68		9,606.36		25,170.32	与资产相关
文化创意产业集聚发展 平台	587,847.61		141,083.52		446,764.09	与资产相关
越界•X2“创越新空间” 面向文化创意产业的众 创空间项目	939,553.50		77,735.27		861,818.23	与资产相关
越界•世博园后世博创 意文化集聚平台创建	2,128,696.08		240,636.57		1,888,059.51	与资产相关
越界•世博园时尚设计 产业集聚空间	470,804.47		33,038.91		437,765.56	与资产相关
越界•光华酷现代服务 业第二批项目扶持金	454,585.59		42,763.68		411,821.91	与资产相关
越界•光华酷文创发展 财政扶持金	758,515.42	120,000.00	338,394.56		540,120.86	与资产相关
合计	6,851,405.02	120,000.00	1,257,966.43		5,713,438.59	

## (二十八) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
子公司上海锦和众源私募投资基金合 伙企业（有限合伙）的少数股东权益	1,848,729.65	1,892,638.62



(二十九) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	首发限售股解禁	小计	
有限售条件股份	292,950,000.00				-292,950,000.00	-292,950,000.00	
无限售条件股份	179,550,000.00				292,950,000.00	292,950,000.00	472,500,000.00
合计	472,500,000.00						472,500,000.00

### (三十) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	596,924,860.97			596,924,860.97
其他资本公积	3,252,906.69	1,182,875.16		4,435,781.85
合计	600,177,767.66	1,182,875.16		601,360,642.82

资本公积的说明：

2020年本公司员工通过本公司股东上海锦友投资管理事务所（有限合伙）间接受让本公司股权，受让价格低于活跃市场交易价格的金额 5,914,375.00 元作为以权益结算的股份支付，按照服务期限 5 年进行摊销，本期摊销 1,182,875.16 元记入本公司管理费用，相应增加资本公积。

### (三十一) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	108,628,376.51	12,685,405.13		121,313,781.64

### (三十二) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-57,531,059.34	-36,213,622.02
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-57,531,059.34	-36,213,622.02
加：本期归属于母公司所有者的净利润	98,835,491.82	97,037,443.74
减：提取法定盈余公积	12,685,405.13	14,404,881.06
应付普通股股利	103,950,000.00	103,950,000.00
期末未分配利润	-75,330,972.65	-57,531,059.34

### (三十三) 营业收入和营业成本

#### 1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,031,974,367.08	736,008,699.79	881,748,840.98	524,061,372.47
其他业务				
合计	1,031,974,367.08	736,008,699.79	881,748,840.98	524,061,372.47

## 2、 主营业务收入成本分类:

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
租赁	748,940,380.80	550,466,649.67	659,915,215.90	376,217,616.63
物业服务及其他	283,033,986.28	185,542,050.12	221,833,625.08	147,843,755.84
合计	1,031,974,367.08	736,008,699.79	881,748,840.98	524,061,372.47

## (三十四) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	2,908,230.25	2,459,452.09
教育费附加	1,275,842.34	1,093,803.23
地方教育费附加	850,561.53	729,202.04
土地使用税	27,498.00	20,623.50
房产税	686,474.59	492,745.56
印花税	2,516,489.47	1,099,261.19
其他	4,800.00	5,910.00
合计	8,269,896.18	5,900,997.61

## (三十五) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	25,499,175.60	18,374,143.05
广告及业务宣传费	9,084,290.99	8,220,943.01
中介咨询费	9,042,678.38	7,229,294.68
其他	551,965.25	280,978.81
合计	44,178,110.22	34,105,359.55

## (三十六) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	59,542,057.19	57,503,630.32
咨询费	5,995,659.71	11,328,870.34
租赁费	3,885,755.21	3,882,658.70
诉讼费	1,857,165.01	1,249,440.92
业务招待费	2,050,861.10	1,644,264.75

项目	本期金额	上期金额
无形资产摊销	2,735,519.13	2,532,655.47
差旅费	1,414,700.62	1,603,865.90
长期待摊费用摊销	935,174.78	1,618,084.33
股份支付	1,182,875.16	1,182,875.16
折旧	900,966.02	935,912.64
其他	3,490,648.60	2,410,406.05
合计	83,991,382.53	85,892,664.58

### (三十七) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	1,822,553.05	1,747,972.36
直接投入	235,664.21	215,189.94
折旧	12,609.11	14,643.24
其他	524,769.28	52,066.79
合计	2,595,595.65	2,029,872.33

### (三十八) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	170,614,900.46	170,513,741.72
其中：租赁负债利息费用	170,536,171.74	170,564,750.93
减：利息收入	3,068,862.92	1,550,019.04
手续费	167,824.43	143,237.14
合计	167,713,861.97	169,106,959.82

### (三十九) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	14,305,358.43	14,951,690.50
进项税加计抵减	1,523,911.37	3,105,833.69
代扣个人所得税手续费	89,049.74	108,027.58
合计	15,918,319.54	18,165,551.77

计入其他收益的政府补助：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
上海市信息化发展专项资金项目	210,734.76	210,734.76	与资产相关
越界文化创意与信息科技产业融合服务平台	163,972.80	163,972.80	与资产相关
越界·X2“创越新空间”面向文化创意产业的众创空间项目	77,735.27	86,507.16	与资产相关
文化创意产业集聚发展平台	141,083.52	141,083.52	与资产相关
上海市产业转型升级发展（品牌经济发展）专项资金	9,606.36	15,606.36	与资产相关
越界·世博园后世博创意文化集聚平台创建	240,636.60	240,636.60	与资产相关
越界·光华酷现代服务业第二批项目扶持金	42,763.68	40,759.80	与资产相关
越界·光华酷文创发展财政扶持金	338,394.56	249,731.75	与资产相关
越界·南翔智地三期生产性服务业功能区智慧服务平台		1,050,000.00	与资产相关
越界·世博园时尚设计产业集聚空间	33,038.88	11,012.96	与资产相关
越界·世博园时尚设计产业集聚空间		868,182.57	与收益相关
政府扶持资金	9,347,000.00	7,327,481.93	与收益相关
公共服务平台及各项补贴	811,000.00	1,533,420.73	与收益相关
现代服务业及企业文化发展专项资金	2,570,000.00	2,980,000.00	与收益相关
分散就业岗位及培训补贴	319,392.00	32,559.56	与收益相关
合计	14,305,358.43	14,951,690.50	

(四十) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-6,165,719.53	-20,309,279.25
因追加投资等对非同一控制下的被投资方实施控制，购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额产生的投资收益	3,020,537.81	

项目	本期金额	上期金额
银行理财产品收益	2,397,361.30	5,051,094.83
企业借款形成的利息收入	332,827.81	2,077,668.60
其他	-165.03	
合计	-415,157.64	-13,180,515.82

#### (四十一) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	54,055.17	-123,937.21
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
其他非流动金融资产	-2,689,610.00	-318,362.00
合计	-2,635,554.83	-442,299.21

#### (四十二) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-820,682.16	1,903,758.12
其他应收款坏账损失	-1,486,941.76	1,398,511.65
长期应收款坏账损失	-167,117.58	-171,735.70
合计	-2,474,741.50	3,130,534.07

#### (四十三) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
其他流动资产	3,885,188.61	468,632.07
长期待摊费用减值准备	8,650,643.57	
商誉减值准备	9,213,100.00	
合计	21,748,932.18	468,632.07

#### (四十四) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	80,659,195.00	-1,861,900.14	-1,272,442.10

注：本公司子公司上海锦灵企业管理有限公司与大业主签署了《补充协议书》，提前终止承租运营的大宁财智项目，确认了该项目的资产处置收益 81,931,637.10 元。

