

# 华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

## 购入基础设施项目交割审计情况的公告

### 一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	华安外高桥 REIT
场内简称	外高 REIT（扩位证券简称：华安外高桥 REIT）
公募 REITs 代码	508048
公募 REITs 合同生效日	2024 年 12 月 12 日
基金管理人名称	华安基金管理有限公司
基金托管人名称	中国建设银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号—临时报告（试行）》《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

### 二、交割审计情况

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由致同会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司上海外高桥联壹经济发展有限公司、上海外高桥联贰经济发展有限公司、上海外高桥联叁经济发展有限公司和上海外高桥联肆经济发展有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件：上海外高桥联壹经济发展有限公司审计报告-致同审字（2024）第 310A029143 号、上海外高桥联贰经济发展有限公司审计报告-致同审字（2024）第 310A029145 号、上海外高桥联叁经济发展有限公司审计报告-致同审字（2024）第 310A029146 号、上海外高桥联肆经济发展有限公司审计报告-致同审字（2024）第 310A029147 号）。

根据交割审计报告，4 个购入项目公司于交割基准日（2024 年 12 月 12 日）总资产合计 652,631,080.84 元，负债合计 621,339,406.10 元，所有者权益合计 31,291,674.74 元。本基金已完成本次交易的交易对价支付工作。

特此公告。

华安基金管理有限公司

2024年12月31日

# 上海外高桥联壹经济发展有限公司

## 审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：京24CKSCZHVJ



## 目 录

审计报告	1-3
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8
财务报表附注	9-44



## 审计报告

致同审字（2024）第 310A029143 号

上海外高桥联壹经济发展有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了上海外高桥联壹经济发展有限公司（以下简称“联壹公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 12 日的资产负债表，2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 12 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了联壹公司 2024 年 12 月 12 日的财务状况以及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 12 日止期间的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于联壹公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 强调事项-编制基础

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。联壹公司的财务报表仅为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划）收购联壹公司进行交割参考之目的而编制，非经本所许可，不得用于其他目的。因此，该财务报表不适用于其他用途，如将本报告用于其他方面，因使用不当引起的法律责任与执行业务的注册会计师及本会计师事务所无关。本段内容不影响已发表的审计意见。



#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

联壹公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估联壹公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算联壹公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督联壹公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对联壹公司的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联壹公司不能持续经营。

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

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



中国·北京

中国注册会计师 王龙明



中国注册会计师 陈琳



二〇二四年十二月三十日



## 资产负债表

2024年12月12日

编制单位：上海外高桥联合经济发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注七	2024年12月12日
流动资产：		
货币资金	(一)	28,042,607.96
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	(二)	759,615.25
应收款项融资		
预付款项	(三)	1,338.72
其他应收款		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	(四)	4,630,298.64
<b>流动资产合计</b>		<b>33,433,860.57</b>
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	(五)	111,102,253.89
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
☆使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>		<b>111,102,253.89</b>
<b>资产总计</b>		<b>144,536,114.46</b>



## 资产负债表（续）

2024年12月12日

编制单位：上海外高桥联壹经济发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注七	2024年12月12日
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	(六)	619,315.38
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	(七)	875,955.36
其他应付款	(八)	5,521,457.60
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>		<b>7,016,728.34</b>
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
☆租赁负债		
长期应付款	(九)	129,425,386.69
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>		<b>129,425,386.69</b>
<b>负债合计</b>		<b>136,442,115.03</b>
所有者权益：		
实收资本	(十)	1,000,000.00
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	(十一)	250,000.00
未分配利润	(十二)	6,843,999.43
<b>所有者权益合计</b>		<b>8,093,999.43</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>144,536,114.46</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

肖左杨



## 利润表

2024年1月1日-2024年12月12日

编制单位：上海外高桥联壹经济发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注七	2024年1月1日-2024年12月12日
<b>一、营业总收入</b>		<b>20,516,733.27</b>
其中：营业收入	(十三)	20,516,733.27
<b>二、营业总成本</b>		<b>11,390,589.78</b>
其中：营业成本	(十三)	9,713,471.98
税金及附加	(十四)	1,876,568.94
销售费用		
管理费用	(十五)	9,553.96
研发费用		
财务费用	(十六)	-209,005.10
其中：利息费用		
利息收入	(十六)	210,074.44
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(十七)	-608.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>9,125,535.31</b>
加：营业外收入		
其中：政府补助		
减：营业外支出		
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>9,125,535.31</b>
减：所得税费用	(十八)	2,281,535.88
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>6,843,999.43</b>
（一）按经营持续性分类		6,843,999.43
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,843,999.43
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
<b>七、综合收益总额</b>		<b>6,843,999.43</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

肖左扬



## 现金流量表

2024年1月1日-2024年12月12日

编制单位：上海外高桥联壹经济发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注七	2024年1月1日-2024年12月12日
<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		21,603,015.83
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		5,643,340.58
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>27,246,356.41</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,375,663.76
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费		6,658,586.36
支付其他与经营活动有关的现金		5,496,280.90
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>13,530,531.02</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	(十九)	<b>13,715,825.39</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流入小计</b>		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
△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		
支付其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流出小计</b>		
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		
<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		
<b>筹资活动现金流入小计</b>		
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		
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		
<b>筹资活动现金流出小计</b>		
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		
<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>	(十九)	<b>13,715,825.39</b>
加：期初现金及现金等价物余额		14,254,487.21
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(十九)	<b>27,970,312.60</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



李俊



琪寿

肖左扬

肖左扬



# 所有者权益变动表

编制单位：上海外高桥保税发展投资有限公司 2024年1月1日-2024年12月12日 金额单位：元

项 目	行次	股本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计					
		1	3	4	5	6								7	8	9	10	11
		永续债	其他	其他														
一、上年年末余额	1	1,000,000.00																
加：会计政策变更	2																	
前期差错更正	3																	
其他	4																	
二、本年初余额	5	1,000,000.00																
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6																	
（一）综合收益总额	7																	
（二）所有者投入和减少资本	8																	
1. 所有者投入的普通股	9	-129,425,386.69																
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-129,425,386.69																
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11																	
4. 其他	12																	
（三）专项储备提取和使用	13																	
1. 提取专项储备	14																	
2. 使用专项储备	15																	
（四）利润分配	16																	
1. 提取盈余公积	17	2,871,970.60																
2. 提取一般风险准备	18																	
3. 对所有者的分配	19	2,871,970.60																
4. 其他	20																	
（五）所有者权益内部结转	21																	
1. 资本公积转增资本	22	126,484,308.25																
2. 盈余公积转增资本	23	69,107.84																
3. 盈余公积弥补亏损	24																	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	25																	
★5. 其他综合收益结转留存收益	26																	
6. 其他	27																	
（六）其他	28																	
四、本年年末余额	29	1,000,000.00																

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

李俊印

琪寿印

肖左杨

肖左杨



## 财务报表附注

### 一、公司(企业)基本情况

上海外高桥联壹经济发展有限公司(以下简称“本公司”)是一家在上海市注册的有限责任公司,由上海外高桥集团股份有限公司于2023年6月13日发起设立,并经中国(上海)自由贸易试验区市场监督管理局核准登记,注册资本为人民币100万元。注册地址为中国(上海)自由贸易试验区台中南路138号东楼225室。

2024年3月20日,本公司经股东决定将2023年12月31日全部资本公积126,484,308.25元、部分盈余公积69,107.84元及全部未分配利润2,871,970.60元,转增实收资本。2024年3月26日,本公司完成增资工商变更登记。本次增资后,本公司注册资本金额为130,425,386.69元。

2024年3月31日,本公司股东决定,对本公司进行减资,将注册资本由人民币130,425,386.69元减少至人民币1,000,000.00元。2024年5月28日,本公司完成减资工商变更登记。本次减资后,本公司注册资本金额为1,000,000.00元。

2024年12月16日,本公司母公司变更为华安未来资产管理(上海)有限公司。

法定代表人为陈浩杰。统一社会信用代码为91310115MACN6GQ44R。

本公司经营范围:一般项目:信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);非居住房地产租赁;物业管理;国内货物运输代理;贸易经纪;包装服务;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;软件开发。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

本公司营业期限自2023年6月13日至2073年6月12日。

### 二、财务报表编制基础

本财务报表根据实际发生的交易事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2024年12月12日的资产负债表、2024年1月1日至2024年12月12日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。2024年12月12日的资产负债表、2024年1月1日至2024年12月12日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表,未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注;未披露“与金融工具相关的风险”等相关性较低的附注项目,部分附注项目的披露已适当简化。

本财务报表仅为本公司的控股公司华安未来资产管理(上海)有限公司(代表华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划)就本公司的股权进行交割参考



之目的而编制, 仅供上述目的使用, 不做其他用途。

本财务报表以持续经营为基础列报。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司2024年12月12日的财务状况以及2024年1月1日至2024年12月12日的经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策、会计估计

#### 1、会计期间

本公司会计期间采用公历年度, 即每年自1月1日起至12月31日止。

本报告期为2024年1月1日至2024年12月12日。

#### 2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 4、现金及现金等价物

现金是指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现金、价值变动风险很小的投资。

#### 5、外币业务

本公司发生外币业务, 按交易发生日的即期汇率或近似汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日, 对外币货币性项目, 采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额, 计入当期损益; 对以历史成本计量的外币非货币性项目, 仍采用交易发生日的即期汇率折算; 对以公允价值计量的外币非货币性项目, 采用公允价值确定日的即期汇率折算, 折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额, 计入当期损益。

#### 6、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产, 并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。



#### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的, 终止确认:

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- ② 该金融资产已转移, 且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议, 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, 终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产, 按交易日进行会计确认和终止确认。

#### (2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 将金融资产分为以下三类: 以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

##### 以摊余成本计量的金融资产

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:

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标;
- 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后, 对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失, 在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时, 计入当期损益。

##### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将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:

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标;
- 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。



初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益, 其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时, 将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。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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, 为消除或显著减少会计错配, 本公司将部分本应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。

初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量, 产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益, 除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是, 对于非交易性权益工具投资, 本公司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。该指定在单项投资的基础上作出, 且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益, 其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时, 将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。

管理金融资产的商业模式, 是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。商业模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础, 确定管理金融资产的商业模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估, 以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中, 本金是指金融资产在初始确认时的公允价值; 利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外, 本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估, 以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的商业模式时, 所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类, 否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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



### (3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的, 相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债, 按照公允价值进行后续计量, 公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法, 按摊余成本进行后续计量, 终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 金融负债与权益工具的区分

金融负债, 是指符合下列条件之一的负债:

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下, 与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同, 且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同, 但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具, 是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务, 则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算, 需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具, 是作为现金或其他金融资产的替代品, 还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者, 该工具是本公司的金融负债; 如果是后者, 该工具是本公司的权益工具。

### (4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、23。



## (5) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础, 对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

- 以摊余成本计量的金融资产;
- 《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产;

### 预期信用损失的计量

预期信用损失, 是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失, 是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额, 即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后已经发生信用减值的, 处于第三阶段, 本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失, 是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失, 是指因资产负债表日后12个月内(若金融工具的预计存续期少于12个月, 则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失, 是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时, 本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权)。

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

对于应收票据、应收账款、合同资产, 无论是否存在重大融资成分, 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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据如下:

#### A、应收票据

- 应收票据组合1: 银行承兑汇票



- 应收票据组合 2: 商业承兑汇票

#### B、应收账款

- 应收账款组合 1: 应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款
- 应收账款组合 2: 房地产业务形成的应收账款
- 应收账款组合 3: 贸易物流业务形成的应收账款
- 应收账款组合 4: 其他业务形成的应收账款

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

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

#### 其他应收款

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

- 其他应收款组合 1: 应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款
- 其他应收款组合 2: 应收押金和保证金
- 其他应收款组合 3: 应收备用金
- 其他应收款组合 4: 应收出口退税款
- 其他应收款组合 5: 应收房地产业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 6: 应收贸易物流业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 7: 应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款, 本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

#### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资, 本公司按照投资的性质, 根据交易对手和风险敞口的各种类型, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。



### 信用风险显著增加的评估

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。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时, 本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括:

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况;
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化;
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化;
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化, 并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质, 本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时, 本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类, 例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日, 本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约:

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款, 该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品(如果持有)等追索行动; 或
- 金融资产逾期超过 90 天。

### 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时, 该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

- 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组;



- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化, 本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产, 损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值; 对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资, 本公司在其他综合收益中确认其损失准备, 不抵减该金融资产的账面价值。

### 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回, 则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是, 按照本公司收回到期款项的程序, 被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的, 作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## (6) 金融资产转移

金融资产转移, 是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

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

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

## (7) 金融资产和金融负债的抵销

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

## 7、存货

### (1) 存货的分类

存货分类为: 开发成本、开发产品、商品房、库存商品、原材料、低值易耗品、代建工程等。



## (2) 存货发出的计价及摊销

发出存货采用月末一次加权平均法核算。

## (3) 存货跌价准备计提方法

资产负债表日, 存货成本高于其可变现净值的, 计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备, 资产负债表日, 以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

## (4) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时, 以取得的确凿证据为基础, 同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

## 8、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资, 以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的, 为本公司的联营企业。

### (1) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资: 同一控制下企业合并取得的长期股权投资, 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份额作为投资成本; 非同一控制下企业合并取得的长期股权投资, 按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并, 长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资: 支付现金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; 发行权益性证券取得的长期股权投资, 以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算; 对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资, 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, 被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时, 对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 不调整长期股权投资的投资成本; 对长期股权投资的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,



对长期股权投资的账面价值进行调整, 差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值; 被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础, 并按照本公司的会计政策及会计期间, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的, 按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和, 作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的, 其公允价值与账面价值之间的差额, 以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分, 在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 属于所转让资产减值损失的, 不予以抵销。

### (3) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力, 通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司, 是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分, 以及企业所控制的结构化主体等)。

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。在判断是否存在共同控制时, 首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排, 如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动, 则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的, 不构成共同控制。判断是否存在共同控制时, 不考虑享有的保护性权利。

重大影响, 是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时, 考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响, 包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% (含 20%) 以上但低于 50% 的表决权股份时, 除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策, 不形成重大影响外, 均确定对被投资单位具有重大影响; 本公司拥有被投资单位 20%



(不含)以下的表决权股份, 一般不认为对被投资单位具有重大影响, 除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策, 形成重大影响。

#### (4) 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, 应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资, 因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的, 处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的, 处置后的剩余股权应当改按在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 应当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; 原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的, 处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按权益法核算, 并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整; 处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理, 其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### (5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资, 本公司计提资产减值的方法见附注四、15。

### 9、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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量, 并按照固定资产或无形资产的有关规定, 按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产, 计提资产减值方法见附注四、15。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

### 10、固定资产

#### (1) 固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超



过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业, 并且该固定资产的成本能够可靠地计量时, 固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

## (2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧, 终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下, 按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值, 本公司确定各类固定资产的年折旧率如下:

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率(%)
房屋、建筑物			
其中: 框架结构—高层	45	5	2.11
框架结构—多层	25-35	5	3.80-2.71
框、钢混合结构—多层	30	5	3.17
钢结构—单层	20	5	4.75
专用机械设备	6-10	5	9.5-15.83
运输工具	5	5	19.00
办公及其他设备	3-5		20.00-33.33
固定资产装修	5		20.00

其中, 已计提减值准备的固定资产, 还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

## (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、15。

## (4) 每年年度终了, 本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的, 调整固定资产使用寿命; 预计净残值预计数与原先估计数有差异的, 调整预计净残值。

## (5) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用, 有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分, 计入固定资产成本, 不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间, 照提折旧。



## 11、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定, 包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、15。

## 12、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本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。借款费用同时满足下列条件的, 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。

### (2) 借款费用资本化期间

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用, 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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的, 暂停借款费用的资本化; 正常中断期间的借款费用继续资本化。

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 13、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利权等。



