

上海瑞明置业有限公司
2025 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	1-2
公司财务报表	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-52



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288

传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审计报告

XYZH/2026SHAA1B0020

上海瑞明置业有限公司

上海瑞明置业有限公司:

一、 审计意见

我们审计了上海瑞明置业有限公司（以下简称上海瑞明公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2025 年度的利润表、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，公允反映了上海瑞明公司 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度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，我们独立于上海瑞明公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估上海瑞明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上海瑞明公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海瑞明公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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



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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对上海瑞明公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致上海瑞明公司不能持续经营。

（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。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：




中国注册会计师：




中国 北京

二〇二六年四月二十九日





资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海瑞明置业有限公司

单位：人民币元

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	208,842,692.34	1,099,020,393.56
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	13,190,738.24	7,735,158.41
应收款项融资		
预付款项	590,818.52	254,313.34
应收资金集中管理款		
其他应收款	12,023,085.09	256,306,090.94
其中：应收股利		
存货	52,138,233.26	52,601,851.82
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	114,567,506.32	63,878,038.65
流动资产合计	401,353,073.77	1,479,795,846.72
非流动资产：		
债权投资	2,000,000.00	2,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		4,309,678.21
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	48,001,593.57	50,179,639.65
固定资产	545,508,059.73	564,771,906.14
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	518,585,976.26	545,190,229.05
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,235,747.23	14,876,209.65
递延所得税资产		
其他非流动资产	2,050,000,000.00	850,000,000.00
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	3,176,331,376.79	2,031,327,662.70
资产总计	3,577,684,450.56	3,511,123,509.42

法定代表人/授权代表：

杜平

主管会计工作负责人：

陈琼

会计机构负责人：

王慧芳



资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：上海瑞明置业有限公司

单位：人民币元

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	20,661,744.30	17,053,259.19
预收款项	8,609,427.44	20,818,716.99
合同负债	25,323.96	18,716.51
应付职工薪酬	16,374,864.42	12,006,533.45
应交税费	8,612,286.23	6,992,328.09
其他应付款	51,071,861.10	33,522,346.67
其中：应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	105,355,507.45	90,411,900.90
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,063,388,875.06	1,064,130,582.36
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	1,063,388,875.06	1,064,130,582.36
负 债 合 计	1,168,744,382.51	1,154,542,483.26
所有者权益		
实收资本	2,544,741,950.67	2,544,741,950.67
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
其中：外币报表折算差额		
专项储备		
盈余公积	258,256,806.18	258,256,806.18
未分配利润	-394,058,688.80	-446,417,730.69
所有者权益合计	2,408,940,068.05	2,356,581,026.16
负债和所有者权益总计	3,577,684,450.56	3,511,123,509.42

法定代表人/授权代表：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：







利润表

2025年度

编制单位:上海瑞明置业有限公司

单位:人民币元

项目	2025年度	2024年度
一、营业收入	344,049,870.82	303,559,703.89
减:营业成本	200,299,669.13	190,674,830.90
税金及附加	23,220,891.59	22,704,300.45
销售费用	22,792,844.71	18,833,973.93
管理费用	63,500,696.46	58,660,407.06
研发费用		
财务费用	28,007,498.66	1,042,029.26
其中:利息费用	28,628,365.92	2,570,276.42
利息收入	4,733,403.33	3,090,540.62
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	71,608.56	-44,786.77
其他		
加:其他收益	900,000.00	401,591.59
投资收益(损失以“-”号填列)	46,800,256.10	31,412,285.99
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	1,775.99	25,100.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)		
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-1,569,484.48	-129,111.83
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	52,359,041.89	43,328,928.04
加:营业外收入		0.01
减:营业外支出		
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	52,359,041.89	43,328,928.05
减:所得税费用		
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	52,359,041.89	43,328,928.05
(一)持续经营净利润	52,359,041.89	43,328,928.05
(二)终止经营净利润		
五、其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
6.外币报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	52,359,041.89	43,328,928.05