#### (四十五) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
补偿金收入（注）	55,540,564.33	55,540,566.40	55,540,564.33
诉讼执行款	100,000.00		100,000.00
其他	3,208,302.52	160,451.02	3,208,302.52
合计	58,848,866.85	55,701,017.42	58,848,866.85

注：补偿金收入系越界创意园物业出租方上海广电股份浦东有限公司与本公司签订协议，对协议中因拆除部分房屋而减少的租赁范围及物业管理范围进行的补偿。

#### (四十六) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	5,371.51	2,963.65	5,371.51
公益性捐赠	10,000.00	21,693.18	10,000.00
违约金及补偿款（注）	2,928,033.72		2,928,033.72
罚款及滞纳金	1,040,345.00	36,075.13	1,040,345.00
其他	55,592.78	1,673.13	55,592.78
合计	4,039,343.01	62,405.09	4,039,343.01

注：主要系本公司子公司杭州锦悦企业管理有限公司支付的租户赔偿款。

#### (四十七) 所得税费用

##### 1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	48,063,618.61	53,936,166.75
递延所得税费用	-12,963,709.18	-20,731,937.06
合计	35,099,909.43	33,204,229.69

##### 2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	118,278,955.97
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	29,569,738.99
子公司适用不同税率的影响	33,006.41

项目	本期金额
调整以前期间所得税的影响	2,573,430.39
非应税收入的影响	551,036.44
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,698,745.33
税法规定的额外可扣除费用	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-147.54
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	27,680.59
研发费用加计扣除	-353,581.18
所得税费用	35,099,909.43

#### (四十八) 每股收益

##### 1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	98,835,491.82	97,037,443.74
本公司发行在外普通股的加权平均数	472,500,000.00	472,500,000.00
基本每股收益	0.21	0.21
其中：持续经营基本每股收益	0.21	0.21
终止经营基本每股收益		

##### 2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	98,835,491.82	97,037,443.74
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	472,500,000.00	472,500,000.00
稀释每股收益	0.21	0.21
其中：持续经营稀释每股收益	0.21	0.21
终止经营稀释每股收益		



(四十九) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
押金或保证金	53,086,386.59	22,660,908.74
收到政府补助	13,255,941.74	13,031,489.80
财务费用—利息收入	3,068,862.92	1,550,019.04
营业外收入	58,568,603.82	58,337,832.08
往来款及其他	82,295,140.41	64,064,769.44
冻结资金解冻款	17,140,075.84	
合计	227,415,011.32	159,645,019.10

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
押金或保证金	50,341,044.71	19,824,914.84
付现的费用	52,518,674.83	34,192,663.49
营业外支出	4,033,971.50	59,441.44
往来及暂收款	179,400,704.78	89,450,171.67
法院冻结资金	618,293.44	17,140,075.84
合计	286,912,689.26	160,667,267.28

3、 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回垫付天宁寺项目的大业主前期款项	35,611,134.67	

4、 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
垫付天宁寺项目的大业主前期款项	34,085,750.00	
按股权比例支付合营企业的股东借款	6,500,000.00	
合计	40,585,750.00	

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到物业出租方退回的租赁保证金		234,695.00

## 6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付给物业出租方的租金	494,587,441.71	359,118,931.16

## (五十) 现金流量表补充资料

### 1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	83,179,046.54	82,167,667.72
加：信用减值损失	-2,474,741.50	3,130,534.07
计提的资产减值准备	21,748,932.18	468,632.07
固定资产折旧	1,731,256.95	1,821,359.81
油气资产折耗		
使用权资产折旧	441,576,383.68	411,725,591.58
无形资产摊销	2,793,059.01	2,472,239.72
长期待摊费用摊销	103,639,353.06	93,752,761.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-80,659,195.00	1,861,900.14
固定资产报废损失（减：收益）	5,371.51	2,963.65
公允价值变动损失（减：收益）	2,635,554.83	442,299.21
财务费用（减：收益）	170,614,900.46	170,513,741.72
投资损失（减：收益）	415,157.64	13,180,515.82
递延所得税资产减少（减：增加）	14,820,958.47	-1,690,024.53
递延所得税负债增加（减：减少）	-27,799,509.24	-19,041,912.53
存货的减少（减：增加）		
经营性应收项目的减少（减：增加）	-84,336,646.703	-43,907,321.90
经营性应付项目的增加（减：增加减少）	-3,172,037.87	6,648,372.17
其他	-783,240.66	-141,172,323.12
经营活动产生的现金流量净额	643,934,603.36	582,376,996.65
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		

补充资料	本期金额	上期金额
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	161,609,422.71	255,553,055.74
减：现金的期初余额	255,553,055.74	246,635,214.46
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	-93,943,633.03	8,917,841.28

## 2、 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	54,821,700.59
其中：北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	54,821,700.59
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	4,187,676.25
其中：北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	4,187,676.25
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	13,272,273.42
其中：同昌盛业（北京）科技发展有限公司	13,272,273.42
取得子公司支付的现金净额	63,906,297.76

## 3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	161,609,422.71	255,553,055.74
其中：库存现金	16,620.52	38,413.08
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	161,551,175.32	255,502,150.87
可随时用于支付的其他货币资金	41,626.87	12,491.79
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	161,609,422.71	255,553,055.74

注：在编制现金流量表时已将使用权受限制的冻结款项、保证金等从现金及现金等价物余额中扣除。

(五十一) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	618,293.44	法院冻结资金

(五十二) 租赁

1、 作为承租人

单位：万元

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	17,510.24	17,056.48
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用		14.20
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	2,602.12	601.21
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入	68,994.51	65,991.52
与租赁相关的总现金流出	51,805.47	36,527.30
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

2、 作为出租人

(1) 经营租赁

单位：万元

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	67,718.42	64,944.98
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入		

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

单位：万元

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1年以内	67,994.94	58,618.74
1至2年	54,063.26	45,165.79

剩余租赁期	本期金额	上期金额
2至3年	33,814.30	31,117.30
3至4年	20,848.51	23,466.16
4至5年	13,920.87	12,133.27
5年以上	34,003.72	10,142.25
合计	224,645.60	180,643.51

(2) 融资租赁

单位：万元

	本期金额	上期金额
销售损益		
租赁投资净额的融资收益	1,276.10	1,046.54
与未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入		

于资产负债表日后将收到的租赁收款额如下：

单位：万元

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1年以内	3,200.64	3,097.38
1至2年	3,273.95	3,213.91
2至3年	3,355.67	3,293.82
3至4年	2,387.83	3,357.87
4至5年	191.58	2,311.45
5年以上		553.66
未折现的租赁收款额小计	12,409.67	15,828.09
加：未担保余值		
减：未实现融资收益		
租赁投资净额	12,409.67	15,828.09

3、 执行新冠肺炎疫情租金减让会计处理规定的影响：

对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，本公司选择按照《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》采用简化方法进行会计处理。本公司作为承租人采用上述简化方法处理相关租金减让冲减营业成本、管理费用；本公司作为出租人采用上述简化方法处理相关租金减让营业收入。

## 六、 合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

#### 1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	2023年3月27日	21,497.15	77.00	分步购买	2023年3月27日	购买股权交易已履行全部决策和审批程序并获通过，被购买方股权变更工商已办妥，购买方实际上已经控制了被合并方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。	2,167.00	-3,614.53

2023年1月13日，本公司与北京亿鹏城市更新科技发展有限公司签订《股权转让协议》，根据协议约定，本公司拟收购北京亿鹏城市更新科技发展有限公司持有北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司42.50%的股权。截至2023年3月20日，北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司办妥工商变更登记手续，2023年3月27日，本公司已完成支付北京亿鹏城市更新科技发展有限公司50%的股权收购款，本公司直接持有北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司42.50%的股权，间接持有34.50%的股权（由本公司控股子公司北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司直接持有），合计持有北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司77.00%的股权，实际上已经控制了北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司，北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司纳入合并范围。