本公司无形资产按照成本进行初始计量, 并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的, 自无形资产可供使用时起, 采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法, 在预计使用年限内摊销; 无法可靠确定预期实现方式的, 采用直线法摊销; 使用寿命不确定的无形资产, 不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下:

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5	直线法	

本公司于每年年度终了, 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, 与以前估计不同的, 调整原先估计数, 并按会计估计变更处理。

资产负债表日, 预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的, 将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、15。

#### 14、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价, 并按预计受益期限平均摊销, 对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目, 在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

#### 15、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等(存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外)的资产减值, 按以下方法确定:

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象, 存在减值迹象的, 本公司将估计其可收回金额, 进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象, 每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额; 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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定, 以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时, 本公司将其账面价值减记至可收回金额, 减记的金额计入当期损益, 同时计提相应的资产减值准备。



就商誉的减值测试而言, 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, 且不大于本公司确定的报告分部。

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, 首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, 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, 确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不再转回。

## 16、职工薪酬

### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬, 是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利, 也属于职工薪酬。

### (2) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间, 将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金, 确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付, 且财务影响重大的, 则该负债将以折现后的金额计量。

### (3) 离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中, 设定提存计划, 是指向独立的基金缴存固定费用后, 企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划; 设定受益计划, 是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间, 根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

#### 设定受益计划

对于设定受益计划, 在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值, 以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组



成部分:

①服务成本, 包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中, 当期服务成本, 是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额; 过去服务成本, 是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额, 包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本, 本公司将上述第①和②项计入当期损益; 第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

#### (4) 辞退福利

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: 本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; 本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。

实行职工内部退休计划的, 在正式退休日之前的经济补偿, 属于辞退福利, 自职工停止提供服务日至正常退休日期间, 拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金), 按照离职后福利处理。

#### (5) 其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利, 符合设定提存计划条件的, 按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的, 按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理, 但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### 17、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件, 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) 该义务的履行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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量, 并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。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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核, 并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿, 则补偿金额只能在基本确定能收到时, 作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 18、收入的确认原则

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的控制权时确认收入。

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, 按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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, 本公司会考虑下列迹象:

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



⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或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)作为合同资产, 合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注四、6(5))。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列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示, 净额为借方余额的, 根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示; 净额为贷方余额的, 根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

#### ① 房地产租赁

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书, 履行了合同规定的义务, 且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

### 19、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的, 本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本, 不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的, 本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产:

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关, 包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“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, 计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时, 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本公司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。

确认为资产的合同履约成本, 初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期, 在“存货”项目中列示, 初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期, 在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本, 初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期, 在“其他流动资产”项目中列示, 初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期, 在“其他非流动资产”项目中列示。

## 20、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助, 按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助, 按照公允价值计量; 公允价值不能够可靠取得的, 按照名义金额1元计量。

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; 除此之外, 作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的, 能够形成长期资产的, 与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助, 其余部分作为与收益相关的政府补助; 难以区分的, 将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助, 冲减相关资产的账面价值, 或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助, 用于补偿已发生的相关成本费用或损失的, 计入当期损益或冲减相关成本; 用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的, 则计入递延收益, 于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务, 采用一致的方法处理。

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

已确认的政府补助需要返还时, 初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值; 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 属于其他情况的, 直接计入当期损益。

## 21、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉, 或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外, 均作为所得税费用计入当期损益。



本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异, 采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债, 除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:

(1) 商誉的初始确认, 或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认: 该交易不是企业合并, 并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异, 该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减, 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限, 确认由此产生的递延所得税资产, 除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的:

(1) 该交易不是企业合并, 并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 同时满足下列条件的, 确认相应的递延所得税资产: 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。

于资产负债表日, 本公司对递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量, 并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日, 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, 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。

## 22、租赁

### (1) 租赁的识别

在合同开始日, 本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益, 并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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, 则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

### (2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日, 本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债, 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。



使用权资产的会计政策见附注四、25。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量, 无法确定租赁内含利率的, 采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括: 固定付款额及实质固定付款额, 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; 购买选择权的行权价格, 前提是承租人合理确定将行使该选择权; 行使终止租赁选择权需支付的款项, 前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权; 以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续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。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。

### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日, 租赁期不超过 12 个月的租赁, 包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额, 在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁, 本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

- 电子设备: 打印机、复印机等

### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额, 在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁, 本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

### 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的, 本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理: ①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; ②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, 本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。



### (3) 本公司作为出租人

本公司作为出租人时, 将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁, 除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

#### 融资租赁

融资租赁中, 在租赁期开始日本公司按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。本公司作为出租人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。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

#### 经营租赁

经营租赁中的租金, 本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化, 在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊, 分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的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。

#### 租赁变更

经营租赁发生变更的, 本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。

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: ①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; ②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。

融资租赁发生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: ①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; ②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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

### (4) 转租赁

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。原租赁为短期租赁, 且本公司对原租赁进行简化处理的, 将该转租赁分类为经营租赁。



## 23、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中, 出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括: 其他权益工具投资、其他非流动金融资产等。

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的, 本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

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

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, 优先使用相关可观察输入值, 只有在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。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失, 除与套期保值有关外, 按照下列规定处理: ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失, 应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失, 除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外, 直接计入所有者权益, 在该金融资产终止确认时转出, 计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债, 根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值, 确定所属的公允价值层次: 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。

每个资产负债表日, 本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估, 以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 24、维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时, 计入其他应付款核算; 按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时, 减少代收的维修基金。

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定, 维修基金在开发产品销售时, 向购房人收取, 并统一上缴维修基金管理部门。



## 25、使用权资产

### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日, 使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括: 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; 本公司作为承租人发生的初始直接费用; 本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

### (2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 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。

### (3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、15。

## 五、会计政策、会计估计变更及差错更正

### (一) 会计政策变更

本公司于2024年1月1日起执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引, 主要包括:

#### ①《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于2023年8月发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》(财会〔2023〕11号)。该文件对企业数据资源相关交易和事项的会计确认、计量和报告进行了规定。上述会计处理规定自2024年1月1日起施行。

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企业会计准则解释第17号

财政部于2023年11月发布了《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”)。解释第17号中规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”“关于供应商融资安排的披露”“关于售后租回交易的会计处理”相关内容。上述会计处理规定自2024年1月1日起施行。

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。



③ 《企业会计准则应用指南汇编 2024》

财政部于 2024 年 3 月出版发行了《企业会计准则应用指南汇编 2024》(以下简称“《应用指南 2024》”)。本公司依据《应用指南 2024》的规定对原会计政策进行相应变更。

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。

(二) 会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

(三) 其他调整事项

本报告期无其他调整事项。

## 六、 税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率 (%)
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋的计税余值	1.2
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5
教育费附加	实际缴纳的流转税额	2、3

## 七、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	2024.12.12
银行存款	28,042,607.96
其中：应收利息	72,295.36
合 计	28,042,607.96

注：期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项；期末无存放在境外的款项；本期无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。



上海外高桥联壹经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(二) 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2024.12.12
1 年以内	760,223.43
小 计	760,223.43
减: 坏账准备	608.18
合 计	759,615.25

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	账 面 余 额		2024.12.12 坏 账 准 备		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
按组合计提坏账准备	760,223.43	100.00	608.18	0.08	759,615.25
其中: 组合(1) 应 外高桥合并范围内关 联方形成的应收账款					
组合(2) 房地 产业务形成的应收账 款	760,223.43	100.00	608.18	0.08	759,615.25
合 计	760,223.43	100.00	608.18		759,615.25

期末, 按组合计提坏账准备:

- 组合计提项目: 房地产业务形成的应收账款

	2024.12.12		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	760,223.43	608.18	0.08

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	2024.1.1	本期变动金额			2024.12.12
		计 提	收 回 或 转 回	转 销 或 核 销	
应收账款		608.18			608.18

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况

无。



上海外高桥联壹经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(5) 按欠款方归集的截至 2024 年 12 月 12 日余额的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合 计的比例 (%)	坏账准 备
中外运普菲斯物流(上海)有限公司	760,223.43	100.00	608.18

(6) 由金融资产转移而终止确认的应收账款情况

无。

(7) 应收账款转移继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	2024.12.12		坏账准备
	账面余额		
	金 额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,338.72	100.00	

(四) 其他流动资产

项 目	2024.12.12
待抵扣进项税	4,630,298.64



上海外高桥联壹经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(五) 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项 目	2024.1.1	本期增加		本期减少		2024.12.12
		购置或 计提	其他	处 置	转为自用房地 产	
<b>一、账面原值合计</b>	<b>223,104,210.73</b>					<b>223,104,210.73</b>
其中：1、房屋、建筑物	152,039,738.12					152,039,738.12
2、土地使用权	71,064,472.61					71,064,472.61
<b>二、累计折旧和累计摊销合计</b>	<b>103,546,079.03</b>	<b>8,455,877.81</b>				<b>112,001,956.84</b>
其中：1、房屋、建筑物	85,591,308.36	6,991,566.51				92,582,874.87
2、土地使用权	17,954,770.67	1,464,311.30				19,419,081.97
<b>三、投资性房地产账面净值合计</b>	<b>119,558,131.70</b>					<b>111,102,253.89</b>
其中：1、房屋、建筑物	66,448,429.76					59,456,863.25
2、土地使用权	53,109,701.94					51,645,390.64
<b>四、投资性房地产减值准备累计金 额合计</b>						
其中：1、房屋、建筑物						
2、土地使用权						
<b>五、投资性房地产账面价值合计</b>	<b>119,558,131.70</b>					<b>111,102,253.89</b>
其中：1、房屋、建筑物	66,448,429.76					59,456,863.25
2、土地使用权	53,109,701.94					51,645,390.64

说明：①本期折旧和摊销额 8,455,877.81 元。

②投资性房地产本期无计提减值准备。

2. 未办妥产权证书的投资性房地产

无。

(六) 应付账款

账 龄	2024.12.12
1 年以内 (含 1 年)	619,315.38

其中, 本公司应付上海外联发商务咨询有限公司运营管理费 617,315.38 元。

账龄超过 1 年的重要应付账款: 无。



上海外高桥联壹经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 应交税费

项 目	2024.12.12
企业所得税	483,921.69
土地使用税	20,274.16
房产税	371,759.51
<b>合 计</b>	<b>875,955.36</b>

(八) 其他应付款

类 别	2024.12.12
其他应付款项	5,521,457.60

(1) 按款项性质列示

项 目	2024.12.12
往来款	17,900.00
押金、保证金	5,503,557.60
<b>合 计</b>	<b>5,521,457.60</b>

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项: 无。

(九) 长期应付款

项 目	2024.12.12
应付股东借款	129,425,386.69

(十) 实收资本

投资者名称	2024.12.12	
	投资金额	所占比例 (%)
上海外高桥集团股份有限公司	1,000,000.00	100.00

(十一) 盈余公积

项 目	2024.12.12
法定盈余公积金	250,000.00



上海外高桥联壹经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(十二) 未分配利润

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
本期期初余额	2,871,970.60
本期增加额	6,843,999.43
其中: 本期净利润转入	6,843,999.43
本期减少额	2,871,970.60
其中: 本期提取法定盈余公积	
转作股本的普通股股利	2,871,970.60
本期期末余额	6,843,999.43

(十三) 营业收入、营业成本

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日	
	收入	成本
1、主营业务		
主营业务	20,516,733.27	9,713,471.98
合 计	<b>20,516,733.27</b>	<b>9,713,471.98</b>

(十四) 税金及附加

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
房产税	1,777,316.03
土地使用税	96,927.16
印花税	2,325.75
合 计	<b>1,876,568.94</b>

(十五) 管理费用

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
中介费	9,433.96
证照资料费	120.00
合 计	<b>9,553.96</b>



上海外高桥联壹经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(十六) 财务费用

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
利息费用净额	
减: 利息收入	210,074.44
汇兑损益	
手续费及其他	1,069.34
<b>合 计</b>	<b>-209,005.10</b>

(十七) 信用减值损失

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
应收账款坏账准备	-608.18

(十八) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
当期所得税费用	2,281,535.88

2. 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
利润总额	9,125,535.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,281,383.83
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
归属于合营企业和联营企业的损益	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	152.05
其他	
<b>合 计</b>	<b>2,281,535.88</b>



上海外高桥联壹经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(十九) 现金流量表相关事项

1. 现金流量表补充资料

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	6,843,999.43
加: 信用减值损失	608.18
固定资产折旧、投资性房地产折旧	8,455,877.81
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,470.73
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,583,189.30
其他	
经营活动产生的现金流量净额	13,715,825.39
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
3.现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	27,970,312.60
减: 现金的期初余额	14,254,487.21
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	13,715,825.39

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	2024.12.12
一、现金	27,970,312.60
其中: 库存现金	
可随时用于支付的银行存款	27,970,312.60
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	27,970,312.60
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	

八、或有事项

截至2024年12月12日, 本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。



## 九、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止, 本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

1. 截至2024年12月12日, 本公司的母公司为上海外高桥集团股份有限公司。于2024年12月16日本公司的母公司变更为华安未来资产管理(上海)有限公司, 其持有本公司的股权比例为100%。

2. 2024年9月6日, 上海外高桥集团股份有限公司(以下简称“外高桥集团股份”)、华安未来资产管理(上海)有限公司(代表华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划)(以下简称“专项计划”)与本公司签署了《债权转让及确认协议》, 约定外高桥集团股份将对本公司享有的借款本金金额人民币129,425,386.69元(以下简称“目标债权”)转让给专项计划, 《债权转让及确认协议》自专项计划设立之日起生效。

截至2024年12月12日, 本公司不存在其他应披露的其他重要事项。

## 十一、关联方关系及其交易

### (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 (万元)	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(%)
上海外高桥集团 股份有限公司	上海	房地产、仓储、贸 易物流等业务	113,534.91	100.00	100.00

截至本报告批准报出日, 本公司的母公司已发生变更, 详见十、其他重要事项。

### (二) 本公司的子公司情况

无。

### (三) 本公司的合营企业、联营企业情况

无。

### (四) 本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
上海外联发商务咨询有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥集团财务有限公司	受同一母公司控制



上海外高桥联壹经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(五) 关联交易情况

1. 关联采购与销售情况

(1) 采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024年1月1日-2024年12月12日	
			金额(元)	占同类交易金额的比例%
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理费	市价	1,231,004.00	100.00

(2) 出售商品、提供劳务情况表

无。

(3) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024年1月1日-2024年12月12日	
			金额(元)	占同类交易金额的比例%
上海外高桥集团财务有限公司	利息收入	市价	210,074.44	100.00

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2024.12.12	
		账面余额	坏账准备
货币资金	上海外高桥集团财务有限公司	27,970,312.60	
货币资金-应收利息	上海外高桥集团财务有限公司	72,295.36	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2024.12.12
应付账款	上海外联发商务咨询有限公司	617,315.38
长期应付款	上海外高桥集团股份有限公司	129,425,386.69

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。



上海外高桥联壹经济发展有限公司  
财务报表附注  
2024年1月1日-2024年12月12日  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

---

#### 十四、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司管理层于2024年12月30日批准报出。

上海外高桥联壹经济发展有限公司





# 营业执照

(副本) (20-18)

统一社会信用代码

91110105592343655N



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

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5535万元

成立日期 2011年12月22日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2024年10月15日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014469



# 说明

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



发证机关: 北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

名称: 致同会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 李惠琦

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日



姓名 王龙旷  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1971-04-10  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 342326197104102012  
 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.



王龙旷(310000581394)  
 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 月 日  
 年 月 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.



王龙旷年检二维码

年 月 日  
 年 月 日



姓名	陈琳
Full name	_____
性别	女
Sex	_____
出生日期	1978-07-08
Date of birth	_____
工作单位	致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit	_____
身份证号码	310114197807080223
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.