法定代表人/授权代表:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





现金流量表

2025年度

编制单位：上海瑞明置业有限公司

单位：人民币元

项 目	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	357,369,565.80	310,915,665.87
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	793,472,958.81	1,246,227,762.48
经营活动现金流入小计	1,150,842,524.61	1,557,143,428.35
购买商品、接受劳务支付的现金	154,777,572.74	140,222,319.73
支付给职工及为职工支付的现金	73,199,738.67	73,056,418.23
支付的各项税费	40,871,044.03	35,401,624.70
支付其他与经营活动有关的现金	536,048,259.07	1,487,797,470.92
经营活动现金流出小计	804,896,614.51	1,736,477,833.58
经营活动产生的现金流量净额	345,945,910.10	-179,334,405.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	854,259,200.00	
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	249,007.00	
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		
投资活动现金流入小计	854,508,207.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,758,469.82	5,838,969.96
投资支付的现金	2,050,000,000.00	1,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	2,056,758,469.82	6,838,969.96
投资活动产生的现金流量净额	-1,202,250,262.82	-6,838,969.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		1,064,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		1,064,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,030,767.28	1,888,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6,667,000.00	
筹资活动现金流出小计	33,697,767.28	1,888,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-33,697,767.28	1,062,112,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-71,608.56	44,786.77
五、现金及现金等价物净增加额	-890,073,728.56	875,983,411.58
加：期初现金及现金等价物余额	1,098,916,420.90	222,933,009.32
六、期末现金及现金等价物余额	208,842,692.34	1,098,916,420.90

法定代表人/授权代表：

杜平

主管会计工作负责人：

陈琼

会计机构负责人：

王慧芬



所有者权益变动表
2025年度

单位：人民币元

项 目	2025年度						所有者权益合计					
	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
	优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	2,544,741.950.67								258,256,806.18	-446,417,730.69	2,356,581,026.16	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,544,741.950.67								258,256,806.18	-446,417,730.69	2,356,581,026.16	
三、本期增减变动金额（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												
其中：法定公积金												
任意公积金												
#储备基金												
#企业发展基金												
#利润归还投资												
2.对所有者的分配												
3.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.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、本年期末余额	2,544,741,950.67								258,256,806.18	-394,058,688.80	2,408,940,068.05	



王慧芳

陈琼

杜平

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人/授权代表：



所有者权益变动表（续）
2025年度

单位：人民币元

项 目	2024年度												
	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		
	优先股	永续债	其他	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
一、上年年末余额									258,256,806.18	-489,746,658.74	2,313,252,098.11		
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额									258,256,806.18	-489,746,658.74	2,313,252,098.11		
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													
其中：法定公积金													
任意公积金													
#储备基金													
#企业发展基金													
#利润归还投资													
2.对所有者的分配													
3.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.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													
四、本年年末余额									258,256,806.18	-446,417,730.69	2,356,581,026.16		



法定代表人/授权代表：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



一、公司的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海瑞明置业有限公司(以下简称本公司)系由中国船舶工业集团有限公司和中信泰富有限公司共同投资的中外合资企业。2005年9月1日领取了由上海市人民政府颁发的商外资沪合资字[2005]2687号中华人民共和国外商投资企业批准证书,并于2005年9月20日取得由上海市工商行政管理局浦东新区分局核发的“企合沪浦总字第320937号(浦东)”企业法人营业执照,于2016年6月30日取得913101157642963748的企业法人营业执照。本公司注册资本33,229.4916万美元,投资双方各占总注册资本的50%。法定代表人:胡贤甫,注册地址:中国(上海)自由贸易试验区浦东大道1号2401室。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司属房地产开发行业,经营范围:在批租地块内进行房地产(包括酒店及办公楼)的开发经营;物业管理;房地产咨询服务(除经纪);附设商场及其他配套服务设施的建设、经营及管理,自有房产租赁,旅馆(限分支机构)。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司由中国船舶工业集团有限公司和中信泰富有限公司共同控制。

本公司设有董事会,董事会是本公司的权力机构,依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权,经理层负责组织实施董事会决议事项,主持企业的经营管理工作。

(四) 财务报告的批准报出

本公司财务报告的批准报出者为总经理办公会,批准报出日为2025年4月29日。

(五) 营业期限

本公司营业期限为2004年6月28日至2044年6月28日。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注四“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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及本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。