## 2、 合并成本及商誉

单位：万元

	北京新荟园壹城市更新科技发展 有限公司
合并成本	
—现金	9,353.15
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	12,144.00
—其他	
合并成本合计	21,497.15
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	16,759.11
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	4,738.04

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

交易各方参照评估报告经协商确定。

大额商誉形成的主要原因：

北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司：根据中同华资产评估（上海）有限公司出具的中同华沪评报字（2022）第 2135 号《北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司拟股权转让所涉及的北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》，交易各方参照评估价值并经平等协商，本公司收购新荟园壹 42.50%的股权交易价格确定为 9,353.15 万元。股权购买日为 2023 年 3 月 27 日，本公司通过直接持股和间接持股方式合计持有新荟园壹 77%的股权，本公司直接持有并支付的对价人民币 9,353.15 万元与购买日之前间接持有的股权于购买日的公允价值 12,144.00 万元之和 21,497.15 万元作为合并成本。截至 2023 年 3 月，被收购方新荟园壹业可辨认净资产的公允价值为人民币 23,133.54 万元，公司应享有可辨认净资产公允价值份额为人民币 16,759.11 万元，合并成本和应享有可辨认净资产公允价值份额的差额为人民币 4,738.04 万元在购买日合并报表中确认为商誉。

其他说明：无





#### 4、 分步实现企业合并的补充信息

单位：万元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益/留存收益的金额
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	19,937.95	20,240.00	302.05	以购买日的股权转让价格作为公允价值确定	

其他说明：无

(二) 本期未发生同一控制下企业合并

(三) 本期未发生反向购买的事项

(四) 本期未发生处置子公司的情况

(五) 其他原因的合并范围变动

2023年11月14日，控股子公司上海锦冷企业管理有限公司经上海市崇明区市场监督管理局核准予以注销

#### 七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

##### 1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海和矩商务发展有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		同一控制下企业合并
上海锦羽企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		同一控制下企业合并
上海锦翌企业管理有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		同一控制下企业合并

子公司名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海锦瑞企业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	100.00		同一控制下企业合并
上海锦能物业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	100.00		同一控制下企业合并
上海数娱产业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合 并
上海锦苑企业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	84.00		设立
上海锦灵企业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	99.00	1.00	设立
上海史坦舍商务服务有 限公司	上海	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合 并
上海锦衡企业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	100.00		设立
杭州锦悦企业管理有限 公司	杭州	杭州	经营服务	100.00		设立
上海锦珑企业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	100.00		设立
上海锦朗企业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	100.00		设立
上海劲佳文化投资管理 有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合 并
上海力衡投资管理有限 公司	上海	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合 并
上海锦林网络信息技术 有限公司	上海	上海	信息科技	100.00		设立
锦和创力商业运营管理 (北京)有限公司	北京	北京	经营服务	100.00		设立
上海锦静企业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	100.00		设立
上海锦颐企业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	100.00		设立

子公司名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海锦穗企业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	100.00		设立
上海腾锦文化发展有限 公司	上海	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合 并
上海豪翌企业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合 并
上海翌征众创空间经营 管理有限公司	上海	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合 并
同昌盛业（北京）科技发 展有限公司	北京	北京	经营服务	60.00		非同一控制下企业合 并
同昌盛业新荟城壹（北 京）商业管理有限公司	北京	北京	经营服务		60.00	非同一控制下企业合 并
同昌盛业新荟城叁（北 京）商业管理有限公司	北京	北京	经营服务		60.00	非同一控制下企业合 并
北京同昌盛业城市更新 科技发展有限公司	北京	北京	经营服务	31.304	28.696	非同一控制下企业合 并
上海劲锦企业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	100.00		非同一控制下企业合 并
上海习瑞实业有限公司	上海	上海	经营服务		100.00	非同一控制下企业合 并
上海锦舶企业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	99.00	1.00	设立
上海锦冷企业管理有限 公司	上海	上海	经营服务	60.00		设立
锦和同昌（北京）商业管 理有限公司	北京	北京	经营服务	60.00		设立
上海锦和众源私募投资 基金合伙企业（有限合 伙）（注）	上海	上海	投资管理	89.00		设立
上海申地锦和商业经营 管理有限公司	上海	上海	经营服务	65.00		设立

子公司名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	北京	北京	经营服务	42.50	34.50	非同一控制下企业合并

## 2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持 股比例 (%)	本期归属于少 数股东的损益	本期向少数股 东宣告分派的 股利	期末少数股 东权益余额
上海锦苑企业管理有限公司	16.00	341,172.11		440,766.35
同昌盛业（北京）科技发展有限公司（合并）	40.00	-5,627,964.49		25,508,208.83
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	40.00	-1,805,508.75		-8,841,231.93
锦和同昌（北京）商业管理有限公司	40.00	-307,897.57		1,030,496.79
上海申地锦和商业经营管理有限公司	35.00	-2,834,319.41		-3,080,284.05
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	23.00	-5,421,790.54		58,322,490.17
合计		-15,656,308.65		73,380,446.16

注：本公司对上海锦和众源私募投资基金合伙企业（有限合伙）的持股比为例 89%，根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》相关规定，在合并报表中对上海锦和众源私募投资基金合伙企业(有限合伙)其他合伙人出资列示为负债(其他非流动负债)，其当期享有的利益均计入当期损益（财务费用）。

### 3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海锦苑企业管理 有限公司	1,014,343.54	45,688,136.69	46,702,480.23	20,986,435.19	22,961,255.35	43,947,690.54	1,107,989.29	53,642,398.54	54,750,387.83	26,946,908.21	27,181,015.62	54,127,923.83
同昌盛业（北京） 科技发展有限公司（合并）	53,632,584.09	669,781,981.85	723,414,565.94	106,944,671.38	471,973,102.71	578,917,774.09	57,920,272.02	727,714,467.34	785,634,739.36	110,325,952.07	508,561,711.53	618,887,663.60
北京同昌盛业城 市更新科技发展 有限公司	28,864,556.29	189,746,644.63	218,611,200.92	51,868,757.11		51,868,757.11	18,043,719.67	208,763,421.81	226,807,141.48	41,996,449.42		41,996,449.42
锦和同昌（北京） 商业管理有限公 司	2,891,771.37	656,434.03	3,548,205.40	971,963.44		971,963.44	4,013,682.83	555,440.64	4,569,123.47	1,223,137.58		1,223,137.58
上海申地锦和商 业经营管理有限 公司	4,717,843.31	82,162,468.13	86,880,311.44	55,133,479.21	40,547,643.81	95,681,123.02	3,375,264.61	87,321,623.29	90,696,887.90	46,943,321.62	44,456,322.39	91,399,644.01
北京新荟园壹城 市更新科技发展 有限公司	24,336,130.04	818,245,996.18	842,582,126.22	227,886,017.24	419,506,027.81	647,392,045.05						

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海锦苑企业管理有限公司	13,685,597.12	2,132,325.69	2,132,325.69	5,186,717.53	10,650,679.46	1,951,221.58	1,951,221.58	3,178,598.85
同昌盛业(北京)科技发展有限公司(合并)(注1)	84,463,032.82	-22,502,362.72	-22,502,362.72	49,125,987.69	98,714,894.79	-19,818,295.95	-19,818,295.95	46,090,298.50
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司		-18,068,248.25	-18,068,248.25	-949.92		-20,459,241.75	-20,459,241.75	-1,258,478.35
锦和同昌(北京)商业管理有限公司	8,917,343.29	-769,743.93	-769,743.93	205,161.18	7,005,780.96	-1,735,734.90	-1,735,734.90	-3,641,727.16
上海申地锦和商业经营管理有限公司	7,148,007.46	-8,098,055.47	-8,098,055.47	4,245,565.45	202,869.07	-6,274,141.52	-6,274,141.52	-2,373,775.43
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司(注3)	21,670,042.31	-36,145,270.34	-36,145,270.34	23,075,485.41				