陈琳(310000582281)  
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 /y  
月 /m  
日 /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



陈琳的年检二维码

年 /y  
月 /m  
日 /d

# 上海外高桥联贰经济发展有限公司

## 审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：京24M943FYL9



## 目 录

审计报告	1-3
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8
财务报表附注	9-45



## 审计报告

致同审字（2024）第 310A029145 号

上海外高桥联贰经济发展有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了上海外高桥联贰经济发展有限公司（以下简称“联贰公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 12 日的资产负债表，2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 12 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了联贰公司 2024 年 12 月 12 日的财务状况以及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 12 日止期间的的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于联贰公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 强调事项-编制基础

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。联贰公司的财务报表仅为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划）收购联贰公司进行交割参考之目的而编制，非经本所许可，不得用于其他目的。因此，该财务报表不适用于其他用途，如将本报告用于其他方面，因使用不当引起的法律责任与执行业务的注册会计师及本会计师事务所无关。本段内容不影响已发表的审计意见。



#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

联贰公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估联贰公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算联贰公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督联贰公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对联贰公司的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联贰公司不能持续经营。

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

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



中国注册会计师 王龙明



中国注册会计师 陈琳



中国·北京

二〇二四年十二月三十日





## 资产负债表

2024年12月12日

编制单位：上海外高桥联武经济发展有限公司

金额单位：元

	附注七	2024年12月12日
流动资产：		
货币资金	(一)	24,491,154.62
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	(二)	5,033,553.19
应收款项融资		
预付款项	(三)	986.11
其他应收款	(四)	60,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
<b>流动资产合计</b>		<b>29,585,693.92</b>
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	(五)	147,941,308.66
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
☆使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>		<b>147,941,308.66</b>
<b>资产总计</b>		<b>177,527,002.58</b>





### 资产负债表 (续)

2024年12月12日

编制单位: 上海外高桥联贰经济发展有限公司

金额单位: 元

页	附注七	2024年12月12日
<b>流动负债:</b>		
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	(六)	3,100,063.76
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	(七)	1,444,739.55
其他应付款	(八)	6,121,487.70
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>		<b>10,666,291.01</b>
<b>非流动负债:</b>		
长期借款		
应付债券		
☆租赁负债		
长期应付款	(九)	155,883,556.06
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>		<b>155,883,556.06</b>
<b>负债合计</b>		<b>166,549,847.07</b>
<b>所有者权益:</b>		
实收资本	(十)	1,000,000.00
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	(十一)	250,000.00
未分配利润	(十二)	9,727,155.51
<b>所有者权益合计</b>		<b>10,977,155.51</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>177,527,002.58</b>

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

李俊印

琪寿印

肖左杨

李俊

琪寿

肖左杨



## 利润表

2024年1月1日-2024年12月12日

编制单位：上海外高桥联武经济发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注七	2024年1月1日-2024年12月12日
<b>一、营业总收入</b>		<b>22,158,871.08</b>
其中：营业收入	(十三)	22,158,871.08
<b>二、营业总成本</b>		<b>9,159,665.22</b>
其中：营业成本	(十三)	7,341,348.28
税金及附加	(十四)	1,745,593.84
销售费用		
管理费用	(十五)	277,619.32
研发费用		
财务费用	(十六)	-204,896.22
其中：利息费用		
利息收入	(十六)	205,979.96
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他		
加：其他收益	(十七)	0.38
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(十八)	-3,746.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>12,995,459.36</b>
加：营业外收入		
其中：政府补助		
减：营业外支出		
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>12,995,459.36</b>
减：所得税费用	(十九)	3,268,303.85
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>9,727,155.51</b>
（一）按经营持续性分类		9,727,155.51
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,727,155.51
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
<b>七、综合收益总额</b>		<b>9,727,155.51</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



*李俊*

*肖左杨*



*肖左杨*

肖左杨



# 现金流量表

2024年1月1日-2024年12月12日

编制单位：上海外高桥联东经济发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注七	2024年1月1日-2024年12月12日
<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		19,469,578.54
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		6,260,429.29
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>25,730,007.83</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		4,358,173.49
支付给职工及为职工支付的现金		272,482.46
支付的各项税费		8,986,734.30
支付其他与经营活动有关的现金		77,356.70
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>13,694,746.95</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	(二十)	<b>12,035,260.88</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流入小计</b>		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流出小计</b>		
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		
<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		
<b>筹资活动现金流入小计</b>		
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		
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		
<b>筹资活动现金流出小计</b>		
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		
<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>	(二十)	<b>12,035,260.88</b>
加：期初现金及现金等价物余额		12,387,311.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(二十一)	<b>24,422,572.71</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



李俊

孙晓琪



肖左杨



# 所有者权益变动表

金额单位：元

项 次	2024年1月1日至2024年12月12日											
	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
一、上年年末余额	1,000,000.00				151,520,582.61				461,297.35	4,151,676.10	157,133,556.06	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额	1,000,000.00				151,520,582.61				461,297.35	4,151,676.10	157,133,556.06	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
（四）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者分配的分配												
4.其他												
（五）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
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												
四、本年年末余额	1,000,000.00				151,520,582.61				250,000.00	9,727,155.51	10,977,155.51	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



肖左物

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



## 财务报表附注

### 一、公司(企业)基本情况

上海外高桥联贰经济发展有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系一家在上海市注册的有限责任公司,由上海外高桥集团股份有限公司于2023年6月13日发起设立,并经中国(上海)自由贸易试验区市场监督管理局核准登记,注册资本为人民币100万元。注册地址为中国(上海)自由贸易试验区台中南路138号东楼225室。

2024年3月20日,本公司经股东决定,将2023年12月31日全部资本公积151,520,582.61元、部分盈余公积211,297.35元及全部未分配利润4,151,676.10元,转增实收资本。2024年3月26日,本公司完成增资工商变更登记。本次增资后,本公司注册资本金额为156,883,556.06元。

2024年3月31日,本公司股东决定,对本公司进行减资,将注册资本由人民币156,883,556.06元减少至人民币1,000,000.00元。2024年5月28日,本公司完成减资工商变更登记。本次减资后,本公司注册资本金额为1,000,000.00元。

2024年12月16日,本公司母公司变更为华安未来资产管理(上海)有限公司。

法定代表人为陈浩杰。统一社会信用代码为91310115MACN6GRK1M。

本公司经营范围:一般项目:信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);非居住房地产租赁;物业管理;国内货物运输代理;贸易经纪;包装服务;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;软件开发。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

本公司营业期限自2023年6月13日至2073年6月12日。

### 二、财务报表编制基础

本财务报表根据实际发生的交易事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2024年12月12日的资产负债表、2024年1月1日至2024年12月12日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。2024年12月12日的资产负债表、2024年1月1日至2024年12月12日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表,未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注;未披露“与金融工具相关的风险”等相关性较低的附注项目,部分附注项目的披露已适当简化。

本财务报表仅为本公司的控股公司华安未来资产管理(上海)有限公司与华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划就本公司的股权进行交割参考之目



的而编制, 仅供上述目的使用, 不做其他用途。

本财务报表以持续经营为基础列报。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 12 日的财务状况以及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 12 日的经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策、会计估计

#### 1、会计期间

本公司会计期间采用公历年度, 即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本报告期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 12 日。

#### 2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 4、现金及现金等价物

现金是指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现金、价值变动风险很小的投资。

#### 5、外币业务

本公司发生外币业务, 按交易发生日的即期汇率或近似汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日, 对外币货币性项目, 采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额, 计入当期损益; 对以历史成本计量的外币非货币性项目, 仍采用交易发生日的即期汇率折算; 对以公允价值计量的外币非货币性项目, 采用公允价值确定日的即期汇率折算, 折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额, 计入当期损益。

#### 6、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产, 并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。



#### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的, 终止确认:

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- ② 该金融资产已转移, 且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议, 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, 终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产, 按交易日进行会计确认和终止确认。

#### (2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 将金融资产分为以下三类: 以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

##### 以摊余成本计量的金融资产

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:

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标;
- 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后, 对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失, 在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时, 计入当期损益。

##### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将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:

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标;
- 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。



初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益, 其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时, 将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。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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, 为消除或显著减少会计错配, 本公司将部分本应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。

初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量, 产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益, 除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是, 对于非交易性权益工具投资, 本公司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。该指定在单项投资的基础上作出, 且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益, 其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时, 将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。

管理金融资产的**业务模式**, 是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础, 确定管理金融资产的**业务模式**。

本公司对金融资产的**合同现金流量特征**进行评估, 以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中, 本金是指金融资产在初始确认时的公允价值; 利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外, 本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估, 以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的**业务模式**时, 所有受影响的相关金融资产在**业务模式**发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类, 否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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



### (3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的, 相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债, 按照公允价值进行后续计量, 公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法, 按摊余成本进行后续计量, 终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 金融负债与权益工具的区分

金融负债, 是指符合下列条件之一的负债:

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下, 与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同, 且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同, 但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具, 是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务, 则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算, 需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具, 是作为现金或其他金融资产的替代品, 还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者, 该工具是本公司的金融负债; 如果是后者, 该工具是本公司的权益工具。

### (4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、23。



## (5) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础, 对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

- 以摊余成本计量的金融资产;
- 《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产;

### 预期信用损失的计量

预期信用损失, 是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失, 是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额, 即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后已经发生信用减值的, 处于第三阶段, 本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失, 是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失, 是指因资产负债表日后12个月内(若金融工具的预计存续期少于12个月, 则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失, 是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时, 本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权)。

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

对于应收票据、应收账款、合同资产, 无论是否存在重大融资成分, 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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据如下:

#### A、应收票据

- 应收票据组合1: 银行承兑汇票



- 应收票据组合 2: 商业承兑汇票

#### B、应收账款

- 应收账款组合 1: 应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款
- 应收账款组合 2: 房地产业务形成的应收账款
- 应收账款组合 3: 贸易物流业务形成的应收账款
- 应收账款组合 4: 其他业务形成的应收账款

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

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

#### 其他应收款

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

- 其他应收款组合 1: 应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款
- 其他应收款组合 2: 应收押金和保证金
- 其他应收款组合 3: 应收备用金
- 其他应收款组合 4: 应收出口退税款
- 其他应收款组合 5: 应收房地产业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 6: 应收贸易物流业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 7: 应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款, 本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

#### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资, 本公司按照投资的性质, 根据交易对手和风险敞口的各种类型, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。



### 信用风险显著增加的评估

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。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时, 本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括:

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况;
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化;
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化;
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化, 并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质, 本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时, 本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类, 例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日, 本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约:

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款, 该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品(如果持有)等追索行动; 或
- 金融资产逾期超过 90 天。

### 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时, 该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

- 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组;



- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化, 本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产, 损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值; 对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资, 本公司在其他综合收益中确认其损失准备, 不抵减该金融资产的账面价值。

### 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回, 则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是, 按照本公司收回到期款项的程序, 被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的, 作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## (6) 金融资产转移

金融资产转移, 是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

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

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

## (7) 金融资产和金融负债的抵销

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

## 7、存货

### (1) 存货的分类

存货分类为: 开发成本、开发产品、商品房、库存商品、原材料、低值易耗品、代建工程等。



## (2) 存货发出的计价及摊销

发出存货采用月末一次加权平均法核算。

## (3) 存货跌价准备计提方法

资产负债表日, 存货成本高于其可变现净值的, 计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备, 资产负债表日, 以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

## (4) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时, 以取得的确凿证据为基础, 同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

## 8、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资, 以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的, 为本公司的联营企业。

### (1) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资: 同一控制下企业合并取得的长期股权投资, 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份额作为投资成本; 非同一控制下企业合并取得的长期股权投资, 按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并, 长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资: 支付现金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; 发行权益性证券取得的长期股权投资, 以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算; 对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资, 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, 被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时, 对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 不调整长期股权投资的投资成本; 对长期股权投资的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,



对长期股权投资的账面价值进行调整, 差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值; 被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础, 并按照本公司的会计政策及会计期间, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的, 按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和, 作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的, 其公允价值与账面价值之间的差额, 以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分, 在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 属于所转让资产减值损失的, 不予以抵销。

### (3) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力, 通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司, 是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分, 以及企业所控制的结构化主体等)。

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。在判断是否存在共同控制时, 首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排, 如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动, 则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的, 不构成共同控制。判断是否存在共同控制时, 不考虑享有的保护性权利。

重大影响, 是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时, 考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响, 包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% (含 20%) 以上但低于 50% 的表决权股份时, 除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策, 不形成重大影响外, 均确定对被投资单位具有重大影响; 本公司拥有被投资单位 20%



(不含)以下的表决权股份, 一般不认为对被投资单位具有重大影响, 除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策, 形成重大影响。

#### (4) 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, 应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资, 因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的, 处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的, 处置后的剩余股权应当改按在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 应当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; 原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的, 处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按权益法核算, 并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整; 处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理, 其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### (5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资, 本公司计提资产减值的方法见附注四、15。

### 9、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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量, 并按照固定资产或无形资产的有关规定, 按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产, 计提资产减值方法见附注四、15。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

### 10、固定资产

#### (1) 固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超



过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业, 并且该固定资产的成本能够可靠地计量时, 固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

## (2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧, 终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下, 按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值, 本公司确定各类固定资产的年折旧率如下:

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率(%)
房屋、建筑物			
其中: 框架结构—高层	45	5	2.11
框架结构—多层	25-35	5	2.71
框、钢混合结构—多层	30	5	3.17
钢结构—单层	20	5	4.75
专用机械设备	6-10	5	9.5-15.83
运输工具	5	5	19.00
办公及其他设备	3-5		20.00-33.33
固定资产装修	5		20.00

其中, 已计提减值准备的固定资产, 还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

## (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、15。

## (4) 每年年度终了, 本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的, 调整固定资产使用寿命; 预计净残值预计数与原先估计数有差异的, 调整预计净残值。

## (5) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用, 有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分, 计入固定资产成本, 不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间, 照提折旧。



## 11、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定, 包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、15。

## 12、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本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。借款费用同时满足下列条件的, 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。

### (2) 借款费用资本化期间

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用, 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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的, 暂停借款费用的资本化; 正常中断期间的借款费用继续资本化。

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 13、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利权等。



本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5	直线法	

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、15。

#### 14、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

#### 15、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。



就商誉的减值测试而言, 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, 且不大于本公司确定的报告分部。

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, 首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, 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, 确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不再转回。

## 16、职工薪酬

### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬, 是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利, 也属于职工薪酬。

### (2) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间, 将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金, 确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付, 且财务影响重大的, 则该负债将以折现后的金额计量。

### (3) 离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中, 设定提存计划, 是指向独立的基金缴存固定费用后, 企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划; 设定受益计划, 是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间, 根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

#### 设定受益计划

对于设定受益计划, 在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值, 以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组



成部分:

①服务成本, 包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中, 当期服务成本, 是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额; 过去服务成本, 是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额, 包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本, 本公司将上述第①和②项计入当期损益; 第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

#### (4) 辞退福利

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: 本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; 本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。

实行职工内部退休计划的, 在正式退休日之前的经济补偿, 属于辞退福利, 自职工停止提供服务日至正常退休日期间, 拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金), 按照离职后福利处理。

#### (5) 其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利, 符合设定提存计划条件的, 按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的, 按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理, 但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### 17、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件, 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) 该义务的履行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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量, 并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。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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核, 并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿, 则补偿金额只能在基本确定能收到时, 作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 18、收入的确认原则

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的控制权时确认收入。

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, 按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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, 本公司会考虑下列迹象:

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



⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或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)作为合同资产, 合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注四、6(5))。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列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示, 净额为借方余额的, 根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示; 净额为贷方余额的, 根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

#### ① 房地产租赁

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书, 履行了合同规定的义务, 且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

### 19、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的, 本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本, 不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的, 本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产:

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关, 包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“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, 计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时, 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本公司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。

确认为资产的合同履约成本, 初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期, 在“存货”项目中列示, 初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期, 在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本, 初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期, 在“其他流动资产”项目中列示, 初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期, 在“其他非流动资产”项目中列示。