四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司会计期间为公历1月1日至12月31日。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础,除交易性金融资产等以公允价值计量外,以历史成本为计价原则。

(四) 合营安排分类及共同经营的会计处理方法

本公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债,以及按份额确认持有的资产和承担的负债,根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的,仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款,现金流量表之现金等价物系指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

(六) 外币业务和外币报表折算

1. 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为本位币金额。于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为本位币,所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外,直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额;以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,计入当期损益;收到投资者以外币投入的资本,采用交易发生日即期汇率折算,外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

2. 外币财务报表的折算

本公司在编制合并财务报表时将境外经营的财务报表折算为人民币,其中:外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”外,均按业务发生时的即期汇率折算;利润表中的收入与费用项目,采



用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额,在所有者权益“其他综合收益”项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

(七) 金融工具

金融工具,是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

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。满足下列条件的,终止确认金融资产,即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出:

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满;

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

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

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

1. 金融资产

金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征,将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

在判断业务模式时,本公司考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时,本公司对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。



在判断合同现金流量特征时,本公司判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付,包含(对货币时间价值的修正进行评估时,判断与基准现金流量相比是否具有显著差异/对包含提前还款特征的金融资产,判断提前还款特征的公允价值是否非常小等)。

金融资产在初始确认时以公允价值计量,但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。

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,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类:

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①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;②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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,其终止确认、修改或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。本公司该类的金融资产主要包括:货币资金、应收账款、应收票据、合同资产、其他应收款。

本公司将同时符合下列条件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:①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;②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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外,其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入当期损益。本公司该类的金融资产主要包括:应收款项融资。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资:本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益,公允价值的后续变动计入其他综合收益,不需计提减值准备。当金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出,计入留存收益。本公司该分类的金融资产为其他权益工具投资。

本公司按照实际利率法确认利息收入。该利息收入根据金融资产账面余额(未扣减减值准备)乘以实际利率计算确定,但下列情况除外:①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,自初始确认起,按照该金融资产的摊余成本(账面余额减已计提减值准备,也即账面价值)和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。



除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和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之外的金融资产,本公司将其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。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量,除与套期会计有关外,所有公允价值变动计入当期损益。本公司该类的金融资产主要包括:交易性金融资产。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的,该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。

2. 金融负债

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外,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。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

本公司将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

金融负债的后续计量取决于其分类:

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具),按照公允价值进行后续计量,除与套期会计有关外,所有公允价值变动均计入当期损益。对于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,按照公允价值进行后续计量,除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外,其他公允价值变动计入当期损益;如果由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配,本公司将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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;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,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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产在终止确认日的账面价值,与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产同时符合下列条件:①集团管理该金融资产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;②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。)之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产同时符合下列条件:①集团管理该金融资产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;②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。)之和,与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

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

4. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产、贷款承诺及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

(1) 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。

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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的不含重大融资成分的应收账款、应收票据、应收款项融资、合同资产等应收款项,本公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。



对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产,本公司选择运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产(如债权投资、其他债权投资、其他应收款)、贷款承诺及财务担保合同,本公司采用一般方法(三阶段法)计提预期信用损失。在每个资产负债表日,本公司评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后未显著增加,处于第一阶段,本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果初始确认后发生信用减值的,处于第三阶段,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于资产负债表日只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未显著增加。

本公司采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估时,根据历史还款数据并结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(2) 按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失,以组合为基础进行评估时,本公司基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括:金融工具类型、信用风险评级、债务人所处地理位置、债务人所处行业、逾期信息、应收款项账龄等。

1) 应收账款(与合同资产)的组合类别及确定依据

本公司根据应收账款(与合同资产)的账龄、款项性质、信用风险敞口、历史回款情况等信息为基础,按信用风险特征的相似性和相关性进行分组,本公司将应收账款(与合同资产)划分为关联方组合、账龄组合、无风险组合。对于划分为账龄组合的应收账款(与合同资产),本公司判断账龄为其信用风险主要影响因素,因此,本公司参考历史信用损失经验,编制应收账款账龄与违约损失率对照表,以此为基础评估其预期信用损失。本公司根据开票日期确定账龄。