注 1：同昌盛业(北京)科技发展有限公司(合并)为合并其子公司同昌盛业新荟城壹(北京)商业管理有限公司、同昌盛业新荟城叁(北京)商业管理有限公司的合并数据。

注 2：上表数据系以各子公司财务报表为基础经过对合并日可辨认资产和负债的公允价值与账面价值差额已实现部分进行调整后的金额。

注 3：北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司为本年 3 月新纳入合并范围子公司，数据为 4-12 月合并后数据。

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
南京广电锦和投资管理有限公司	南京	南京	经营服务	49.00		权益法	否
北京北锦商业运营管理有限公司	北京	北京	经营服务	50.00		权益法	否

2、 重要合营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	北京北锦商业运营管理有限公司	北京北锦商业运营管理有限公司
流动资产	29,027,910.36	
其中：现金和现金等价物	2,195,560.53	
非流动资产	12,913,957.46	
资产合计	41,941,867.82	
流动负债	13,823,444.68	
非流动负债		
负债合计	13,823,444.68	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	28,118,423.14	
按持股比例计算的净资产份额	14,059,211.57	
营业收入		
财务费用	1,662,627.18	
所得税费用	-626,925.49	
净利润	-1,881,576.86	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,881,576.86	
本期收到的来自合营企业的股利		

### 3、重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	南京广电锦和投资 管理有限公司	南京广电锦和投资管 理有限公司
流动资产	63,532,751.19	50,283,145.00
非流动资产	366,549,664.41	394,554,716.74
资产合计	430,082,415.60	444,837,861.74
流动负债	43,393,617.52	47,407,946.65
非流动负债	395,353,800.98	410,713,292.68
负债合计	438,747,418.50	458,121,239.33
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-8,665,002.90	-13,283,377.59
营业收入	65,959,351.73	52,328,690.25
净利润	4,618,374.69	2,480,357.73
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	4,618,374.69	2,480,357.73
本期收到的来自联营企业的股利		

### (三) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前 期累计损失	本期未确认的 损失（或本期分 享的净利润）	本期末累积未确 认的损失
南京广电锦和投资管理有限公司	-6,508,855.02	2,263,003.60	-4,245,851.42
上海中体锦和商业经营管理有限公司	-301.14	-174.92	-476.06

### (四) 本期无重要的共同经营

### (五) 本期无在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益



## 八、 政府补助

### (一) 与资产相关的政府补助

种类	金额	资产负债表 列报项目	计入当期损益或冲减相关成 本费用损失的金额		计入当期损益 或冲减相关成 本费用损失的 项目
			本期金额	上期金额	
上海市信息化发展专项资金项目	2,000,000.00	递延收益	210,734.76	210,734.76	其他收益
越界文化创意与信息科技产业融合服务平台	1,500,000.00	递延收益	163,972.80	163,972.80	其他收益
越界·X2“创越新空间”面向文化创意产业的众创空间项目	1,300,000.00	递延收益	77,735.27	86,507.16	其他收益
文化创意产业集聚发展平台	1,010,000.00	递延收益	141,083.52	141,083.52	其他收益
上海市产业转型升级发展（品牌经济发展）专项资金	500,000.00	递延收益	9,606.36	15,606.36	其他收益
越界·世博园后世博创意文化集聚平台创建	3,000,000.00	递延收益	240,636.57	240,636.60	其他收益
越界·光华酷现代服务业第二批项目扶持金	588,000.00	递延收益	42,763.68	40,759.80	其他收益
越界·光华酷文创发展财政扶持金	1,200,000.00	递延收益	338,394.56	249,731.75	其他收益
越界·南翔智地三期生产性服务业功能区智慧服务平台	1,050,000.00	递延收益		1,050,000.00	其他收益
越界·世博园时尚设计产业集聚空间	481,817.43	递延收益	33,038.91	11,012.96	其他收益
合计	12,629,817.43		1,257,966.43	2,210,045.71	

### (二) 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成 本费用损失的金额		计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的项目
		本期金额	上期金额	
越界·世博园时尚设计产业集聚空间	868,182.57		868,182.57	其他收益

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
		政府扶持资金	16,674,481.93	
公共服务平台及各项补贴	2,344,420.73	811,000.00	1,533,420.73	其他收益
现代服务业及企业文化发展专项资金	5,550,000.00	2,570,000.00	2,980,000.00	其他收益
分散就业岗位及培训补贴	351,951.56	319,392.00	32,559.56	其他收益
合计	25,789,036.79	13,047,392.00	12,741,644.79	

## 九、与金融工具相关的风险

### (一) 金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

### (二) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。本公司客户主要采用预付租金方式，也面临部分客户延期支付租金、物业费等导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估。公司对每一客户均设置了预收租金月数或付款周期，并在租赁合同中约定，客户在确定承租物业时需向公司缴纳一定数额的租赁保证金。该预收月数或付款周期为无需获得额外批准的最大额度。部分客户因临时经营周转困难需延期支付租金或物业费的，经公司业务部

门进行风险评估属于合理范围内的并履行必要审批程序后准予延长信用期。

公司通过对已有客户租金和物业费收缴情况以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。对被评为“高风险”级别的客户，公司会加强租金及物业费的收缴工作，并在续签租赁合同时考虑延长预收租金月数或调整付款周期。

### (三) 流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：万元

项目	期末余额					合计
	1 个月以内	1-6 个月	6 个月-1 年	1-5 年	5 年以上	
应付账款	1,465.68	9,783.46	1,165.97	654.13	45.79	13,115.03
预收款项	3,205.59	426.06	7.26	65.21		3,704.12
合同负债	1,281.32	157.20	6.57	125.37		1,570.46
应付职工薪酬	1,981.23					1,981.23
应交税费	2,107.98					2,107.98
其他应付款	376.21	5,419.32	13,499.30	15,695.73	2,126.28	37,116.84
一年内到期的非流动负债	1,026.30	14,459.45	15,401.55			30,887.30
递延收益	7.77	38.87	46.65	341.16	136.89	571.34
递延所得税负债	108.11	639.97	564.17	5,936.02	2,341.44	9,589.71
租赁负债				141,105.87	202,395.76	343,501.63
其他非流动负债				184.87		184.87
合计	11,560.19	30,924.33	30,691.47	164,108.36	207,046.16	444,330.51

项目	上年年末余额					合计
	1个月以内	1-6个月	6个月-1年	1-5年	5年以上	
应付账款	1,792.80	2,247.91	1,555.17	1,234.81	39.62	6,870.31
预收款项	1,994.89	1,490.59	241.76	213.76		3,941.00
合同负债	873.70	269.78		78.15		1,221.63
应付职工薪酬	2,047.98					2,047.98
应交税费	1,975.15					1,975.15
其他应付款	55.31	5,725.76	10,285.04	18,479.81	2,550.15	37,096.07
一年内到期的非流动负债	3,697.30	14,448.31	15,953.50			34,099.11
递延收益	7.38	37.62	43.56	387.06	209.52	685.14
递延所得税负债	107.42	161.12	779.53	3,906.45	1,663.84	6,618.36
租赁负债				75,788.60	232,771.47	308,560.07
其他非流动负债				189.26		189.26
合计	12,551.93	24,381.09	28,858.56	100,277.90	237,234.60	403,304.08