## 20、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助, 按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助, 按照公允价值计量; 公允价值不能够可靠取得的, 按照名义金额1元计量。

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; 除此之外, 作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的, 能够形成长期资产的, 与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助, 其余部分作为与收益相关的政府补助; 难以区分的, 将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助, 冲减相关资产的账面价值, 或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助, 用于补偿已发生的相关成本费用或损失的, 计入当期损益或冲减相关成本; 用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的, 则计入递延收益, 于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务, 采用一致的方法处理。

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

已确认的政府补助需要返还时, 初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值; 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 属于其他情况的, 直接计入当期损益。

## 21、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉, 或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外, 均作为所得税费用计入当期损益。



本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异, 采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债, 除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:

(1) 商誉的初始确认, 或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认: 该交易不是企业合并, 并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异, 该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减, 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限, 确认由此产生的递延所得税资产, 除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的:

(1) 该交易不是企业合并, 并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 同时满足下列条件的, 确认相应的递延所得税资产: 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。

于资产负债表日, 本公司对递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量, 并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日, 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, 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。

## 22、租赁

### (1) 租赁的识别

在合同开始日, 本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益, 并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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, 则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

### (2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日, 本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债, 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。



使用权资产的会计政策见附注四、25。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量, 无法确定租赁内含利率的, 采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括: 固定付款额及实质固定付款额, 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; 购买选择权的行权价格, 前提是承租人合理确定将行使该选择权; 行使终止租赁选择权需支付的款项, 前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权; 以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续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。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。

### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日, 租赁期不超过 12 个月的租赁, 包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额, 在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁, 本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

- 电子设备: 打印机、复印机等

### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额, 在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁, 本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

### 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的, 本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理: ①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; ②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, 本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。



### (3) 本公司作为出租人

本公司作为出租人时, 将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁, 除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

#### 融资租赁

融资租赁中, 在租赁期开始日本公司按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。本公司作为出租人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。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

#### 经营租赁

经营租赁中的租金, 本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化, 在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊, 分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的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。

#### 租赁变更

经营租赁发生变更的, 本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。

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: ①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; ②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。

融资租赁发生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: ①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; ②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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

### (4) 转租赁

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。原租赁为短期租赁, 且本公司对原租赁进行简化处理的, 将该转租赁分类为经营租赁。



## 23、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中, 出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括: 其他权益工具投资、其他非流动金融资产等。

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的, 本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

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

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, 优先使用相关可观察输入值, 只有在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。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失, 除与套期保值有关外, 按照下列规定处理: ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失, 应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失, 除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外, 直接计入所有者权益, 在该金融资产终止确认时转出, 计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债, 根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值, 确定所属的公允价值层次: 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。

每个资产负债表日, 本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估, 以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 24、维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时, 计入其他应付款核算; 按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时, 减少代收的维修基金。

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定, 维修基金在开发产品销售时, 向购房人收取, 并统一上缴维修基金管理部门。



## 25、使用权资产

### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日, 使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括: 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; 本公司作为承租人发生的初始直接费用; 本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

### (2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 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。

### (3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、15。

## 五、会计政策、会计估计变更及差错更正

### (一) 会计政策变更

本公司于2024年1月1日起执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引, 主要包括:

#### ①《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于2023年8月发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》(财会〔2023〕11号)。该文件对企业数据资源相关交易和事项的会计确认、计量和报告进行了规定。上述会计处理规定自2024年1月1日起施行。

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企业会计准则解释第17号

财政部于2023年11月发布了《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”)。解释第17号中规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”“关于供应商融资安排的披露”“关于售后租回交易的会计处理”相关内容。上述会计处理规定自2024年1月1日起施行。

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。

#### ③《企业会计准则应用指南汇编2024》



上海外高桥联贰经济发展有限公司  
财务报表附注  
2024年1月1日-2024年12月12日  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

财政部于2024年3月出版发行了《企业会计准则应用指南汇编2024》(以下简称“《应用指南2024》”)。本公司依据《应用指南2024》的规定对原会计政策进行相应变更。

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。

(二) 会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

(三) 其他调整事项

本报告期无其他调整事项。

## 六、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率(%)
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋的计税余值	1.2
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5
教育费附加	实际缴纳的流转税额	2、3

## 七、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	2024.12.12
银行存款	24,491,154.62
其中: 应收利息	68,581.91
<b>合计</b>	<b>24,491,154.62</b>

注: 期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项; 期末无存放在境外的款项; 本期无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。



上海外高桥联贰经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(二) 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2024.12.12
1 年以内	5,037,583.26
小 计	5,037,583.26
减: 坏账准备	4,030.07
合 计	5,033,553.19

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	账 面 余 额		2024.12.12 坏 账 准 备		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
按组合计提坏账准备	5,037,583.26	100.00	4,030.07	0.08	5,033,553.19
其中: 组合(1) 应收 外高桥合并范围内关 联方形成的应收账款					
组合(2) 房地 产业务形成的应收账 款	5,037,583.26	100.00	4,030.07	0.08	5,033,553.19
合 计	5,037,583.26	100.00	4,030.07		5,033,553.19

期末, 按组合计提坏账准备:

- 组合计提项目: 房地产业务形成的应收账款

	2024.12.12		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	5,037,583.26	4,030.07	0.08

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	2024.1.1	本期变动金额			2024.12.12
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	283.19	3,746.88			4,030.07

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况

无。



上海外高桥联贰经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(5) 按欠款方归集的截至2024年12月12日余额的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海创元集装箱仓储有限公司	5,037,583.26	100.00	4,030.07

(6) 由金融资产转移而终止确认的应收账款情况

无。

(7) 应收账款转移继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	2024.12.12		坏账准备
	账面余额		
	金 额	比例 (%)	
1年以内 (含1年)	986.11	100.00	

(四) 其他应收款

项 目	2024.12.12
其他应收款项	60,000.00

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项按账龄披露

账 龄	2024.12.12
1年以内	60,000.00
小 计	60,000.00
减: 坏账准备	
合 计	60,000.00

(2) 其他应收款项按款项性质披露

项 目	2024.12.12		账面价值
	账面余额	坏账准备	
押金保证金	60,000.00		60,000.00



上海外高桥联贰经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(3) 坏账准备计提情况

截至2024年12月12日, 处于第一阶段的坏账准备:

类别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	60,000.00			60,000.00	
其中: 应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款	60,000.00			60,000.00	
房地产业务形成的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>60,000.00</b>			<b>60,000.00</b>	

截至2024年12月12日, 本公司不存在处于第二阶段的其他应收款项

截至2024年12月12日, 本公司不存在处于第三阶段的其他应收款项

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

(5) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

无。

(6) 按欠款方归集的截至2024年12月12日余额的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
上海外高桥物业管理有限公司	押金	60,000.00	1年以内	100.00	

(7) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无。

(8) 其他应收款项转移继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(9) 涉及政府补助的应收款项

无。



上海外高桥联贰经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(五) 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项 目	2024.1.1	本期增加		本期减少		2024.12.12
		计提或摊销	其他	处 置	其他	
<b>一、账面原值合计</b>	<b>186,802,811.08</b>					<b>186,802,811.08</b>
其中：1、房屋、建筑物	94,195,149.26					94,195,149.26
2、土地使用权	92,607,661.82					92,607,661.82
<b>二、累计折旧和累计摊销合计</b>	<b>33,380,850.16</b>	<b>5,480,652.26</b>				<b>38,861,502.42</b>
其中：1、房屋、建筑物	20,386,494.66	3,396,596.06				23,783,090.72
2、土地使用权	12,994,355.50	2,084,056.20				15,078,411.70
<b>三、投资性房地产账面净值合计</b>	<b>153,421,960.92</b>					<b>147,941,308.66</b>
其中：1、房屋、建筑物	73,808,654.60					70,412,058.54
2、土地使用权	79,613,306.32					77,529,250.12
<b>四、投资性房地产减值准备累计金额合计</b>						
其中：1、房屋、建筑物						
2、土地使用权						
<b>五、投资性房地产账面价值合计</b>	<b>153,421,960.92</b>					<b>147,941,308.66</b>
其中：1、房屋、建筑物	73,808,654.60					70,412,058.54
2、土地使用权	79,613,306.32					77,529,250.12

说明：①本期折旧和摊销额 5,480,652.26 元。

②投资性房地产本期无计提减值准备。

2. 未办妥产权证书的投资性房地产

无。

(六) 应付账款

账 龄	2024.12.12
1年以内(含1年)	739,734.60
1-2年	2,360,329.16
<b>合计</b>	<b>3,100,063.76</b>

其中, 本公司应付上海外联发商务咨询有限公司运营管理费 665,725.43 元。



上海外高桥联贰经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

账龄超过1年的重要应付账款: 无。

(七) 应交税费

项 目	2024.12.12
增值税	378,038.25
企业所得税	731,478.99
土地使用税	23,186.98
代扣代缴个人所得税	765.00
房产税	311,270.33
<b>合 计</b>	<b>1,444,739.55</b>

(八) 其他应付款

类 别	2024.12.12
其他应付款项	6,121,487.70

其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项 目	2024.12.12
押金、保证金	6,121,487.70

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项: 无。

(九) 长期应付款

项 目	2024.12.12
应付股东借款	155,883,556.06

(十) 实收资本

投资者名称	2024.12.12	
	投资金额	所占比例 (%)
上海外高桥集团股份有限公司	1,000,000.00	100.00

(十一) 盈余公积

项 目	2024.12.12
法定盈余公积金	250,000.00



上海外高桥联贰经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(十二) 未分配利润

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
本期期初余额	4,151,676.10
本期增加额	9,727,155.51
其中: 本期净利润转入	9,727,155.51
本期减少额	4,151,676.10
其中: 本期提取法定盈余公积	
转作股本的普通股股利	4,151,676.10
本期期末余额	9,727,155.51

(十三) 营业收入、营业成本

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日	
	收入	成本
1、主营业务		
主营业务	22,158,871.08	7,341,348.28
合 计	22,158,871.08	7,341,348.28

(十四) 税金及附加

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
房产税	1,488,128.03
土地使用税	110,852.83
城市维护建设税	72,761.12
教育费附加	43,656.67
地方教育费附加	29,104.45
印花税	1,090.74
合 计	1,745,593.84

(十五) 管理费用

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
职工薪酬	268,065.36
其中: 工资	194,784.00
中介费	9,433.96
证照资料费	120.00



上海外高桥联贰经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
合 计	277,619.32

(十六) 财务费用

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
利息费用净额	
减: 利息收入	205,979.96
汇兑损益	
手续费及其他	1,083.74
合 计	-204,896.22

(十七) 其他收益

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
代扣个人所得税手续费返还	0.38

(十八) 信用减值损失 (损失以“-”号填列)

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
应收账款坏账损失	-3,746.88

(十九) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
当期所得税费用	3,268,303.85

2. 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
利润总额	12,995,459.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,248,864.84
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
归属于合营企业和联营企业的损益	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	



上海外高桥联贰经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	19,439.01
其他	
<b>合 计</b>	<b>3,268,303.85</b>

(二十) 现金流量表相关事项

1. 现金流量表补充资料

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	9,727,155.51
加：信用减值损失	3,746.88
固定资产折旧、投资性房地产折旧	5,480,652.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	622,695.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,798,988.91
其他	
经营活动产生的现金流量净额	12,035,260.88
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
3.现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	24,422,572.71
减：现金的期初余额	12,387,311.83
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	12,035,260.88

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	2024.12.12
一、现金	24,422,572.71
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	24,422,572.71
可随时用于支付的其他货币资金	
二、现金等价物	



上海外高桥联贰经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	2024.12.12
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	24,422,572.71
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	

## 八、或有事项

截至2024年12月12日, 本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止, 本公司不存在应披露的重要资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

1. 截至2024年12月12日, 本公司的母公司为上海外高桥集团股份有限公司。于2024年12月16日本公司的母公司变更为华安未来资产管理(上海)有限公司, 其持有本公司的股权比例为100%。

2. 2024年9月6日, 上海外高桥集团股份有限公司(以下简称“外高桥集团股份”)、华安未来资产管理(上海)有限公司(代表华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划)(以下简称“专项计划”)与本公司签署了《债权转让及确认协议》, 约定外高桥集团股份将对本公司享有的借款本金金额人民币155,883,556.06元(以下简称“目标债权”)转让给专项计划, 《债权转让及确认协议》自专项计划设立之日起生效。

截至2024年12月12日, 本公司不存在其他应披露的其他重要事项。

## 十一、关联方关系及其交易

### (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 (万元)	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(%)
上海外高桥集团 股份有限公司	上海	房地产、仓储、 贸易物流等业务	113,53.91	100.00	100.00

截至本报告批准报出日, 本公司的母公司已发生变更, 详见十、其他重要事项。

### (二) 子公司情况

无。



上海外高桥联贰经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(三) 合营企业、联营企业情况

无。

(四) 其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
上海外联发商务咨询有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥集团财务有限公司	受同一母公司控制
上海外高桥物业管理有限公司	同受最终控股公司控制

(五) 关联交易情况

(1) 采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024年1月1日-2024年12月12日	
			金额(元)	占同类交易金额的比例%
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理费	市场价格	1,329,532.26	100.00

(2) 出售商品、提供劳务情况表

无。

(3) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024年1月1日-2024年12月12日	
			金额(元)	占同类交易金额的比例%
上海外高桥集团财务有限公司	利息收入	市价	205,979.96	100.00

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2024.12.12	
		账面余额	坏账准备
货币资金	上海外高桥集团财务有限公司	24,422,572.71	
其他应收款	上海外高桥物业管理有限公司	60,000.00	
货币资金-应收利息	上海外高桥集团财务有限公司	68,581.91	



上海外高桥联贰经济发展有限公司  
财务报表附注  
2024年1月1日-2024年12月12日  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2024.12.12
应付账款	上海外联发商务咨询有限公司	665,725.43
长期应付款	上海外高桥集团股份有限公司	155,883,556.06

## 十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

## 十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

## 十四、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司管理层于2024年12月30日批准报出。

上海外高桥联贰经济发展有限公司  
2024年12月30日





# 营业执照

(副本) (20-18)

统一社会信用代码

91110105592343655N



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

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5535万元

成立日期 2011年12月22日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2024年10月15日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014469



# 说明

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



发证机关: 北京市财政局  
二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

名称: 致同会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 李惠琦

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日



姓名 王龙旷  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1971-04-10  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 342326197104102012  
 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.



王龙旷(310000581394)  
 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 月 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.



王龙旷年检二维码

年 月 日



姓名	陈琳
Full name	_____
性别	女
Sex	_____
出生日期	1978-07-08
Date of birth	_____
工作单位	致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit	_____
身份证号码	310114197807080223
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.