2) 应收票据的组合类别及确定依据

本公司基于应收票据的承兑人信用风险作为共同风险特征,将其划分为不同组合,并确定预期信用损失会计估计政策:a. 承兑人为上市的商业银行的银行承兑汇票,本公司评价该类款项具有较低的信用风险,不确认预期信用损失;b. 承兑人为非上市的商业银行的银行承兑汇票及商业承兑汇票,参照本公司应收账款政策确认预期损失率计提损失准备,与应收账款的组合划分相同。



3)其他应收款的组合类别及确定依据

本公司其他应收款主要包括应收押金和保证金、应收员工备用金、应收关联方往来款等。根据应收款的性质和不同对手方的信用风险特征,本公司将其他应收款划分为关联方组合、账龄组合、无风险组合。

(3) 按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同,或该客户信用风险特征发生显著变化,例如客户发生严重财务困难,应收该客户款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄、逾期区间的预期信用损失率等,本公司对应收该客户款项按照单项计提损失准备。

(4) 减值准备的核销

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时,本公司直接减记该金融资产的账面余额。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。

5. 金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件时,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1)本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;(2)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。

6. 衍生金融工具

本公司使用衍生金融工具,例如以外汇远期合同、商品远期合同和利率互换,分别对汇率风险、商品价格风险和利率风险进行套期。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量,并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产,公允价值为负数的确认为一项负债。除与套期会计有关外,衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

7. 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)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。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2)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,该工具是发行方的金融负债;如果是后者,该工具是发行方的权益工具。在某些情况下,一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具,其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工



具的数量乘以其结算时的公允价值,则无论该合同权利或义务的金额是固定的,还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时,考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务,则该工具应当分类为金融负债。

本公司发行的永续债没有到期日到期后本公司有权不限次数展期,对于永续债票面利息,本公司有权递延支付,本公司并无合同义务支付现金或其他金融资产,分类为权益工具。

金融工具或其组成部分属于金融负债的,相关利息、股利(或股息)、利得或损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,本公司作为权益的变动处理,不确认权益工具的公允价值变动。

(八) 存货

本公司存货主要包括开发成本(在产品)、开发产品(库存商品)等。开发成本(在产品)包括土地费用、前期工程费、政府费用、建筑安装工程费、基础设施费、建设期贷款利息、开发间接费用等。

各类存货取得时按实际成本计价,发出存货时按个别认定法计价。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价,对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取;其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定;用于生产而持有的材料存货,其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

(九) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

合同资产,是指本公司已向客户转让商品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。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品,因已交付其中一项商品而有权收取款项,但收取该款项还取决于交付另一项商品的,本公司将该收款权利作为合同资产。



2. 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法,参照本附注四、(七)4.“金融工具减值”相关内容描述。

会计处理方法,本公司在资产负债表日计算合同资产预期信用损失,如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额,本公司将其差额确认为减值损失,借记“资产减值损失”,贷记“合同资产减值准备”。相反,本公司将差额确认为减值利得,做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失,认定相关合同资产无法收回,经批准予以核销的,根据批准的核销金额,借记“合同资产减值准备”,贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备,按其差额借记“资产减值损失”。

(十) 长期股权投资

1. 确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的判断

本公司长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资,以及对其合营企业的权益性投资。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

共同控制是指按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。合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有的权利的合营安排。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%以上但低于50%的表决权时,本公司通常认为对被投资单位具有重大影响,除非有明确的证据表明本公司不能参与被投资单位的生产经营决策。本公司持有被投资单位20%以下表决权的,如本公司在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表的/或参与被投资单位财务和经营政策制定过程的/或与被投资单位之间发生重要交易的/或向被投资单位派出管理人员的/或向被投资单位提供关键技术资料等(或综合考虑以上多种事实和情况),本公司认为对被投资单位具有重大影响。在确定能否对被投资单位施加重大影响时,本公司一方面会考虑本公司直接或间接持有的被投资单位的表决权股份,同时考虑本公司和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单位的股权后产生的影响,如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。

2. 长期股权投资成本确定、后续计量及损益确认方法

同一控制下企业合并:以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的



份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

非同一控制下的企业合并:本公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益;作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以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投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本;以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资,按相关会计准则的规定确定投资成本。