#### (四) 市场风险

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

##### 1、 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本公司期末不存在银行借款。

##### 2、 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司期末不存在以其他货币计价的金融资产和金融负债。

##### 3、 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。  
本公司持有的其他公司权益投资列示入下：

单位：万元

项目	期末余额	上年年末余额
其他非流动金融资产	115.27	384.23

在所有其他变量保持不变的情况下，如果权益工具的价值上涨或下跌 5%，对本公司净利润的影响如下，管理层认为 5%合理反映了权益工具价值可能发生变动的合理范围。

单位：万元

权益工具价值变化	期末余额	上年年末余额
上升 5%	4.32	14.41
下降 5%	-4.32	-14.41

## 十、公允价值的披露

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。

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
◆交易性金融资产			130,150,117.96	130,150,117.96
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			130,150,117.96	130,150,117.96
其中：其他（银行理财产品）			130,150,117.96	130,150,117.96
◆其他非流动金融资产			1,152,690.00	1,152,690.00
1.以公允价值计量且其变动计			1,152,690.00	1,152,690.00

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
入当期损益的金融资产				
其中：权益工具投资			1,152,690.00	1,152,690.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			<b>131,302,807.96</b>	<b>131,302,807.96</b>

(二) 本期无持续和非持续第一层次公允价值计量项目。

(三) 本期无持续和非持续第二层次公允价值计量项目。

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

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
权益工具投资	1,152,690.00	现金流量折现法	加权平均资本成本	9.24%
			长期收入增长率	0.00%
			长期税前营业利润	202.76 万元
			流动性折价	不考虑
			控制权溢价	不考虑

(五) 持续的第三层次公允价值计量项目，上年年末与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

1、 持续的第三层次公允价值计量项目的调节信息

项目	上年年末余额	转入 第三 层次	转出 第三 层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
◆交易性金融资产	100,096,062.79			54,055.17		30,000,000.00				130,150,117.96	54,055.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	100,096,062.79			54,055.17		30,000,000.00				130,150,117.96	54,055.17
—其他（银行理财产品）	100,096,062.79			54,055.17		30,000,000.00				130,150,117.96	54,055.17
◆其他非流动金融资产	3,842,300.00			-2,689,610.00						1,152,690.00	-2,689,610.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,842,300.00			-2,689,610.00						1,152,690.00	-2,689,610.00
—权益工具投资	3,842,300.00			-2,689,610.00						1,152,690.00	-2,689,610.00
合计	103,938,362.79			-2,635,554.83		30,000,000.00				131,302,807.96	-2,635,554.83

## 2、不可观察参数敏感性分析

在所有其他变量保持不变的情况下，如果加权平均资本成本上涨或下跌 1%、营业收入上涨或下跌 5%，对权益工具投资公允价值的影响如下。管理层认为前述上涨或下跌比例合理反映了权益工具价值可能发生变动的合理范围。

单位：万元

不可观察参数	项目	期末余额
	变动比例	
加权平均资本成本	上升 1%	-250.00
	下降 1%	320.00
营业收入	上升 5%	560.00
	下降 5%	-560.00

## (六) 持续的公允价值计量项目，本期内未发生各层级之间转换

## 十一、关联方及关联交易

### (一) 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	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海锦和投资集团有限公司	上海市	实业投资、投资管理等	18,000.00 万元	58.00	58.00

本公司最终控制方是：郁敏珺

### (二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海广电股份浦东有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海锦励实业有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
宁海县心泉旅游发展有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
杭州精文文广投资有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
北京安平恒美艺术品有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
北京虹映物业管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海铂鼎物业管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海丰明物业管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海佰舍企业管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
新昌县锦睿旅游开发有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
华胜国际置业开发（上海）有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海德寅物业管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海晟鸿物业管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海墨琿物业管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海盛煦企业管理咨询有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海锦和房地产经纪有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海浙锦企业管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
北京锦越商业管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
北京锡阁物业管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海翌成公寓管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海翌里物业管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海邸嘉物业管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海潼翊实业有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
北京盛煦企业管理咨询有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海霞锦实业有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海锦梅实业有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制
上海曦辉物业管理有限公司	实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制

## (五) 关联交易情况

### 1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海广电股份浦东有限公司	提供设计管理服务、造价咨询服务及装修改造咨询服务	26,649,341.37	18,952,989.31

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海盛煦企业管理咨询咨询有限公司	提供设计管理服务、造价咨询服务及装修改造咨询服务	848,677.85	2,325,485.79
上海锦和房地产经纪有限公司	转让自用车辆	472,144.10	

## 2、 关联租赁情况

本公司作为出租方及物业管理等服务提供方：

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京广电锦和投资管理有限公司	提供物业管理服务	2,083,795.00	1,936,084.86
上海锦和房地产经纪有限公司	委托管理	547,323.67	166,512.64
上海浙锦企业管理有限公司	委托管理	3,250,329.00	1,974,171.33
上海广电股份浦东有限公司	委托管理	8,294,846.95	5,685,059.01
北京锦越商业管理有限公司	委托管理	3,836,448.52	2,887,750.56
北京锡阁物业管理有限公司	委托管理	7,872,870.49	7,233,380.17
上海翌成公寓管理有限公司	委托管理	31,022.71	67,720.12
上海盛煦企业管理咨询咨询有限公司	委托管理	203,443.53	77,000.08
上海翌里物业管理有限公司	委托管理	1,478,247.93	1,130,436.09
上海邸嘉物业管理有限公司	委托管理		35,621.36
上海潼翊实业有限公司	委托管理		147,705.98
上海丰明物业管理有限公司	委托管理	35,003.76	72,965.84
华胜国际置业开发（上海）有限公司	委托管理	84,689.47	
上海铂鼎物业管理有限公司	委托管理	32,685.58	68,034.62
北京盛煦企业管理咨询咨询有限公司	提供物业管理服务	3,699.13	4,867.26
上海霞锦实业有限公司	委托管理	714,910.61	289,752.83
上海锦梅实业有限公司	委托管理	495,993.95	228,783.77
上海曝辉物业管理有限公司	委托管理	4,520,618.39	28,301.89
北京虹映物业管理有限公司	委托管理	856,722.56	169,811.32
上海墨瑋物业管理有限公司	委托管理	2,230,009.57	
上海佰舍企业管理有限公司	租赁	121,539.01	
上海盛煦企业管理咨询咨询有限公司	租赁	113,369.60	

本公司作为服务接受方：

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海广电股份浦东有限公司	提供物业管理服务	60,435.96	216,285.21
上海锦励实业有限公司	住宿服务	24,246.54	4,063.97
宁海县心泉旅游发展有限公司	住宿服务		1,500.00
杭州精文文广投资有限公司	住宿服务	22,043.63	88,771.00
北京安平恒美艺术品有限公司	住宿服务	33,604.53	98,509.43
北京虹映物业管理有限公司	住宿服务	13,430.12	
上海铂鼎物业管理有限公司	住宿服务	4,301.88	11,337.92
上海丰明物业管理有限公司	住宿服务		1,481.13
上海佰舍企业管理有限公司	委托管理	288,286.80	1,231,287.09
新昌县锦睿旅游开发有限公司	住宿服务	46,075.58	
宁海县心泉旅游发展有限公司	住宿服务	1,415.10	
华胜国际置业开发（上海）有限公司	住宿服务	3,679.26	3,396.23
上海德寅物业管理有限公司	住宿服务	13,396.20	358.49
上海晟鸿物业管理有限公司	住宿服务	1,415.09	
上海墨琿物业管理有限公司	承租物业	236,865.14	

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
上海广电股份浦东有限公司	物业						4,238,908.35		317,367.74		
上海墨琿物业管理 有限公司	物业					2,991,498.85		88,473.97			

### 3、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出资金				
北京北锦商业运营管理有限公司	29,230,000.00	2023/1/18	2023/9/28	注 1
北京北锦商业运营管理有限公司	6,655,750.00	2023/1/18	2023/10/9	注 1
北京北锦商业运营管理有限公司	6,500,000.00	2023/10/9	2026/10/8	注 2

注 1：2022 年 12 月 30 日，本公司与北京天宁华韵文化科技有限公司（以下简称“天宁华韵”）签订《房屋租赁合同》。2023 年 1 月 18 日，本公司以自有资金支付首期费用 3,588.58 万元。