陈琳(310000582281)  
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 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



陈琳的年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d

# 上海外高桥联叁经济发展有限公司

## 审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：京242FT6DUWW



## 目 录

审计报告	1-3
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8
财务报表附注	9-46



## 审计报告

致同审字（2024）第 310A029146 号

上海外高桥联叁经济发展有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了上海外高桥联叁经济发展有限公司（以下简称“联叁公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 12 日的资产负债表，2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 12 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了联叁公司 2024 年 12 月 12 日的财务状况以及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 12 日止期间的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于联叁公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 强调事项-编制基础

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。联叁公司的财务报表仅为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划）收购联叁公司进行交割参考之目的而编制，非经本所许可，不得用于其他目的。因此，该财务报表不适用于其他用途，如将本报告用于其他方面，因使用不当引起的法律责任与执行业务的注册会计师及本会计师事务所无关。本段内容不影响已发表的审计意见。



#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

联叁公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估联叁公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算联叁公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督联叁公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对联叁公司的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联参公司不能持续经营。

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

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



中国·北京

中国注册会计师 王龙



中国注册会计师 陈琳



二〇二四年十二月三十日



# 资产负债表

2024年12月12日

编制单位：上海外高桥联合经济发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注七	2024年12月12日
流动资产：		
货币资金	(一)	17,668,189.24
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	(二)	1,015,251.57
应收款项融资		
预付款项	(三)	16,022.56
其他应收款	(四)	299,200.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
<b>流动资产合计</b>		<b>18,998,663.37</b>
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	(五)	142,894,054.38
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
☆使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>		<b>142,894,054.38</b>
<b>资产总计</b>		<b>161,892,717.75</b>





## 资产负债表 (续)

2024年12月12日

编制单位: 上海外高桥联合经济发展有限公司 金额单位: 元

项 目	附注七	2024年12月12日
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	(六)	572,449.80
预收款项	(七)	548,961.15
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	(八)	936,420.79
其他应付款	(九)	1,520,043.85
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>		<b>3,577,875.59</b>
非流动负债:		
长期借款		
应付债券		
☆租赁负债		
长期应付款	(十)	153,053,594.60
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>		<b>153,053,594.60</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>156,631,470.19</b>
所有者权益:		
实收资本	(十一)	1,000,000.00
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	(十二)	250,000.00
未分配利润	(十三)	4,011,247.56
<b>所有者权益合计</b>		<b>5,261,247.56</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>161,892,717.75</b>

公司法定代表人: \_\_\_\_\_ 主管会计工作的公司负责人:  公司会计机构负责人: 肖左扬













# 利润表

2024年1月1日-2024年12月12日

编制单位：上海外高桥联合经济发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注七	2024年1月1日-2024年12月12日
<b>一、营业总收入</b>		<b>15,532,346.62</b>
其中：营业收入	(十四)	15,532,346.62
<b>二、营业总成本</b>		<b>10,157,565.91</b>
其中：营业成本	(十四)	8,052,232.99
税金及附加	(十五)	2,019,341.67
销售费用		
管理费用	(十六)	228,927.03
研发费用		
财务费用	(十七)	-142,935.78
其中：利息费用		
利息收入	(十七)	144,179.78
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他		
加：其他收益	(十八)	9.33
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(十九)	-738.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>5,374,051.38</b>
加：营业外收入		
其中：政府补助		
减：营业外支出		
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>5,374,051.38</b>
减：所得税费用	(二十)	1,362,803.82
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>4,011,247.56</b>
（一）按经营持续性分类		4,011,247.56
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,011,247.56
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
<b>七、综合收益总额</b>		<b>4,011,247.56</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

肖左杨



李俊

李俊



肖左杨





# 现金流量表

2024年1月1日-2024年12月12日

编制单位：上海外高桥麒麟经济发展有限公司

金额单位：元

	附注七	2024年1月1日-2024年12月12日
<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		16,641,463.92
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		2,428,456.61
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>19,069,920.53</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		4,047,181.09
支付给职工及为职工支付的现金		221,747.31
支付的各项税费		6,674,486.78
支付其他与经营活动有关的现金		1,121,188.00
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>12,064,603.18</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	(二十一)	<b>7,005,317.35</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流入小计</b>		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流出小计</b>		
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		
<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		
<b>筹资活动现金流入小计</b>		
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		
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		
<b>筹资活动现金流出小计</b>		
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		
<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>	(二十一)	<b>7,005,317.35</b>
加：期初现金及现金等价物余额		10,619,891.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(二十一)	<b>17,625,209.26</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



李俊

肖左杨



肖左杨



# 所有者权益变动表

金额单位：元

项目	2024年1月1日-2024年12月12日									
	1 股本	2 其他权益工具		3 资本公积	4 库存股	5 其他综合收益	6 专项储备	7 盈余公积	8 未分配利润	9 所有者权益合计
行次	1	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额	1,000,000.00			150,457,910.42				284,568.42	2,561,115.76	154,303,594.60
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,000,000.00			150,457,910.42				284,568.42	2,561,115.76	154,303,594.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额	-153,053,594.60			-150,457,910.42						-149,042,347.04
（二）所有者投入和减少资本	-153,053,594.60									-153,053,594.60
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）专项储备提取和使用										
1.提取专项储备										
2.使用专项储备										
（四）利润分配	2,561,115.76								-2,561,115.76	
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者的分配										
4.其他										
（五）所有者权益内部结转	150,492,478.84			-150,457,910.42						
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本	150,457,910.42			-150,457,910.42						
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										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,000,000.00							250,000.00	4,011,247.56	5,261,247.56

公司法定代表人：肖左扬

主管会计工作的公司负责人：李俊

公司法定代表人：李俊

肖左扬

李俊

李俊



## 财务报表附注

### 一、公司(企业)基本情况

上海外高桥联叁经济发展有限公司(以下简称“本公司”)是一家在上海市注册的有限责任公司,由上海外高桥集团股份有限公司于2023年6月13日发起设立,并经中国(上海)自由贸易试验区市场监督管理局核准登记,注册资本为人民币100万元。注册地址为中国(上海)自由贸易试验区台中南路138号东楼225室。

2024年3月20日,本公司经股东决定,将2023年12月31日全部资本公积150,457,910.42元、部分盈余公积34,568.42元及全部未分配利润2,561,115.76元,转增实收资本。2024年3月26日,本公司完成增资工商变更登记。本次增资后,本公司注册资本金额为154,053,594.60元。

2024年3月31日,本公司股东决定,对本公司进行减资,将注册资本由人民币154,053,594.60元减少至人民币1,000,000.00元。2024年5月28日,本公司完成减资工商变更登记。本次减资后,本公司注册资本金额为1,000,000.00元。

2024年12月16日,本公司母公司变更为华安未来资产管理(上海)有限公司。

法定代表人为陈浩杰。统一社会信用代码为91310115MACN6GT94A。

本公司经营范围:一般项目:信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);非居住房地产租赁;物业管理;国内货物运输代理;贸易经纪;包装服务;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;软件开发。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

本公司营业期限自2023年6月13日至2073年6月12日。

### 二、财务报表编制基础

本财务报表根据实际发生的交易事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2024年12月12日的资产负债表、2024年1月1日至2024年12月12日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。2024年12月12日的资产负债表、2024年1月1日至2024年12月12日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表,未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注;未披露“与金融工具相关的风险”等相关性较低的附注项目,部分附注项目的披露已适当简化。

本财务报表仅为本公司的控股公司华安未来资产管理(上海)有限公司与华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划就本公司的股权进行交割参考之目



的而编制, 仅供上述目的使用, 不做其他用途。

本财务报表以持续经营为基础列报。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司2024年12月12日的财务状况以及2024年1月1日至2024年12月12日的经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策、会计估计

#### 1、会计期间

本公司会计期间采用公历年度, 即每年自1月1日起至12月31日止。

本报告期为2024年1月1日至2024年12月12日。

#### 2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 4、现金及现金等价物

现金是指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现金、价值变动风险很小的投资。

#### 5、外币业务

本公司发生外币业务, 按交易发生日的即期汇率或近似汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日, 对外币货币性项目, 采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额, 计入当期损益; 对以历史成本计量的外币非货币性项目, 仍采用交易发生日的即期汇率折算; 对以公允价值计量的外币非货币性项目, 采用公允价值确定日的即期汇率折算, 折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额, 计入当期损益。

#### 6、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产, 并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。



#### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的, 终止确认:

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- ② 该金融资产已转移, 且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议, 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, 终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产, 按交易日进行会计确认和终止确认。

#### (2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 将金融资产分为以下三类: 以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

##### 以摊余成本计量的金融资产

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:

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标;
- 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后, 对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失, 在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时, 计入当期损益。

##### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将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:

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标;
- 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。



初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益, 其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时, 将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。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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, 为消除或显著减少会计错配, 本公司将部分本应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。

初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量, 产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益, 除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是, 对于非交易性权益工具投资, 本公司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。该指定在单项投资的基础上作出, 且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益, 其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时, 将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。

管理金融资产的**业务模式**, 是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础, 确定管理金融资产的**业务模式**。

本公司对金融资产的**合同现金流量特征**进行评估, 以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中, 本金是指金融资产在初始确认时的公允价值; 利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外, 本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估, 以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的**业务模式**时, 所有受影响的相关金融资产在**业务模式**发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类, 否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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



### (3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的, 相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债, 按照公允价值进行后续计量, 公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法, 按摊余成本进行后续计量, 终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 金融负债与权益工具的区分

金融负债, 是指符合下列条件之一的负债:

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下, 与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同, 且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同, 但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具, 是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务, 则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算, 需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具, 是作为现金或其他金融资产的替代品, 还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者, 该工具是本公司的金融负债; 如果是后者, 该工具是本公司的权益工具。

### (4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、23。



## (5) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础, 对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

- 以摊余成本计量的金融资产;
- 《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产;

### 预期信用损失的计量

预期信用损失, 是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失, 是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额, 即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后已经发生信用减值的, 处于第三阶段, 本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失, 是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失, 是指因资产负债表日后12个月内(若金融工具的预计存续期少于12个月, 则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失, 是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时, 本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权)。

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

对于应收票据、应收账款、合同资产, 无论是否存在重大融资成分, 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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据如下:

#### A、应收票据

- 应收票据组合1: 银行承兑汇票



- 应收票据组合 2: 商业承兑汇票

#### B、应收账款

- 应收账款组合 1: 应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款
- 应收账款组合 2: 房地产业务形成的应收账款
- 应收账款组合 3: 贸易物流业务形成的应收账款
- 应收账款组合 4: 其他业务形成的应收账款

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

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

#### 其他应收款

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

- 其他应收款组合 1: 应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款
- 其他应收款组合 2: 应收押金和保证金
- 其他应收款组合 3: 应收备用金
- 其他应收款组合 4: 应收出口退税款
- 其他应收款组合 5: 应收房地产业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 6: 应收贸易物流业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 7: 应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款, 本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

#### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资, 本公司按照投资的性质, 根据交易对手和风险敞口的各种类型, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。



### 信用风险显著增加的评估

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。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时, 本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括:

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况;
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化;
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化;
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化, 并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质, 本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时, 本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类, 例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日, 本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约:

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款, 该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品(如果持有)等追索行动; 或
- 金融资产逾期超过 90 天。

### 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时, 该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

- 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组;



- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化, 本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产, 损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值; 对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资, 本公司在其他综合收益中确认其损失准备, 不抵减该金融资产的账面价值。

### 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回, 则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是, 按照本公司收回到期款项的程序, 被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的, 作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## (6) 金融资产转移

金融资产转移, 是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

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

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

## (7) 金融资产和金融负债的抵销

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

## 7、存货

### (1) 存货的分类

存货分类为: 开发成本、开发产品、商品房、库存商品、原材料、低值易耗品、代建工程等。



## (2) 存货发出的计价及摊销

发出存货采用月末一次加权平均法核算。

## (3) 存货跌价准备计提方法

资产负债表日, 存货成本高于其可变现净值的, 计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备, 资产负债表日, 以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

## (4) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时, 以取得的确凿证据为基础, 同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

## 8、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资, 以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的, 为本公司的联营企业。

### (1) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资: 同一控制下企业合并取得的长期股权投资, 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份额作为投资成本; 非同一控制下企业合并取得的长期股权投资, 按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并, 长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资: 支付现金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; 发行权益性证券取得的长期股权投资, 以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算; 对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资, 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, 被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时, 对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 不调整长期股权投资的投资成本; 对长期股权投资的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,



对长期股权投资的账面价值进行调整, 差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值; 被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础, 并按照本公司的会计政策及会计期间, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的, 按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和, 作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的, 其公允价值与账面价值之间的差额, 以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分, 在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 属于所转让资产减值损失的, 不予以抵销。

### (3) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力, 通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司, 是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分, 以及企业所控制的结构化主体等)。

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。在判断是否存在共同控制时, 首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排, 如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动, 则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的, 不构成共同控制。判断是否存在共同控制时, 不考虑享有的保护性权利。

重大影响, 是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时, 考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响, 包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% (含 20%) 以上但低于 50% 的表决权股份时, 除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策, 不形成重大影响外, 均确定对被投资单位具有重大影响; 本公司拥有被投资单位 20%



(不含)以下的表决权股份, 一般不认为对被投资单位具有重大影响, 除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策, 形成重大影响。

#### (4) 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, 应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资, 因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的, 处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的, 处置后的剩余股权应当改按在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 应当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; 原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的, 处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按权益法核算, 并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整; 处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理, 其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### (5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资, 本公司计提资产减值的方法见附注四、15。

### 9、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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量, 并按照固定资产或无形资产的有关规定, 按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产, 计提资产减值方法见附注四、15。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

### 10、固定资产

#### (1) 固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超



过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业, 并且该固定资产的成本能够可靠地计量时, 固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

## (2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧, 终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下, 按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值, 本公司确定各类固定资产的年折旧率如下:

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率(%)
房屋、建筑物			
其中: 框架结构—高层	45	5	2.11
框架结构—多层	25-35	5	2.71
框、钢混合结构	30	5	3.17
—多层			
钢结构—单层	20	5	4.75
专用机械设备	6-10	5	9.5-15.83
运输工具	5	5	19.00
办公及其他设备	3-5		20.00-33.33
固定资产装修	5		20.00

其中, 已计提减值准备的固定资产, 还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、15。

(4) 每年年度终了, 本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的, 调整固定资产使用寿命; 预计净残值预计数与原先估计数有差异的, 调整预计净残值。

(5) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用, 有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分, 计入固定资产成本, 不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间, 照提折旧。



## 11、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定, 包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、15。

## 12、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本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。借款费用同时满足下列条件的, 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。

### (2) 借款费用资本化期间

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用, 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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的, 暂停借款费用的资本化; 正常中断期间的借款费用继续资本化。

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 13、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利权等。



本公司无形资产按照成本进行初始计量, 并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的, 自无形资产可供使用时起, 采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法, 在预计使用年限内摊销; 无法可靠确定预期实现方式的, 采用直线法摊销; 使用寿命不确定的无形资产, 不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下:

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5	直线法	

本公司于每年年度终了, 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, 与以前估计不同的, 调整原先估计数, 并按会计估计变更处理。

资产负债表日, 预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的, 将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、15。

#### 14、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价, 并按预计受益期限平均摊销, 对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目, 在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

#### 15、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等(存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外)的资产减值, 按以下方法确定:

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象, 存在减值迹象的, 本公司将估计其可收回金额, 进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象, 每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额; 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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定, 以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时, 本公司将其账面价值减记至可收回金额, 减记的金额计入当期损益, 同时计提相应的资产减值准备。



就商誉的减值测试而言, 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, 且不大于本公司确定的报告分部。

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, 首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, 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, 确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不再转回。

## 16、职工薪酬

### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬, 是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利, 也属于职工薪酬。

### (2) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间, 将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金, 确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付, 且财务影响重大的, 则该负债将以折现后的金额计量。

### (3) 离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中, 设定提存计划, 是指向独立的基金缴存固定费用后, 企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划; 设定受益计划, 是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间, 根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

#### 设定受益计划

对于设定受益计划, 在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值, 以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组



成部分:

①服务成本, 包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中, 当期服务成本, 是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额; 过去服务成本, 是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额, 包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本, 本公司将上述第①和②项计入当期损益; 第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

#### (4) 辞退福利

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: 本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; 本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。

实行职工内部退休计划的, 在正式退休日之前的经济补偿, 属于辞退福利, 自职工停止提供服务日至正常退休日期间, 拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金), 按照离职后福利处理。

#### (5) 其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利, 符合设定提存计划条件的, 按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的, 按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理, 但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### 17、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件, 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) 该义务的履行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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量, 并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。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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核, 并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿, 则补偿金额只能在基本确定能收到时, 作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 18、收入的确认原则

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的控制权时确认收入。

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, 按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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, 本公司会考虑下列迹象:

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



⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或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)作为合同资产, 合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注四、6(5))。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列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示, 净额为借方余额的, 根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示; 净额为贷方余额的, 根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下

#### ① 房地产租赁

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书, 履行了合同规定的义务, 且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

### 19、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的, 本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本, 不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的, 本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产:

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关, 包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“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, 计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时, 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本公司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。

确认为资产的合同履约成本, 初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期, 在“存货”项目中列示, 初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期, 在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本, 初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期, 在“其他流动资产”项目中列示, 初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期, 在“其他非流动资产”项目中列示。

## 20、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助, 按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助, 按照公允价值计量; 公允价值不能够可靠取得的, 按照名义金额1元计量。

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; 除此之外, 作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的, 能够形成长期资产的, 与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助, 其余部分作为与收益相关的政府补助; 难以区分的, 将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助, 冲减相关资产的账面价值, 或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助, 用于补偿已发生的相关成本费用或损失的, 计入当期损益或冲减相关成本; 用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的, 则计入递延收益, 于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务, 采用一致的方法处理。

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

已确认的政府补助需要返还时, 初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值; 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 属于其他情况的, 直接计入当期损益。

## 21、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉, 或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外, 均作为所得税费用计入当期损益。



本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异, 采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债, 除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:

(1) 商誉的初始确认, 或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认: 该交易不是企业合并, 并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异, 该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减, 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限, 确认由此产生的递延所得税资产, 除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的:

(1) 该交易不是企业合并, 并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 同时满足下列条件的, 确认相应的递延所得税资产: 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。

于资产负债表日, 本公司对递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量, 并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日, 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, 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。

## 22、租赁

### (1) 租赁的识别

在合同开始日, 本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益, 并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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, 则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

### (2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日, 本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债, 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。



使用权资产的会计政策见附注四、25。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量, 无法确定租赁内含利率的, 采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括: 固定付款额及实质固定付款额, 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; 购买选择权的行权价格, 前提是承租人合理确定将行使该选择权; 行使终止租赁选择权需支付的款项, 前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权; 以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续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。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。

### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日, 租赁期不超过 12 个月的租赁, 包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额, 在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁, 本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

- 电子设备: 打印机、复印机等

### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额, 在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁, 本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

### 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的, 本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理: ①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; ②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, 本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。



### (3) 本公司作为出租人

本公司作为出租人时, 将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁, 除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

#### 融资租赁

融资租赁中, 在租赁期开始日本公司按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。本公司作为出租人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。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

#### 经营租赁

经营租赁中的租金, 本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化, 在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊, 分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的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。

#### 租赁变更

经营租赁发生变更的, 本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。

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: ①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; ②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。

融资租赁发生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: ①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; ②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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

### (4) 转租赁

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。原租赁为短期租赁, 且本公司对原租赁进行简化处理的, 将该转租赁分类为经营租赁。



## 23、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中, 出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括: 其他权益工具投资、其他非流动金融资产等。

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的, 本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

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

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, 优先使用相关可观察输入值, 只有在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。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失, 除与套期保值有关外, 按照下列规定处理: ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失, 应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失, 除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外, 直接计入所有者权益, 在该金融资产终止确认时转出, 计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债, 根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值, 确定所属的公允价值层次: 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。

每个资产负债表日, 本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估, 以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 24、维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时, 计入其他应付款核算; 按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时, 减少代收的维修基金。

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定, 维修基金在开发产品销售时, 向购房人收取, 并统一上缴维修基金管理部门。



## 25、使用权资产

### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日, 使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括: 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; 本公司作为承租人发生的初始直接费用; 本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

### (2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 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。

### (3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、15。

## 五、会计政策、会计估计变更及差错更正

### (一) 会计政策变更

本公司于2024年1月1日起执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引, 主要包括:

#### ①《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于2023年8月发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》(财会〔2023〕11号)。该文件对企业数据资源相关交易和事项的会计确认、计量和报告进行了规定。上述会计处理规定自2024年1月1日起施行。

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企业会计准则解释第17号

财政部于2023年11月发布了《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”)。解释第17号中规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”“关于供应商融资安排的披露”“关于售后租回交易的会计处理”相关内容。上述会计处理规定自2024年1月1日起施行。

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。

#### ③《企业会计准则应用指南汇编2024》



上海外高桥联叁经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

财政部于2024年3月出版发行了《企业会计准则应用指南汇编 2024》(以下简称“《应用指南 2024》”)。本公司依据《应用指南 2024》的规定对原会计政策进行相应变更。

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。

(二) 会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

(三) 其他调整事项

本报告期无其他调整事项。

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率(%)
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋的计税余值	1.2
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5
教育费附加	实际缴纳的流转税额	2、3

七、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	2024.12.12
银行存款	17,668,189.24
其中: 应收利息	42,979.98
合计	17,668,189.24

(二) 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2024.12.12
1年以内	1,016,064.42



上海外高桥联叁经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

账龄	2024.12.12
小计	1,016,064.42
减: 坏账准备	812.85
合计	1,015,251.57

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		2024.12.12 坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提坏账准备	1,016,064.42	100.00	812.85	0.08	1,015,251.57
其中: 组合(1) 应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款					
组合(2) 房地产业务形成的应收账款	1,016,064.42	100.00	812.85	0.08	1,015,251.57
合计	1,016,064.42	100.00	812.85		1,015,251.57

期末, 按组合计提坏账准备:

- 组合计提项目: 房地产业务形成的应收账款

	2024.12.12		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	1,016,064.42	812.85	0.08

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2024.1.1	本期变动金额			2024.12.12
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	74.19	738.66			812.85

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

(5) 按欠款方归集的截至2024年12月12日余额的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
上海外高桥医药分销中心有限公司	1,016,064.42	100.00	812.85



(6) 由金融资产转移而终止确认的应收账款情况

无。

(7) 应收账款转移继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(三) 预付款项

预付款项按账龄列示

账 龄	2024.12.12		坏账准备
	账面余额		
	金 额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	16,022.56	100.00	

(四) 其他应收款

项 目	2024.12.12
其他应收款项	299,200.00

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项按账龄披露

账 龄	2024.12.12
1年以内	299,200.00
小 计	299,200.00
减: 坏账准备	
合 计	299,200.00

(2) 其他应收款项按款项性质披露

项 目	2024.12.12		账面价值
	账面余额	坏账准备	
押金、保证金	299,200.00		299,200.00

(3) 坏账准备计提情况

截至2024年12月12日, 处于第一阶段的坏账准备:



上海外高桥联叁经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

类别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信用 损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	299,200.00			299,200.00	
其中: 应收外高桥合并范围 内关联方形成的其他应收款	299,200.00			299,200.00	
房地产业务形成的其他应 收款					
<b>合计</b>	<b>299,200.00</b>			<b>299,200.00</b>	

截至 2024 年 12 月 12 日, 本公司不存在处于第二阶段的其他应收款项。

截至 2024 年 12 月 12 日, 本公司不存在处于第三阶段的其他应收款项。

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

(5) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

无。

(6) 按欠款方归集的截至 2024 年 12 月 12 日期末余额其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项 合计的比例 (%)	坏账准备
上海外高桥物业管理 有限公司	押金	299,200.00	1年以内	100.00	

(7) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无。

(8) 其他应收款项转移继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(9) 涉及政府补助的应收款项

无。



上海外高桥联叁经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(五) 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项 目	2024.1.1	本期增加		本期减少		2024.12.12
		购置或 计提	其他	处 置	转为自用房地 产	
一、账面原值合计	219,897,101.32					219,897,101.32
其中：1、房屋、建筑物	129,177,328.18					129,177,328.18
2、土地使用权	90,719,773.14					90,719,773.14
二、累计折旧和累计摊销合计	70,497,018.50	6,506,028.44				77,003,046.94
其中：1、房屋、建筑物	50,534,727.72	4,658,023.34				55,192,751.06
2、土地使用权	19,962,290.78	1,848,005.10				21,810,295.88
三、投资性房地产账面净值合计	149,400,082.82					142,894,054.38
其中：1、房屋、建筑物	78,642,600.46					73,984,577.12
2、土地使用权	70,757,482.36					68,909,477.26
四、投资性房地产减值准备累 计金额合计						
其中：1、房屋、建筑物						
2、土地使用权						
五、投资性房地产账面价值合 计	149,400,082.82					142,894,054.38
其中：1、房屋、建筑物	78,642,600.46					73,984,577.12
2、土地使用权	70,757,482.36					68,909,477.26

说明：①本期折旧和摊销额 6,506,028.44 元。

②投资性房地产本期无计提减值准备。

2. 未办妥产权证书的投资性房地产

无。

(六) 应付账款

账 龄	2024.12.12
1年以内(含1年)	572,449.80

其中, 本公司应付上海外联发商务咨询有限公司运营管理费 493,412.88 元。

账龄超过 1 年的重要应付账款: 无。



上海外高桥联叁经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 预收账款

账 龄	2024.12.12
1年以内(含1年)	548,961.15

(八) 应交税费

项 目	2024.12.12
增值税	112,701.94
企业所得税	429,271.85
土地使用税	27,311.51
代扣代缴个人所得税	720.00
房产税	366,415.49
合 计	936,420.79

(九) 其他应付款

类 别	2024.12.12
其他应付款项	1,520,043.85

(1) 按款项性质列示

项 目	2024.12.12
押金、保证金	1,520,043.85

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项: 无。

(十) 长期应付款

项 目	2024.12.12
应付股东借款	153,053,594.60

(十一) 实收资本

投资者名称	2024.12.12	
	投资金额	所占比例(%)
上海外高桥集团股份有限公司	1,000,000.00	100.00

(十二) 盈余公积

项 目	2024.12.12
法定盈余公积金	250,000.00



上海外高桥联叁经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(十三) 未分配利润

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
本期期初余额	2,561,115.76
本期增加额	4,011,247.56
其中: 本期净利润转入	4,011,247.56
本期减少额	2,561,115.76
其中: 本期提取法定盈余公积	
转作股本的普通股股利	2,561,115.76
本期期末余额	4,011,247.56

(十四) 营业收入、营业成本

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日	
	收入	成本
1、主营业务		
主营业务	15,532,346.62	8,052,232.99
合 计	<b>15,532,346.62</b>	<b>8,052,232.99</b>

(十五) 税金及附加

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
房产税	1,751,767.22
土地使用税	130,571.45
城市维护建设税	61,659.33
教育费附加	36,995.59
地方教育费附加	24,663.74
印花税	13,684.34
合 计	<b>2,019,341.67</b>

(十六) 管理费用

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
职工薪酬	219,373.07
其中: 工资	165,635.00
中介费	9,433.96
证照资料费	120.00



上海外高桥联叁经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
合 计	228,927.03

(十七) 财务费用

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
利息费用净额	
减: 利息收入	144,179.78
汇兑损益	
手续费及其他	1,244.00
合 计	-142,935.78

(十八) 其他收益

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
代扣个人所得税手续费返还	9.33

(十九) 信用减值损失 (损失以“-”号填列)

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
应收账款坏账损失	-738.66

(二十) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
当期所得税费用	1,362,803.82

2. 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
利润总额	5,374,051.38
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,343,512.85
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
归属于合营企业和联营企业的损益	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	



上海外高桥联叁经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
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	19,290.97
其他	
<b>合 计</b>	<b>1,362,803.82</b>

(二十一) 现金流量表相关事项

1. 现金流量表补充资料

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	4,011,247.56
加: 信用减值损失	738.66
固定资产折旧、投资性房地产折旧	6,506,028.44
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-304,358.76
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-3,208,338.55
其他	
经营活动产生的现金流量净额	7,005,317.35
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
3.现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	17,625,209.26
减: 现金的期初余额	10,619,891.91
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	7,005,317.35

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	2024.12.12
一、现金	17,625,209.26
其中: 库存现金	
可随时用于支付的银行存款	17,625,209.26
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	17,625,209.26



项 目	2024.12.12
-----	------------

其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

## 八、或有事项

截至2024年12月12日, 本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止, 本公司不存在应披露的重要资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

1. 截至2024年12月12日, 本公司的母公司为上海外高桥集团股份有限公司。于2024年12月16日本公司的母公司变更为华安未来资产管理(上海)有限公司, 其持有本公司的股权比例为100%。

2. 2024年9月6日, 上海外高桥集团股份有限公司(以下简称“外高桥集团股份”)、华安未来资产管理(上海)有限公司(代表华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划)(以下简称“专项计划”)与本公司签署了《债权转让及确认协议》, 约定外高桥集团股份将对本公司享有的借款本金金额人民币153,053,594.60元(以下简称“目标债权”)转让给专项计划, 《债权转让及确认协议》自专项计划设立之日起生效。

截至2024年12月12日, 本公司不存在其他应披露的其他重要事项。

## 十一、关联方关系及其交易

### (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 (万元)	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(%)
上海外高桥集团 股份有限公司	上海	房地产、仓储、 贸易物流等业务	113,53.91	100.00	100.00

截至本报告批准报出日, 本公司的母公司已发生变更, 详见十、其他重要事项。

### (二) 子公司情况

无。

### (三) 合营企业、联营企业情况

无。



上海外高桥联叁经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(四) 本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
上海外高桥集团财务有限公司	受同一母公司控制
上海外联发商务咨询有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥物业管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海畅联国际物流股份有限公司	本集团的联营企业
上海外高桥医药分销中心有限公司	本集团的联营企业
上海畅链进出口有限公司	本集团的联营企业的子公司

注 1: 本集团指上海外高桥集团股份有限公司及其附属公司。

(五) 关联交易情况

1. 关联采购与销售情况

(1) 采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024年1月1日-2024年12月12日	
			金额(元)	占同类交易金额的比例%
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理费	市场价格	931,940.80	100.00
上海外高桥物业管理有限公司	空置房管理费	市场价格	30,809.79	100.00

(2) 出售商品、提供劳务情况表

无。

(3) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024年1月1日-2024年12月12日	
			金额(元)	占同类交易金额的比例%
上海外高桥集团财务有限公司	利息收入	市价	144,179.78	100.00



上海外高桥联叁经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

2. 关联租赁情况

①公司出租

本公司作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		2024年1月1日-2024年12月12日	
上海畅联国际物流股份有限公司	仓库	5,633,591.10	
上海外高桥医药分销中心有限公司	仓库	4,763,449.18	
上海畅链进出口有限公司	仓库	2,973,483.52	

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2024.12.12	
		账面余额	坏账准备
货币资金	上海外高桥集团财务有限公司	17,625,209.26	
应收账款	上海外高桥医药分销中心有限公司	1,016,064.42	812.85
其他应收款	上海外高桥物业管理有限公司	299,200.00	
货币资金-应收利息	上海外高桥集团财务有限公司	42,979.98	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2024.12.12
应付账款	上海外联发商务咨询有限公司	493,412.88
预收账款	上海畅链进出口有限公司	161,880.20
预收账款	上海畅联国际物流股份有限公司	306,699.78
其他应付款	上海外高桥医药分销中心有限公司	1,348,123.86
长期应付款	上海外高桥集团股份有限公司	153,053,594.60

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。



上海外高桥联叁经济发展有限公司  
财务报表附注  
2024年1月1日-2024年12月12日  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

---

#### 十四、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司管理层于2024年12月30日批准报出。

上海外高桥联叁经济发展有限公司

2024年12月30日





# 营业执照

(副本) (20-18)

统一社会信用代码

91110105592343655N



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

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5535万元

成立日期 2011年12月22日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2024年10月15日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014469



# 说明

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



发证机关: 北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

# 会计师事务所 执业证书

名称: 致同会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 李惠琦

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日



姓名 王龙旷  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1971-04-10  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 342326197104102012  
 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.



王龙旷(310000581394)  
 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 月 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.



王龙旷年检二维码

年 月 日



姓名	陈琳
Full name	_____
性别	女
Sex	_____
出生日期	1978-07-08
Date of birth	_____
工作单位	致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit	_____
身份证号码	310114197807080223
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.