本公司对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资在个别财务报表中采用成本法核算;本公司对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算时,长期股权投资按初始投资成本计价,追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的利润或现金股利确认为投资收益。

采用权益法核算时,初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,不调整长期股权投资的初始投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位当年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;投资方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;投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,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可辨认净资产的公允价值为基础,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,并抵销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应享有的比例计算归属于投资企业的部分的基础上确认投资收益,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。



在确认应分担被投资单位发生的净亏损时,除本公司负有承担额外损失义务外,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资单位以后实现净利润的,本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

3. 长期股权投资核算方法的转换

对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的,原持有的按照本附注四、(七)“金融工具”确认和计量的股权投资的公允价值加上为取得新增投资而支付对价的公允价值,作为改按权益法核算的初始投资成本。上述计算所得的初始投资成本,与按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额,前者大于后者的,不调整长期股权投资的账面价值;前者小于后者的,差额调整长期股权投资的账面价值,并计入当期营业外收入。

对因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的长期股权投资,在编制个别财务报表时,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在处置该项投资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。购买日之前持有的股权投资为指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具,原计入其他综合收益的累计公允价值变动不得转入当期损益。

本公司对因处置部分股权投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响,处置后的剩余股权适用本附注四、(七)“金融工具”确认和计量的,其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,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。

本公司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,在编制个别财务报表时对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;在合并财务报表中,对剩余股权按照丧失控制权日的公允价值进行重新计量;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响,适用本附注四、(七)“金融工具”确认和计量的,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。

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,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。



5. 长期股权投资的减值

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注四、(十七)。

(十一) 投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、已出租的房屋建筑物以及其他附属设备。

本公司投资性房地产按其成本作为入账价值,外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;自行建造投资性房地产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量,按其预计使用寿命及净残值率计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	32	0	3.13
房屋建筑物	32	10	2.81
机器设备	10	10	9.00
其他	10	10	9.00

当投资性房地产的用途改变为自用时,则自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,则自改变之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十二) 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、电子及办公设备、电器影视设备、运输工具和办公家具等,按其取得时的成本作为入账的价值,其中,外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出;自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成;投资者投入的固定资产,按投资合同或协议约定的价值作为入账价值,但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。



与固定资产有关的后续支出,包括修理支出、更新改造支出等,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本,对于被替换的部分,终止确认其账面价值;不符合固定资产确认条件的,于发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法,并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	运输工具	4	10.00	22.25
2	电子及办公设备	5	10.00	18.00
4	机器设备	10	10.00	9.00
5	房屋及建筑物	32	10.00	2.81

本公司于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

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

固定资产减值测试方法及减值准备计提方法参见附注四、(十七)。

(十三) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量;出包建筑工程按应支付的工程价款等计量;设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起转入固定资产,次月起开始计提折旧。

在建工程减值测试方法及减值准备计提方法参见附注四、(十七)。

(十四) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除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加权平均利率,确定资本化金额。

符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间(通常指1年以上)的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果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,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

(十五) 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等,按照成本进行初始计量,其中,外购的无形资产,按购买价款、相关税费和直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出作为实际成本;投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本。

本公司对非同一控制下企业合并中取得的被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产,在对被购买方资产进行初始确认时,满足以下条件之一的,按公允价值确认为无形资产:1. 源于合同性权利或其他法定权利;2. 能够从被购买方中分离或者划分出来,并能单独或与相关合同、资产和负债一起,用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

土地使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销;软件等其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核,如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的,则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法参见附注四、(十七)。

(十六) 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出,但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用,该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十七) 非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在下列迹象时,表明资产可能发生了减值,本公司将进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产、尚未达到预定可使用状态的开发支出,无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。



难以对单项资产的可收回金额进行测试的,以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下:

1. 资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响;
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(十八) 合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的,在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点,按照已收或应收的金额确认合同负债。

(十九) 职工薪酬

本公司的职工薪酬是指本公司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,包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、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。

1. 短期薪酬,是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬,因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本公司的短期薪酬具体包括:职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费,医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,住房公积金,工会经费和职工教育经费,以及其他短期薪酬。