2022 年 12 月，本公司与北京科技园建设（集团）股份有限公司（以下简称“北科建”）签订了《合作协议》，约定双方共同出资发起设立项目公司北京北锦商业运营管理有限公司（以下简称“北京北锦”），开发、招商天宁 1 号园区城市更新项目。协议约定：各方按“同股同权、同等投入、共担风险、共享收益”的原则进行合作，有关项目公司设立的相关费用，由各方按照各自的认缴出资比例分担。本公司已支付的首期费用 3,588.58 万元，在北京北锦完成《房屋租赁合同》项下的全部权利义务受让后，由北京北锦重新支付该笔款项，天宁华韵退回本公司该笔款项，同时北京北锦按照 6% 的利率，支付本公司付款日至偿还日期间的利息。

本公司与天宁华韵、北京北锦签订《主体变更协议》，约定 2023 年 8 月 31 日起，北京北锦承继本公司原合同项下权利义务，原合同中本公司已支付的首期费用 3,588.58 万元，视同本公司代北京北锦完成支付。北京北锦分别于 2023 年 9 月 28 日和 2023 年 10 月 9 日，偿还本公司 2,923 万元和 665.58 万元，并支付按照 6% 计提的利息 152.54 万元。截止资产负债日，本公司已收回全部垫付资金和相关利息。

注 2：北京北锦与本公司和北科建两个股东分别签订《借款协议》，北京北锦向两个股东均分别申请了授信额度为 5,500 万元的借款，在授信额度内，北京北锦可在额度内分笔提取，实际借款余额不超过借款额度，额度可以循环使用。借款期限自首笔借款实际支付之日起 3 年，北京北锦可视资金情况提前还款。借款利率根据首笔借款实际发放时的五年期贷款市场报价利率（LPR）的基础上浮 10% 确定。截止资产负债日，北京北锦实际取得的借款金额合计人民币 650 万元。

**4、 关键管理人员薪酬** **单位：万元**

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	540.63	444.67

**5、 其他关联交易**

2019年度，因上海广电股份浦东有限公司对田林路140号地块内（越界创意园）部分房屋（即园区内28号楼）进行拆除并新建办公楼，上海广电股份浦东有限公司与公司约定建设期间上海广电股份浦东有限公司对公司因拆除重建而受到的影响进行补偿。2021年度，上海广电股份浦东有限公司拆除越界创意园内其余房屋并重建。2021年3月，上海广电股份浦东有限公司与公司签署《<租赁协议>补充协议四》，约定对房屋拆除及建设期内公司的经营损失进行补偿。上述两次拆迁的补偿期至2023年。2023年度，上海广电股份浦东有限公司收到并记入营业外收入的补偿金额为55,540,564.33元。

**(六) 关联方应收应付等未结算项目**

**1、 应收项目**

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京虹映物业管理有限公司	104,247.68	5,212.38	60,000.00	3,000.00
应收账款	北京锦越商业管理有限公司	345,678.56	17,283.93	306,526.64	15,326.33
应收账款	北京锡阁物业管理有限公司	928,114.20	46,405.71	934,296.69	46,714.83
应收账款	上海佰舍企业管理有限公司	132,482.49	6,624.12		
应收账款	上海广电股份浦东有限公司	2,210,625.51	110,531.27		
应收账款	上海曝辉物业管理有限公司	338,744.90	16,937.25		
应收账款	上海盛煦企业管理咨询有限公司	123,577.50	6,178.88		
应收账款	上海浙锦企业管理有限公司	38,700.82	1,935.04		
应收账款	北京北锦商业运营管理有限公司	349,973.00	17,498.65		
其他应收款	上海中体锦和商业经营管理有限公司	1,500.00	150.00	1,500.00	75.00
其他应收款	上海佰舍企业管理有限公司	583,583.87	29,179.19		
其他应收款	北京北锦商业运营管理有限公司	6,569,235.84	325,000.00		
其他应收款	上海墨璋物业管理有限公司	8,635,020.21			

## 2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款	上海广电股份浦东有限公司	406,691.25	
应付账款	上海墨珲物业管理有限公司	36,877.16	
其他应付款	南京广电锦和投资管理有限 公司	4,900,000.00	4,900,000.00
租赁负债	上海广电股份浦东有限公司		345,229.81
一年内到期的非流动负 债	上海广电股份浦东有限公司		4,381,505.00

### (七) 关联方承诺

#### 租入物业租赁合同履约担保承诺：

(1) 上海史坦舍商务服务有限公司向上海紫光机械有限公司租入位于上海市黄浦区蒙自路 169 号的“越界·智造局 I”运营物业，租赁期限自 2011 年 9 月起至 2031 年 8 月，由上海锦和投资集团有限公司、上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海史坦舍商务服务有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

(2) 杭州锦悦企业管理有限公司向杭州市实业投资集团有限公司租入位于杭州市水门南弄 3 号的“越界·锦绣工坊”运营物业，租赁期限自 2023 年 5 月起至 2028 年 5 月，由上海锦和投资集团有限公司为杭州锦悦企业管理有限公司向物业出租方提供租赁合同履约担保。

(3) 上海锦和商业经营管理股份有限公司向上海航天控制技术研究所租入位于上海市田林路 130 号的“越界·田林坊”运营物业，租赁期限自 2017 年 3 月起至 2027 年 2 月，由上海锦和投资集团有限公司为上海锦和商业经营管理股份有限公司向物业出租方提供租赁合同履约担保。

(4) 上海锦和商业经营管理股份有限公司向上海航天工业（集团）有限公司租入位于上海市漕溪路 222 号的“航天大厦”运营物业，租赁期限自 2013 年 5 月起至 2028 年 4 月，由郁敏珺为上海锦和商业经营管理股份有限公司向物业出租方提供租赁合同履约担保。

(5) 上海锦翌企业管理有限公司向上海精密计量测试研究所租入位于上海市徐汇区永嘉路 570 号、572 号的“越界·永嘉庭”运营物业，租赁期限自 2010 年 2 月起至 2024 年 5 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海锦翌企业管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

(6) 上海锦珑企业管理有限公司向上海申阁资产管理有限公司租入位于上海市徐汇区石龙路 329 号的“越界·智慧谷”运营物业，租赁期限自 2015 年 1 月起至 2029 年

6 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海锦珑企业管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

(7) 上海锦朗企业管理有限公司向上海世博城市最佳实践区商务有限公司租入位于上海市望达路、半淞园路、花园港路的“越界·世博园”运营物业，租赁期限自 2017 年 4 月起至 2037 年 3 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海锦朗企业管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

(8) 上海锦朗企业管理有限公司将位于上海市半淞园路 376 号“越界世博园”部分单元出租给耐克体育(中国)有限公司，租赁期限自 2024 年 3 月起至 2032 年 2 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海锦朗企业管理有限公司向承租方提供租赁合同履约担保。

(9) 上海劲佳文化投资管理有限公司向上海邮政实业开发总公司租入位于上海市静安区愚园路 315 号的“紫安大厦”运营物业，租赁期限自 2016 年 1 月起至 2027 年 9 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海劲佳文化投资管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

(10) 上海锦静企业管理有限公司向上海优生婴儿用品有限公司租入位于上海市闵行区金都路 1199 号的“越界金都路项目”运营物业，租赁期限自 2019 年 8 月起至 2038 年 10 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海锦静企业管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

(11) 上海锦舶企业管理有限公司向上海水气石商业管理有限公司租入位于上海市徐汇区衡山路 10 号 59 幢和 60 幢部分物业、淮海中路 1487 弄 58 号的物业，租赁期限自 2022 年 1 月起至 2041 年 1 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海锦舶企业管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