陈琳(310000582281)  
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 /y  
月 /m  
日 /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



陈琳的年检二维码

年 /y  
月 /m  
日 /d

# 上海外高桥联肆经济发展有限公司

## 审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：京24JZZSGFL0



## 目 录

审计报告	1-3
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8
财务报表附注	9-45



## 审计报告

致同审字（2024）第 310A029147 号

上海外高桥联肆经济发展有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了上海外高桥联肆经济发展有限公司（以下简称“联肆公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 12 日的资产负债表，2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 12 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了联肆公司 2024 年 12 月 12 日的财务状况以及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 12 日止期间的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于联肆公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 强调事项-编制基础

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。联肆公司的财务报表仅为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划）收购联肆公司进行交割参考之目的而编制，非经本所许可，不得用于其他目的。因此，该财务报表不适用于其他用途，如将本报告用于其他方面，因使用不当引起的法律责任与执行业务的注册会计师及本会计师事务所无关。本段内容不影响已发表的审计意见。



#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

联肆公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估联肆公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算联肆公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督联肆公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对联肆公司的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联肆公司不能持续经营。

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

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



中国注册会计师 王龙明



中国注册会计师 陈琳



中国·北京

二〇二四年十二月三十日



# 资产负债表

2024年12月12日

编制单位：上海外高桥联肆经济发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注七	2024年12月12日
流动资产：		
货币资金	(一)	30,039,021.39
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	(二)	511,452.63
应收款项融资		
预付款项	(三)	1,057.67
其他应收款	(四)	288,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
<b>流动资产合计</b>		<b>30,839,531.69</b>
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	(五)	137,835,714.36
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
☆使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>		<b>137,835,714.36</b>
<b>资产总计</b>		<b>168,675,246.05</b>



## 资产负债表 (续)

2024年12月12日

编制单位: 上海外高桥联肆经济发展有限公司

金额单位: 元

项 目	附注七	2024年12月12日
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	(六)	709,514.43
预收款项	(七)	1,127,841.15
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	(八)	787,052.93
其他应付款	(九)	12,437,429.05
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>		<b>15,061,837.56</b>
非流动负债:		
长期借款		
应付债券		
☆租赁负债		
长期应付款	(十)	146,654,136.25
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>		<b>146,654,136.25</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>161,715,973.81</b>
所有者权益:		
实收资本	(十一)	1,000,000.00
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	(十二)	250,000.00
未分配利润	(十三)	5,709,272.24
<b>所有者权益合计</b>		<b>6,959,272.24</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>168,675,246.05</b>

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:



肖左杨

肖左杨

肖左杨

李俊





# 利润表

2024年1月1日-2024年12月12日

编制单位：上海外高桥联肆经济发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注七	2024年1月1日-2024年12月12日
<b>一、营业总收入</b>		<b>16,760,389.44</b>
其中：营业收入	(十四)	16,760,389.44
<b>二、营业总成本</b>		<b>9,121,884.35</b>
其中：营业成本	(十四)	7,342,226.40
税金及附加	(十五)	1,828,354.86
销售费用		
管理费用	(十六)	263,328.84
研发费用		
财务费用	(十七)	-312,025.75
其中：利息费用		
利息收入	(十七)	313,064.15
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他		
加：其他收益	(十八)	14.09
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(十九)	377.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>7,638,896.82</b>
加：营业外收入		
其中：政府补助		
减：营业外支出		
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>7,638,896.82</b>
减：所得税费用	(二十)	1,929,624.58
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>5,709,272.24</b>
（一）按经营持续性分类		5,709,272.24
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,709,272.24
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
<b>七、综合收益总额</b>		<b>5,709,272.24</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



李俊



琪寿



肖左杨



# 现金流量表

2024年1月1日-2024年12月12日

编制单位：上海外高桥联肆经济发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注七	2024年1月1日-2024年12月12日
<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		16,839,027.69
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		12,338,431.26
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>29,177,458.95</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,829,896.65
支付给职工及为职工支付的现金		256,806.13
支付的各项税费		7,340,961.45
支付其他与经营活动有关的现金		306,180.36
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>11,733,844.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	(二十一)	<b>17,443,614.36</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流入小计</b>		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
△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		
支付其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流出小计</b>		
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		
<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		
<b>筹资活动现金流入小计</b>		
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		
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		
<b>筹资活动现金流出小计</b>		
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		
<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	(二十一)	17,443,614.36
		12,510,091.04
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		
		29,953,705.40

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



肖左杨

李俊

琪寿

肖左杨



# 所有者权益变动表

金额单位：元

项目	2024年1月1日-2024年12月12日						所有者权益合计				
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备					
行次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额	1,000,000.00				144,324,637.47				257,949.88	2,321,548.90	147,904,136.25
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,000,000.00				144,324,637.47				257,949.88	2,321,548.90	147,904,136.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-144,324,637.47				-7,949.88	3,387,723.34	-140,944,864.01
（一）综合收益总额										5,709,272.24	5,709,272.24
（二）所有者投入和减少资本	-146,654,136.25										-146,654,136.25
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
（四）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者分配的分配											
4.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
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											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,000,000.00				-144,324,637.47				250,000.00	5,709,272.24	6,959,272.24

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

李俊印

琪寿印

肖左扬

李俊

琪寿



## 财务报表附注

### 一、公司(企业)基本情况

上海外高桥联肆经济发展有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系一家在上海市注册的有限责任公司,由上海外高桥集团股份有限公司于2023年6月15日发起设立,并经中国(上海)自由贸易试验区市场监督管理局核准登记,注册资本为人民币100万元。注册地址为中国(上海)自由贸易试验区台中南路138号东楼225室。

2024年3月20日,本公司经股东决定,将2023年12月31日全部资本公积144,324,637.47元、部分盈余公积7,949.88元及全部未分配利润2,321,548.90元,转增实收资本。2024年3月26日,本公司完成增资工商变更登记。本次增资后,本公司注册资本金额为147,654,136.25元。

2024年3月31日,本公司股东决定,对本公司进行减资,将注册资本由人民币147,654,136.25元减少至人民币1,000,000.00元。2024年5月28日,本公司完成减资工商变更登记。本次减资后,本公司注册资本金额为1,000,000.00元。

2024年12月16日,本公司母公司变更为华安未来资产管理(上海)有限公司。

法定代表人为陈浩杰。统一社会信用代码为91310115MACNFUNA1G。

本公司经营范围:一般项目:信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);非居住房地产租赁;物业管理;国内货物运输代理;贸易经纪;包装服务;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;软件开发。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

本公司营业期限自2023年6月15日至2073年6月14日。

### 二、财务报表编制基础

本财务报表根据实际发生的交易事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2024年12月12日的资产负债表、2024年1月1日至2024年12月12日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。2024年12月12日的资产负债表、2024年1月1日至2024年12月12日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表,未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注;未披露“与金融工具相关的风险”等相关性较低的附注项目,部分附注项目的披露已适当简化。

本财务报表仅为本公司的控股公司华安未来资产管理(上海)有限公司与华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划就本公司的股权进行交割参考之目



的而编制, 仅供上述目的使用, 不做其他用途。

本财务报表以持续经营为基础列报。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 12 日的财务状况以及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 12 日的经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策、会计估计

#### 1、会计期间

本公司会计期间采用公历年度, 即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本报告期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 12 日。

#### 2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 4、现金及现金等价物

现金是指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现金、价值变动风险很小的投资。

#### 5、外币业务

本公司发生外币业务, 按交易发生日的即期汇率或近似汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日, 对外币货币性项目, 采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额, 计入当期损益; 对以历史成本计量的外币非货币性项目, 仍采用交易发生日的即期汇率折算; 对以公允价值计量的外币非货币性项目, 采用公允价值确定日的即期汇率折算, 折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额, 计入当期损益。

#### 6、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产, 并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。



#### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的, 终止确认:

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- ② 该金融资产已转移, 且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议, 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, 终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产, 按交易日进行会计确认和终止确认。

#### (2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 将金融资产分为以下三类: 以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

##### 以摊余成本计量的金融资产

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:

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标;
- 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后, 对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失, 在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时, 计入当期损益。

##### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将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:

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标;
- 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。



初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益, 其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时, 将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。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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, 为消除或显著减少会计错配, 本公司将部分本应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。

初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量, 产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益, 除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是, 对于非交易性权益工具投资, 本公司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。该指定在单项投资的基础上作出, 且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益, 其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时, 将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。

管理金融资产的商业模式, 是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。商业模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础, 确定管理金融资产的商业模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估, 以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中, 本金是指金融资产在初始确认时的公允价值; 利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外, 本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估, 以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的商业模式时, 所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类, 否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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



### (3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的, 相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债, 按照公允价值进行后续计量, 公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法, 按摊余成本进行后续计量, 终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 金融负债与权益工具的区分

金融负债, 是指符合下列条件之一的负债:

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下, 与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同, 且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同, 但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具, 是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务, 则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算, 需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具, 是作为现金或其他金融资产的替代品, 还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者, 该工具是本公司的金融负债; 如果是后者, 该工具是本公司的权益工具。

### (4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、23。



## (5) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础, 对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

- 以摊余成本计量的金融资产;
- 《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产;

### 预期信用损失的计量

预期信用损失, 是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失, 是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额, 即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后已经发生信用减值的, 处于第三阶段, 本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失, 是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失, 是指因资产负债表日后12个月内(若金融工具的预计存续期少于12个月, 则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失, 是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时, 本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权)。

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

对于应收票据、应收账款、合同资产, 无论是否存在重大融资成分, 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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据如下:

#### A、应收票据

- 应收票据组合1: 银行承兑汇票



- 应收票据组合 2: 商业承兑汇票

#### B、应收账款

- 应收账款组合 1: 应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款
- 应收账款组合 2: 房地产业务形成的应收账款
- 应收账款组合 3: 贸易物流业务形成的应收账款
- 应收账款组合 4: 其他业务形成的应收账款

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

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

#### 其他应收款

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

- 其他应收款组合 1: 应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款
- 其他应收款组合 2: 应收押金和保证金
- 其他应收款组合 3: 应收备用金
- 其他应收款组合 4: 应收出口退税款
- 其他应收款组合 5: 应收房地产业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 6: 应收贸易物流业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 7: 应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款, 本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

#### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资, 本公司按照投资的性质, 根据交易对手和风险敞口的各种类型, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。



### 信用风险显著增加的评估

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。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时, 本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括:

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况;
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化;
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化;
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化, 并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质, 本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时, 本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类, 例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日, 本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约:

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款, 该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品(如果持有)等追索行动; 或
- 金融资产逾期超过 90 天。

### 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时, 该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

- 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组;



- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化, 本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产, 损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值; 对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资, 本公司在其他综合收益中确认其损失准备, 不抵减该金融资产的账面价值。

### 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回, 则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是, 按照本公司收回到期款项的程序, 被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的, 作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## (6) 金融资产转移

金融资产转移, 是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

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

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

## (7) 金融资产和金融负债的抵销

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

## 7、存货

### (1) 存货的分类

存货分类为: 开发成本、开发产品、商品房、库存商品、原材料、低值易耗品、代建工程等。



## (2) 存货发出的计价及摊销

发出存货采用月末一次加权平均法核算。

## (3) 存货跌价准备计提方法

资产负债表日, 存货成本高于其可变现净值的, 计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备, 资产负债表日, 以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

## (4) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时, 以取得的确凿证据为基础, 同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

## 8、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资, 以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的, 为本公司的联营企业。

### (1) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资: 同一控制下企业合并取得的长期股权投资, 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份额作为投资成本; 非同一控制下企业合并取得的长期股权投资, 按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并, 长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资: 支付现金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; 发行权益性证券取得的长期股权投资, 以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算; 对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资, 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, 被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时, 对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 不调整长期股权投资的投资成本; 对长期股权投资的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,



对长期股权投资的账面价值进行调整, 差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值; 被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础, 并按照本公司的会计政策及会计期间, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的, 按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和, 作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的, 其公允价值与账面价值之间的差额, 以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分, 在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 属于所转让资产减值损失的, 不予以抵销。

### (3) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力, 通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司, 是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分, 以及企业所控制的结构化主体等)。

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。在判断是否存在共同控制时, 首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排, 如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动, 则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的, 不构成共同控制。判断是否存在共同控制时, 不考虑享有的保护性权利。

重大影响, 是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时, 考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响, 包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% (含 20%) 以上但低于 50% 的表决权股份时, 除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策, 不形成重大影响外, 均确定对被投资单位具有重大影响; 本公司拥有被投资单位 20%



(不含)以下的表决权股份, 一般不认为对被投资单位具有重大影响, 除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策, 形成重大影响。

#### (4) 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, 应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资, 因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的, 处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的, 处置后的剩余股权应当改按在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 应当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; 原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的, 处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按权益法核算, 并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整; 处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理, 其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### (5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资, 本公司计提资产减值的方法见附注四、15。

### 9、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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量, 并按照固定资产或无形资产的有关规定, 按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产, 计提资产减值方法见附注四、15。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

### 10、固定资产

#### (1) 固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超



过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业, 并且该固定资产的成本能够可靠地计量时, 固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

## (2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧, 终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下, 按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值, 本公司确定各类固定资产的年折旧率如下:

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率(%)
房屋、建筑物			
其中: 框架结构—高层	45	5	2.11
框架结构—多层	25-35	5	2.71
框、钢混合结构—多层	30	5	3.17
钢结构—单层	20	5	4.75
专用机械设备	6-10	5	9.5-15.83
运输工具	5	5	19.00
办公及其他设备	3-5		20.00-33.33
固定资产装修	5		20.00

其中, 已计提减值准备的固定资产, 还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、15。

(4) 每年年度终了, 本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的, 调整固定资产使用寿命; 预计净残值预计数与原先估计数有差异的, 调整预计净残值。

## (5) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用, 有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分, 计入固定资产成本, 不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间, 照提折旧。



## 11、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定, 包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、15。

## 12、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本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。借款费用同时满足下列条件的, 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。

### (2) 借款费用资本化期间

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用, 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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的, 暂停借款费用的资本化; 正常中断期间的借款费用继续资本化。

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 13、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利权等。



本公司无形资产按照成本进行初始计量, 并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的, 自无形资产可供使用时起, 采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法, 在预计使用年限内摊销; 无法可靠确定预期实现方式的, 采用直线法摊销; 使用寿命不确定的无形资产, 不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下:

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5	直线法	

本公司于每年年度终了, 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, 与以前估计不同的, 调整原先估计数, 并按会计估计变更处理。

资产负债表日, 预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的, 将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、15。

#### 14、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价, 并按预计受益期限平均摊销, 对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目, 在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

#### 15、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等(存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外)的资产减值, 按以下方法确定:

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象, 存在减值迹象的, 本公司将估计其可收回金额, 进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象, 每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额; 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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定, 以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时, 本公司将其账面价值减记至可收回金额, 减记的金额计入当期损益, 同时计提相应的资产减值准备。



就商誉的减值测试而言, 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, 且不大于本公司确定的报告分部。

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, 首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, 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, 确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不再转回。

## 16、职工薪酬

### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬, 是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利, 也属于职工薪酬。

### (2) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间, 将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金, 确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付, 且财务影响重大的, 则该负债将以折现后的金额计量。

### (3) 离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中, 设定提存计划, 是指向独立的基金缴存固定费用后, 企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划; 设定受益计划, 是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间, 根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

#### 设定受益计划

对于设定受益计划, 在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值, 以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组



成部分:

①服务成本, 包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中, 当期服务成本, 是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额; 过去服务成本, 是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额, 包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本, 本公司将上述第①和②项计入当期损益; 第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

#### (4) 辞退福利

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: 本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; 本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。

实行职工内部退休计划的, 在正式退休日之前的经济补偿, 属于辞退福利, 自职工停止提供服务日至正常退休日期间, 拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金), 按照离职后福利处理。

#### (5) 其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利, 符合设定提存计划条件的, 按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的, 按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理, 但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### 17、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件, 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) 该义务的履行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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量, 并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。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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核, 并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿, 则补偿金额只能在基本确定能收到时, 作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 18、收入的确认原则