本公司在职工提供服务的会计期间,将实际发生的的短期薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利,是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与本公司解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,属于短期薪酬和辞退福利的除外。

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

3. 辞退福利,是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本公司解除劳动合同,但未来不再为本公司提供服务,不能为本公司带来经济利益,本公司承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的,如发生“内退”的情况,在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理,在其正式退休日期之后,按照离职后福利处理。

本公司向职工提供辞退福利的,在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、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利,实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划,本公司选择恰当的折现率,以折现后的金额计量应计人当期损益的辞退福利金额。

4. 其他长期职工福利,是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬,包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

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,按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定受益计划条件的,本公司按照设定受益计划的有关规定,确认和计量其他长期职工福利净负债组成部分:服务成本;其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额;重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计人当期损益或相关资产成本。

(二十) 应付债券

本公司应付债券初始确认时按公允价值计量,相关交易费用计入初始确认金额。后续按摊余成本计量。

债券支付价格与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价,在债券存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销,并按借款费用的处理原则处理。



(二十一) 收入确认原则

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,本公司在合同开始时,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。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的,本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

本公司在合同中的履约义务满足下列条件之一时,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. 在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,并按照产出法或投入法确定履约进度。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。
2. 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。
3. 本公司已将该商品的实物转移给客户。
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。
5. 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示,合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件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列示。

(二十二) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的,按照实际收到或应收的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

本公司的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中,与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助;与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象,本公司按照以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断,以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助,难以区分的,整体归类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;或确认为递延收益,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益(但按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益),相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本;用于补偿已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益或冲减相关成本。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。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的,区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:

1. 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的,本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用(或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用,实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销,冲减相关借款费用)。

2. 财政将贴息资金直接拨付给本公司,本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。



本公司已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

- (1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值;
- (2) 存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;
- (3) 属于其他情况的,直接计入当期损益。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

对已确认的递延所得税资产,当预计到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时,应当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。

(二十四) 租赁

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

合同中同时包含多项单独租赁的,本公司将合同予以分拆,并分别对各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本公司将租赁和非租赁部分分拆后分别进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理,非租赁部分按照其



他适用的企业会计准则进行会计处理。/合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本公司作为出租人的,将租赁和非租赁部分进行分拆后分别进行会计处理,各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理,非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理;本公司作为承租人的,选择不分拆租赁和非租赁部分,将各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁,按照租赁准则进行会计处理。但是,合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的,本公司不将其与租赁部分合并进行会计处理。

1. 本公司作为承租人

在租赁期开始日,本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产按照成本进行初始计量,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(扣除已享受的租赁激励相关金额),发生的初始直接费用以及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。本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则,租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量,折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的,本公司采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额,是指承租人向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,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(该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定);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);根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。在对租赁负债进行重新计量时,本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,本公司将剩余金额计入当期损益。

本公司已选择对短期租赁(租赁期不超过12个月的租赁)和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债,并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

本公司作为售后租回交易中的卖方兼承租人,对相关标的资产转让是否构成销售进行评估。本公司判断不构成销售的,本公司继续确认被转让资产,同时确认一项与转让



收入等的金融负债。构成销售的,本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时,确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不导致本公司确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失(租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的除外)。

2. 本公司作为出租人

在租赁开始日,本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时,基于原租赁产生的使用权资产,而不是原租赁的标的资产,对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理,本公司将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下,在租赁期开始日,本公司对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时,以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。租赁收款额,是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项,包括:承租人需支付的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(该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定);购买选择权的行权价格(前提是合理确定承租人将行使该选择权);承租人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);由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。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。

经营租赁下,在租赁期内各个期间,本公司采用直线法(或其他系统合理的方法),将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。与经营租赁有关的初始直接费用资本化,在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊,分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更及影响

本公司无需要披露的会计估计变更事项。

(二) 会计估计变更及影响

本公司无需要披露的会计估计变更事项。



（三）重要前期差错更正及影响

本公司无需要披露的前期差错更正事项。

六、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
房产税	自用房屋房产余值	1.2
	出租房屋租金	12
土地使用税	土地面积	10元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指2025年1月1日，“期末”系指2025年12月31日，“本期”系指2025年1月1日至12月31日，“上期”系指2024年1月1日至12月31日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