(12) 上海劲佳文化投资管理有限公司向上海展览中心有限公司租入位于上海市静安区延安中路 1000 号的“锦和越界静安 Space”运营物业，租赁期限自 2023 年 9 月起至 2033 年 8 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海劲佳文化投资管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。

(13) 上海翌征众创空间经营管理有限公司向老凤祥股份有限公司租入位于上海市浦东新区川桥路 1279 号、1295 号的“锦和越界金桥园”运营物业，租赁期限自 2023 年 6 月起至 2026 年 5 月，由上海锦和商业经营管理股份有限公司为上海翌征众创空间经营管理有限公司向出租方提供租赁合同履约担保。



## 十二、股份支付

### (一) 股份支付总体情况

项目	2023年
公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	

### (二) 以权益结算的股份支付情况

项目	2023年
授予日权益工具公允价值的确定方法	参照活跃市场交易价格
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	4,435,781.85
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	1,182,875.16

其他说明：

2020年本公司员工通过本公司股东上海锦友投资管理事务所（有限合伙）间接受让本公司股权，受让价格低于活跃市场交易价格的金额 5,914,375.00 元作为以权益结算的股份支付，按照服务期限 5 年进行摊销，本期摊销 1,182,875.16 元计入本公司管理费用，相应增加资本公积。

## 十三、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

公司没有需要披露的承诺事项。

### (二) 或有事项

截止 2023 年 12 月 31 日，公司租户以及其他服务提供方因经济活动纠纷向法院提起诉讼，请求法院判令公司返还租金、支付费用等合计 1,579.50 万元司尚未收到前述案件的法院判决，本公司结合律师意见、合同约定以及案件进展，认为法院后续判决公司支付的可能性较小，部分案件公司已提起反诉，同时部分案件原告向法院申请冻结公司银行存款合计 618,293.44 元。

## 十四、资产负债表日后事项

### (一) 利润分配情况

根据公司于 2024 年 3 月 29 日召开的第四届董事会第二十四次会议决议，2023 年度利润分配预案：暂不进行利润分配，暂不进行资本公积转增股本。

本议案需提请公司股东大会审议。

(二) 其他资产负债表日后事项说明

公司没有需要披露的其他资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项

(一) 终止经营

归属于母公司所有者的持续经营净利润和终止经营净利润

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司所有者的持续经营净利润	98,835,491.82	97,037,443.74
归属于母公司所有者的终止经营净利润		

(二) 其他对投资者决策有影响的重要事项

1、上海锦苑企业管理有限公司租入位于上海市宝山区呼兰路 701 号房屋，权属登记的产权所有人为上海古梅食品厂，出租人为上海梅林正广和（集团）有限公司，上海古梅食品厂是上海梅林正广和（集团）有限公司下属的全资企业，上海古梅食品厂的营业执照于 2007 年被吊销，但尚未办理工商登记注销手续。根据上海古梅食品厂与上海梅林正广和（集团）有限公司共同出具的《关于上海古梅食品厂成立及隶属关系的说明》，其经营管理权已于 2006 年上移至上海梅林正广和（集团）有限公司。

2、2019 年度，因上海广电股份浦东有限公司对田林路 140 号地块内（越界创意园）部分房屋（即园区内 28 号楼）进行拆除并新建办公楼，上海广电股份浦东有限公司与公司约定建设期间上海广电股份浦东有限公司对公司因拆除重建而受到的影响进行补偿。2021 年度，上海广电股份浦东有限公司拆除越界创意园内其余房屋并重建。2021 年 3 月，上海广电股份浦东有限公司与公司签署《〈租赁协议〉补充协议四》，约定对房屋拆除及建设期内公司的经营损失进行补偿。上述两次拆迁的补偿期至 2023 年。2023 年度，上海广电股份浦东有限公司收到并记入营业外收入的补偿金额为 55,540,564.33 元。

3、本公司于 2021 年通过非同一控制下企业合并收购了同昌盛业（北京）科技发展有限公司 60% 的股权，并间接收购同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司、同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司的北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司 60% 股权。根据签订的《股权转让及合作经营协议》，股权转让方北京同昌盛业创新科技文化有限公司对同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司、同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司 2021-2023 年度考核期的总业绩目标进行了

业绩承诺，对北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司在 2022-2024 年度考核期的总业绩目标进行了业绩承诺。

本公司于 2021 年通过直接及间接持股方式收购了北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司 60%的股权。根据《股权转让及合作经营协议》，股权转让方北京城市新空间科技有限公司、北京天润信诚物业管理有限责任公司对北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司在 2022-2024 年度考核期的总业绩目标进行了业绩承诺。

目前同昌盛业新荟城壹（北京）商业管理有限公司、同昌盛业新荟城叁（北京）商业管理有限公司业绩考核期已到期，双方仍在确认最终考核业绩的完成情况。

## 十六、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	11,177,446.29	15,685,161.98
1 至 2 年	682,318.91	
小计	11,859,765.20	15,685,161.98
减：坏账准备	553,139.99	684,258.10
合计	11,306,625.21	15,000,903.88

## 2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	11,859,765.20	100.00	553,139.99	4.66	11,306,625.21	15,685,161.98	100.00	684,258.10	4.36	15,000,903.88
其中：										
组合 1（账龄风险特征组合）	10,380,480.68	87.53	553,139.99	5.33	9,827,340.69	13,685,161.98	87.25	684,258.10	5.00	13,000,903.88
组合 3（应收控制关系关联方款项）	1,479,284.52	12.47			1,479,284.52	2,000,000.00	12.75			2,000,000.00
合计	11,859,765.20	100.00	553,139.99		11,306,625.21	15,685,161.98	100.00	684,258.10		15,000,903.88

### 3、 组合中，按账龄计提坏账准备

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,698,161.77	484,908.10	5.00
1 至 2 年	682,318.91	68,231.89	10.00
合计	10,380,480.68	553,139.99	

### 4、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合 1 (账龄风险特征组合)	684,258.10	-131,118.11			553,139.99

### 5、 本期无实际核销的应收账款情况

### 6、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款产情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 6,916,274.77 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 58.32%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 299,214.98 元。

### 7、 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

### 8、 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

## (二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	2,540,647.91	2,507,145.14
其他应收款项	601,506,153.57	603,794,951.28
合计	604,046,801.48	606,302,096.42

## 1、 应收利息

### 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
企业借款对应的利息	2,540,647.91	2,507,145.14
小计	2,540,647.91	2,507,145.14
减：坏账准备		
合计	2,540,647.91	2,507,145.14

## 2、 其他应收款项

### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	601,829,803.59	604,945,026.28
1 至 2 年	1,500.00	
小计	601,831,303.59	604,945,026.28
减：坏账准备	325,150.02	1,150,075.00
合计	601,506,153.57	603,794,951.28

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	601,831,303.59	100.00	325,150.02	0.05	601,506,153.57	604,945,026.28	100.00	1,150,075.00	0.19	603,794,951.28
其中：										
组合 1(账龄风险特征组合)	6,501,500.33	1.08	325,150.02	5.00	6,176,350.31	23,001,500.00	3.80	1,150,075.00	5.00	21,851,425.00
组合 2(租赁合同约定的保证金、押金)	10,000,000.00	1.66			10,000,000.00	1,800,000.00	0.30			1,800,000.00
组合 3(应收控制关系关联方款项)	585,329,803.26	97.26			585,329,803.26	580,143,526.28	95.90			580,143,526.28
合计	601,831,303.59	100.00	325,150.02		601,506,153.57	604,945,026.28	100.00	1,150,075.00		603,794,951.28

组合中，按账龄计提坏账准备：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	6,500,000.33	325,000.02	5.00%
1至2年	1,500.00	150.00	10.00%
合计	6,501,500.33	325,150.02	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	1,150,075.00			1,150,075.00
本期计提	-824,924.98			-824,924.98
本期转回				
期末余额	325,150.02			325,150.02