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的控制权时确认收入。

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, 按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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, 本公司会考虑下列迹象:

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



⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或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)作为合同资产, 合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注四、6(5))。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列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示, 净额为借方余额的, 根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示; 净额为贷方余额的, 根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

① 房地产租赁

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书, 履行了合同规定的义务, 且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

## 19、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的, 本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本, 不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的, 本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产:

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关, 包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“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, 计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时, 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本公司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。

确认为资产的合同履约成本, 初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期, 在“存货”项目中列示, 初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期, 在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本, 初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期, 在“其他流动资产”项目中列示, 初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期, 在“其他非流动资产”项目中列示。

## 20、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助, 按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助, 按照公允价值计量; 公允价值不能够可靠取得的, 按照名义金额1元计量。

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; 除此之外, 作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的, 能够形成长期资产的, 与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助, 其余部分作为与收益相关的政府补助; 难以区分的, 将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助, 冲减相关资产的账面价值, 或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助, 用于补偿已发生的相关成本费用或损失的, 计入当期损益或冲减相关成本; 用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的, 则计入递延收益, 于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务, 采用一致的方法处理。

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

已确认的政府补助需要返还时, 初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值; 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 属于其他情况的, 直接计入当期损益。

## 21、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉, 或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外, 均作为所得税费用计入当期损益。



本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异, 采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债, 除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:

(1) 商誉的初始确认, 或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认: 该交易不是企业合并, 并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异, 该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减, 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限, 确认由此产生的递延所得税资产, 除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的:

(1) 该交易不是企业合并, 并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 同时满足下列条件的, 确认相应的递延所得税资产: 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。

于资产负债表日, 本公司对递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量, 并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日, 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, 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。

## 22、租赁

### (1) 租赁的识别

在合同开始日, 本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益, 并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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, 则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

### (2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日, 本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债, 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。



使用权资产的会计政策见附注四、25。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量, 无法确定租赁内含利率的, 采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括: 固定付款额及实质固定付款额, 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; 购买选择权的行权价格, 前提是承租人合理确定将行使该选择权; 行使终止租赁选择权需支付的款项, 前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权; 以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续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。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。

### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日, 租赁期不超过 12 个月的租赁, 包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额, 在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁, 本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

- 电子设备: 打印机、复印机等

### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额, 在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁, 本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

### 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的, 本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理: ①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; ②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, 本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。



### (3) 本公司作为出租人

本公司作为出租人时, 将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁, 除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

#### 融资租赁

融资租赁中, 在租赁期开始日本公司按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。本公司作为出租人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。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

#### 经营租赁

经营租赁中的租金, 本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化, 在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊, 分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的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。

#### 租赁变更

经营租赁发生变更的, 本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。

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: ①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; ②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。

融资租赁发生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: ①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; ②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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

### (4) 转租赁

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。原租赁为短期租赁, 且本公司对原租赁进行简化处理的, 将该转租赁分类为经营租赁。



## 23、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中, 出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括: 其他权益工具投资、其他非流动金融资产等。

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的, 本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

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

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, 优先使用相关可观察输入值, 只有在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。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失, 除与套期保值有关外, 按照下列规定处理: ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失, 应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失, 除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外, 直接计入所有者权益, 在该金融资产终止确认时转出, 计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债, 根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值, 确定所属的公允价值层次: 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。

每个资产负债表日, 本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估, 以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 24、维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时, 计入其他应付款核算; 按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时, 减少代收的维修基金。

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定, 维修基金在开发产品销售时, 向购房人收取, 并统一上缴维修基金管理部门。



## 25、使用权资产

### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日, 使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括: 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; 本公司作为承租人发生的初始直接费用; 本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

### (2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 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。

### (3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、15。

## 五、会计政策、会计估计变更及差错更正

### (一) 会计政策变更

本公司于2024年1月1日起执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引, 主要包括:

#### ①《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于2023年8月发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》(财会〔2023〕11号)。该文件对企业数据资源相关交易和事项的会计确认、计量和报告进行了规定。上述会计处理规定自2024年1月1日起施行。

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企业会计准则解释第17号

财政部于2023年11月发布了《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”)。解释第17号中规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”“关于供应商融资安排的披露”“关于售后租回交易的会计处理”相关内容。上述会计处理规定自2024年1月1日起施行。

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。

#### ③《企业会计准则应用指南汇编2024》



上海外高桥联肆经济发展有限公司  
财务报表附注  
2024年1月1日-2024年12月12日  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

财政部于2024年3月出版发行了《企业会计准则应用指南汇编 2024》(以下简称“《应用指南 2024》”)。本公司依据《应用指南 2024》的规定对原会计政策进行相应变更。

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。

(二) 会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

(三) 其他调整事项

本报告期无其他调整事项。

## 六、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率(%)
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋的计税余值	1.2
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5
教育费附加	实际缴纳的流转税额	2、3

## 七、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	2024.12.12
银行存款	30,039,021.39
其中: 应收利息	85,315.99
合计	30,039,021.39

注: 期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项; 期末无存放在境外的款项; 本期无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。



上海外高桥联肆经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(二) 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2024.12.12
1 年以内	511,862.12
小 计	511,862.12
减: 坏账准备	409.49
合 计	511,452.63

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2024.12..12				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提坏账准备	511,862.12	100.00	409.49	0.08	511,452.63
组合(1) 应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款					
组合(2) 房地产业务形成的应收账款	511,862.12	100.00	409.49	0.08	511,452.63
合 计	511,862.12	100.00	409.49		511,452.63

期末, 按组合计提坏账准备:

- 组合计提项目: 房地产业务形成的应收账款

	2024.12.12		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	511,862.12	409.49	0.08

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	2024.1.1	本期变动金额		2024.12.12
		计提	收回或转回 转销或核销	
应收账款	787.13		-377.64	409.49

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况

无。



上海外高桥联肆经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(5) 按欠款方归集的截至2024年12月12日余额的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
罗集帝物流(上海浦东)有限公司	511,862.12	100.00	409.49

(6) 由金融资产转移而终止确认的应收账款情况

无。

(7) 应收账款转移继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2024.12.12		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	1,057.67	100.0	

(四) 其他应收款

项目	2024.12.12
其他应收款项	288,000.00

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项按账龄披露

账龄	2024.12.12
1年以内	288,000.00
小计	288,000.00
减: 坏账准备	
合计	288,000.00

(2) 其他应收款项按款项性质披露

项目	2024.12.12		
	账面余额	坏账准备	账面价值
押金	288,000.00		288,000.00



上海外高桥联肆经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(3) 坏账准备计提情况

截至2024年12月12日, 处于第一阶段的坏账准备:

类别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	288,000.00			288,000.00	
其中: 应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款	288,000.00			288,000.00	
应收押金和保证金					
房地产业务形成的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>288,000.00</b>			<b>288,000.00</b>	

截至2024年12月12日, 本公司不存在处于第二阶段的其他应收款项

截至2024年12月12日, 本公司不存在处于第三阶段的其他应收款项

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

(5) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

无。

(6) 按欠款方归集的期末余额的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
上海外高桥物业管理有限公司	押金	288,000.00	1年以内	100.00	

(7) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无。

(8) 其他应收款项转移继续涉入形成的资产、负债的金额

无。



上海外高桥联肆经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(9) 涉及政府补助的应收款项

无。

(五) 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项 目	2024.1.1	本期增加		本期减少		2024.12.12
		购置或 计提	其他	处 置	转为自用房地 产	
<b>一、账面原值合计</b>	<b>195,198,385.46</b>					<b>195,198,385.46</b>
其中：1、房屋、建筑物	105,495,783.68					105,495,783.68
2、土地使用权	89,702,601.78					89,702,601.78
<b>二、累计折旧和累计摊销合计</b>	<b>51,667,005.74</b>	<b>5,695,665.36</b>				<b>57,362,671.10</b>
其中：1、房屋、建筑物	34,390,949.02	3,804,087.19				38,195,036.21
2、土地使用权	17,276,056.72	1,891,578.17				19,167,634.89
<b>三、投资性房地产账面净值合计</b>	<b>143,531,379.72</b>					<b>137,835,714.36</b>
其中：1、房屋、建筑物	71,104,834.66					67,300,747.47
2、土地使用权	72,426,545.06					70,534,966.89
<b>四、投资性房地产减值准备累 计金额合计</b>						
其中：1、房屋、建筑物						
2、土地使用权						
<b>五、投资性房地产账面价值合 计</b>	<b>143,531,379.72</b>					<b>137,835,714.36</b>
其中：1、房屋、建筑物	71,104,834.66					67,300,747.47
2、土地使用权	72,426,545.06					70,534,966.89

说明：①本期折旧和摊销额 5,695,665.36 元。

②投资性房地产本期无计提减值准备。

2. 未办妥产权证书的投资性房地产

无。



上海外高桥联肆经济发展有限公司  
财务报表附注  
2024年1月1日-2024年12月12日  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(六) 应付账款

账 龄	2024.12.12
1年以内(含1年)	606,088.82
1-2年	103,425.61
合 计	709,514.43

其中, 本公司应付上海外联发商务咨询有限公司运营管理费 510,384.55 元。

账龄超过 1 年的重要应付账款: 无。

(七) 预收款项

账 龄	2024.12.12
1年以内(含1年)	1,127,841.15

账龄超过 1 年的重要预收款项: 无。

(八) 应交税费

项 目	2024.12.12
增值税	16,092.30
企业所得税	419,826.29
土地使用税	25,109.42
代扣代缴个人所得税	765.00
房产税	325,259.92
合 计	787,052.93

(九) 其他应付款

类 别	2024.12.12
其他应付款项	12,437,429.05

(1) 按款项性质列示

项 目	2024.12.12
押金、保证金	12,437,429.05

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项: 无。



上海外高桥联肆经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(十) 长期应付款

项 目	2024.12.12
应付股东借款	146,654,136.25

(十一) 实收资本

投资者名称	2024.12.12	
	投资金额	所占比例 (%)
上海外高桥集团股份有限公司	1,000,000.00	100.00

(十二) 盈余公积

项 目	2024.12.12
法定盈余公积金	250,000.00

(十三) 未分配利润

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
本期期初余额	2,321,548.90
本期增加额	5,709,272.24
其中: 本期净利润转入	5,709,272.24
本期减少额	2,321,548.90
其中: 本期提取法定盈余公积 转作股本的普通股股利	2,321,548.90
本期期末余额	5,709,272.24

(十四) 营业收入、营业成本

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日	
	收入	成本
1、主营业务		
主营业务	16,760,389.44	7,342,226.40
合 计	16,760,389.44	7,342,226.40

(十五) 税金及附加

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
房产税	1,555,009.75
土地使用税	120,043.67



上海外高桥联肆经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
城市维护建设税	72,396.51
教育费附加	43,437.90
地方教育费附加	28,958.61
印花税	8,508.42
<b>合 计</b>	<b>1,828,354.86</b>

(十六) 管理费用

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
职工薪酬	253,774.88
其中: 工资	196,084.00
聘用中介机构费	9,433.96
证照资料费	120.00
<b>合 计</b>	<b>263,328.84</b>

(十七) 财务费用

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
利息费用净额	
减: 利息收入	313,064.15
汇兑损益	
手续费及其他	1,038.40
<b>合 计</b>	<b>-312,025.75</b>

(十八) 其他收益

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
代扣个人所得税手续费返还	14.09

(十九) 信用减值损失 (损失以“-”号填列)

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
应收账款坏账损失	377.64



上海外高桥联肆经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(二十) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
当期所得税费用	1,929,624.58

2. 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
利润总额	7,638,896.82
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,909,724.21
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
归属于合营企业和联营企业的损益	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	19,900.37
其他	
<b>合 计</b>	<b>1,929,624.58</b>

(二十一) 现金流量表相关事项

1. 现金流量表补充资料

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	5,709,272.24
加: 信用减值损失	-377.64
固定资产折旧、投资性房地产折旧	5,695,665.36
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	10,568,473.14
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-4,529,418.74
其他	
经营活动产生的现金流量净额	17,443,614.36
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
3.现金及现金等价物净变动情况:	



上海外高桥联肆经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	2024年1月1日-2024年12月12日
现金的期末余额	29,953,705.40
减: 现金的期初余额	12,510,091.04
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	17,443,614.36

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	2024.12.12
一、现金	29,953,705.40
其中: 库存现金	
可随时用于支付的银行存款	29,953,705.40
可随时用于支付的其他货币资金	
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	29,953,705.40
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	

八、或有事项

截至2024年12月12日, 本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止, 本公司不存在应披露的重要资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

1. 截至2024年12月12日, 本公司的母公司为上海外高桥集团股份有限公司。于2024年12月16日本公司的母公司变更为华安未来资产管理(上海)有限公司, 其持有本公司的股权比例为100%。

2. 2024年9月6日, 上海外高桥集团股份有限公司(以下简称“外高桥集团股份”)、华安未来资产管理(上海)有限公司(代表华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划)(以下简称“专项计划”)与本公司签署了《债权转让及确认协议》, 约定外高桥集团股份将对本公司享有的借款本金金额人民币146,654,136.25元(以下简称“目标债权”)转让给专项计划, 《债权转让及确认协议》自专项计划设立之日起生效。



上海外高桥联肆经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

截至2024年12月12日, 本公司不存在其他应披露的其他重要事项。

## 十一、关联方关系及其交易

### (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 (万元)	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 (%)
上海外高桥集团 股份有限公司	上海	房地产、仓储、 贸易物流等业务	113,534.91	100.00	100.00

截至本报告批准报出日, 本公司的母公司已发生变更, 详见十、其他重要事项。

### (二) 子公司情况

无。

### (三) 合营企业、联营企业情况

无。

### (四) 其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
上海外高桥物业管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外联发商务咨询有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥集团财务有限公司	受同一母公司控制

### (五) 关联交易情况

#### (1) 采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内 容	关联交易定价方式 及决策程序	本期发生额	
			金额(元)	占同类交易金额的比例%
上海外高桥物业管理有 限公司	物业服务	市场价格	57,971.48	100.00
上海外联发商务咨询有 限公司	运营管理费	市场价格	1,005,623.37	100.00

#### (2) 出售商品、提供劳务情况表

无。



上海外高桥联肆经济发展有限公司  
 财务报表附注  
 2024年1月1日-2024年12月12日  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(3) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024年1月1日-2024年12月12日	
			金额(元)	占同类交易金额的比例%
上海外高桥集团财务有限公司	利息收入	市价	313,064.15	100.00

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2024.12.12	
		账面余额	坏账准备
货币资金	上海外高桥集团财务有限公司	29,953,705.40	
其他应收款	上海外高桥物业管理有限公司	288,000.00	
货币资金-应收利息	上海外高桥集团财务有限公司	85,315.99	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2024.12.12
应付账款	上海外联发商务咨询有限公司	510,384.55
应付账款	上海外高桥物业管理有限公司	15,725.15
长期应付款	上海外高桥集团股份有限公司	146,654,136.25

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十四、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司管理层于2024年12月30日批准报出。

  
 上海外高桥联肆经济发展有限公司  
 2024年12月30日





# 营业执照

(副本) (20-18)

统一社会信用代码

91110105592343655N



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

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5535万元

成立日期 2011年12月22日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广  
场五层

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资  
报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有  
关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、  
税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经  
批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；  
不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2024年10月15日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014469



# 说明

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



发证机关: 北京市财政局  
二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

名称: 致同会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 李惠琦

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日



姓名 王龙旷  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1971-04-10  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 342326197104102012  
 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.



王龙旷(310000581394)  
 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 月 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.



王龙旷年检二维码

年 月 日



姓名	陈琳
Full name	_____
性别	女
Sex	_____
出生日期	1978-07-08
Date of birth	_____
工作单位	致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit	_____
身份证号码	310114197807080223
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.



陈琳(310000582281)  
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 /y  
月 /m  
日 /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



陈琳的年检二维码

年 /y  
月 /m  
日 /d