(4) 其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	604,945,026.28			604,945,026.28
本期新增	-3,113,722.69			-3,113,722.69
本期终止确认				
期末余额	601,831,303.59			601,831,303.59

(5) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合1(账龄风险特征组合)	1,150,075.00	-824,924.98			325,150.02



(6) 本期无实际核销的其他应收款项情况

(7) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收控制关系关联方款项	585,331,303.59	580,145,026.28
企业借款	6,500,000.00	23,000,000.00
租赁保证金、押金	10,000,000.00	1,800,000.00
合计	601,831,303.59	604,945,026.28

(8) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海锦颐企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	164,880,000.00	2年以内	27.41	
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	应收控制关系关联方款项	96,487,500.00	1年以内	16.04	
上海锦静企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	52,734,605.49	2年以内	8.77	
上海锦朗企业管理有限公司	应收控制关系关联方款项	51,300,000.00	2年以内	8.53	
上海申地锦和商业经营管理有限公司	应收控制关系关联方款项	37,193,052.00	2年以内	6.18	
合计		402,595,157.49		66.93	

(9) 期末无涉及政府补助的其他应收款项。

(10) 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(11) 期末无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额。

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	847,167,506.41		847,167,506.41	753,706,006.41		753,706,006.41
对联营、合营企业投资	14,059,211.56		14,059,211.56			
合计	861,226,717.97		861,226,717.97	753,706,006.41		753,706,006.41

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海和矩商务发展有限公司	13,446,195.52			13,446,195.52		
上海锦翌企业管理有限公司	1,969,975.78			1,969,975.78		
上海锦羽企业管理有限公司	1,861,973.07			1,861,973.07		
上海锦能物业管理有限公司	2,639,844.84			2,639,844.84		
上海锦瑞企业管理有限公司	1,187,215.56			1,187,215.56		
上海数娱产业管理有限公司	49,400,000.00			49,400,000.00		
上海锦苑企业管理有限公司	1,680,000.00			1,680,000.00		
上海锦灵企业管理有限公司	5,000,000.00		50,000.00	4,950,000.00		
上海锦衡企业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
上海史坦舍商务服务有限公司	38,403,000.00			38,403,000.00		
杭州锦悦企业管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海锦珑企业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海劲佳文化投资管理有限公司	49,158,372.64			49,158,372.64		
上海锦朗企业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
上海腾锦文化发展有限公司	6,600,000.00			6,600,000.00		
上海力衡投资管理有限公司	39,203,663.78			39,203,663.78		
锦和创力商业运营管理(北京)有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
上海锦林网络信息技术有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		

上海锦和商业经营管理股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
司						
上海锦静企业管理有限公司	16,000,000.00			16,000,000.00		
上海锦颐企业管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海锦穗企业管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
上海翌征众创空间经营管理有 限公司	39,948,000.00			39,948,000.00		
上海豪翌企业管理有限公司	28,400,000.00			28,400,000.00		
同昌盛业(北京)科技发展有限 公司	160,170,000.00			160,170,000.00		
锦和同昌(北京)商业管理有限公 司	3,000,000.00			3,000,000.00		
北京新荟园壹城市更新科技发 展有限公司		93,531,500.00		93,531,500.00		
上海锦舶企业管理有限公司	2,000,000.00		20,000.00	1,980,000.00		
北京同昌盛业城市更新科技发 展有限公司	61,737,765.22			61,737,765.22		
上海锦和众源私募投资基金合 伙企业(有限合伙)	3,000,000.00			3,000,000.00		
上海劲锦企业管理有限公司	92,000,000.00			92,000,000.00		
上海申地锦和商业经营管理有 限公司	3,900,000.00			3,900,000.00		
合计	753,706,006.41	93,531,500.00	70,000.00	847,167,506.41		

## 2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
1. 合营企业												
北京北锦商业运营有限公司		15,000,000.00		-940,788.44							14,059,211.56	
<b>小计</b>		<b>15,000,000.00</b>		<b>-940,788.44</b>							<b>14,059,211.56</b>	
1. 联营企业												
南京广电锦和投资管理有限公司(注)												
上海中体锦和商业经营管理有限公司(注)												
<b>小计</b>												
<b>合计</b>		<b>15,000,000.00</b>		<b>-940,788.44</b>							<b>14,059,211.56</b>	

注：南京广电锦和投资管理有限公司和上海中体锦和商业经营管理有限公司的净资产本年年初余额及期末余额均为零或负数，本公司对该公司的长期股权投资金额为 0 元。

#### (四) 营业收入和营业成本

##### 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	203,259,874.70	120,823,240.37	139,492,955.79	56,053,881.16
其他业务				
合计	203,259,874.70	120,823,240.37	139,492,955.79	56,053,881.16

#### (五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-940,788.44	
银行理财产品收益	2,180,782.00	4,483,470.29
企业借款形成的利息收入	2,376,786.02	2,365,231.26
成本法核算的长期股权投资收益	98,790,936.90	118,553,704.52
处置长期股权投资产生的投资收益		-2,211,445.87
其他	-412.59	
合计	102,407,303.89	123,190,960.20

### 十七、补充资料

#### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,277,813.61	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	14,363,728.50	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-238,193.53	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		

项目	金额	说明
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
因追加投资等对非同一控制下的被投资方实施控制，购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额产生的投资收益	3,020,537.81	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	54,814,895.35	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,554,426.01	
小计	72,570,408.34	
所得税影响额	-14,249,298.27	
少数股东权益影响额（税后）	-82,992.39	
合计	57,905,289.87	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.62	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	3.54	0.09	0.09

上海锦和商业经营管理股份有限公司

二〇二四年三月二十九日





证书序号: 0001247

# 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》。

仅供出报告使用，其他无效。

会计师事务所

# 执业证书



名 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 宋建弟

主任会计师:

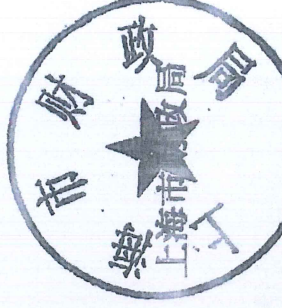
经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000096

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会〔2010〕82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



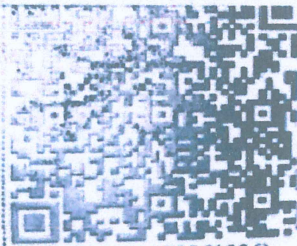
发证机关:

二〇一八年六月一日

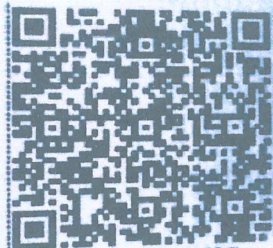
中华人民共和国财政部制

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.



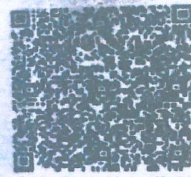
赵键(310000061036)  
您已通过2020年年检  
上海市注册会计师协会  
2020年08月31日



赵键(310000061036)  
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.



赵键的年检二维码

年 月 日

仅供出报告使用, 其他无效



姓名 赵键  
Full name 男  
Sex  
出生日期 1980-02-05  
Date of birth  
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 210782198002050035  
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

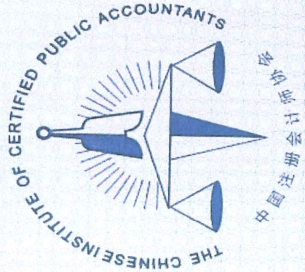
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



王鲁苗年检二维码

年 月 日  
/ /

仅供出报告使用，其他无效



王鲁苗  
女  
1986-08-11  
立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
310101198608110023

姓 Full name  
性 Sex  
出生日期 Date of birth  
工作单位 Working unit  
身份证号码 Identity card No.