（一）货币资金

1. 货币资金余额

项目	期末余额	期初余额
库存现金		2,000.00
银行存款	208,842,692.34	1,099,018,393.56
其他货币资金		
合计	208,842,692.34	1,099,020,393.56
其中：存放在境外的款项总额		

注：货币资金期末无使用受限制状况。

（二）应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	13,190,738.24		7,482,882.41	



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1-2年			252,276.00	
3年以上	1,093,619.80	1,093,619.80	1,093,619.80	1,093,619.80
合计	14,284,358.04	1,093,619.80	8,828,778.21	1,093,619.80

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,093,619.80	7.66	1,093,619.80	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	13,190,738.24	92.34			13,190,738.24
其中: 账龄组合	13,190,738.24	92.34			13,190,738.24
合计	14,284,358.04	100.00	1,093,619.80	—	13,190,738.24

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,093,619.80	12.39	1,093,619.80	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,735,158.41	87.61			7,735,158.41
其中: 账龄组合	7,481,958.41	84.75			7,481,958.41
无风险组合	253,200.00	2.87			253,200.00
合计	8,828,778.21	100.00	1,093,619.80	—	7,735,158.41

期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
陈洁	1,093,619.80	1,093,619.80	100.00	
合计	1,093,619.80	1,093,619.80	—	—



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	13,190,738.24			7,481,958.41		
合计	13,190,738.24	—		7,481,958.41	—	

(2) 采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
无风险组合				253,200.00		
合计		—		253,200.00	—	

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占预付账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海浦江名荟餐饮管理有限公司	2,795,750.40	19.57	
Ctrip	1,832,114.14	12.83	
ChristianDior	1,014,055.00	7.10	
CA-Jardine2ndBoardMeetingsGroup	838,208.60	5.87	
天津新赛点体育发展有限公司	739,433.00	5.18	
合计	7,219,561.14	50.55	

(三) 预付款项

1. 预付款项账龄

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	390,818.52	66.15		54,313.34	21.36	
3年以上	200,000.00	33.85		200,000.00	78.64	
合计	590,818.52	100.00		254,313.34	100.00	



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项

债务人名称	账面余额	占预付账款合计的比例 (%)	坏账准备
中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司	262,949.31	44.51	
中信泰富(上海)物业管理有限公司	200,000.00	33.85	
日立电梯(中国)有限公司上海分公司	53,536.78	9.06	
上海伶檀国际贸易有限公司	24,001.20	4.06	
百欧妍化妆品(上海)有限公司	29,997.42	5.08	
合计	570,484.71	96.56	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	12,023,085.09	256,306,090.94
合计	12,023,085.09	256,306,090.94

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内	7,023,085.09		256,306,090.94	
1-2年	5,000,000.00			
合计	12,023,085.09		256,306,090.94	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	12,023,085.09	100.00			12,023,085.09
其中: 账龄组合	6,970,830.89	57.98			6,970,830.89



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
关联方组合	5,052,254.20	42.02			5,052,254.20
合计	12,023,085.09	100.00			12,023,085.09

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	256,306,090.94	100.00			256,306,090.94
其中: 账龄组合	1,306,090.94	0.51			1,306,090.94
关联方组合	255,000,000.00	99.49			255,000,000.00
合计	256,306,090.94	100.00			256,306,090.94

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	6,970,830.89	100.00		1,306,090.94	100.00	
合计	6,970,830.89	—		1,306,090.94	—	



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2) 采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	5,052,254.20			255,000,000.00		
合计	5,052,254.20	—		255,000,000.00	—	

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项

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
中船置业有限公司	工程代垫款	5,000,000.00	1-2年	41.59	
未结算代收款	代收代付款	4,260,462.17	1年以内	35.44	
员工宿舍押金	押金	367,792.00	1年以内	3.06	
兴业银行股份有限公司上海分行	其他	104,016.85	1年以内	0.87	
员工备用金	备用金	91,398.80	1年以内	0.76	
合计	—	9,823,669.82	—	81.72	

(五) 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
酒店物资	1,880,927.50		1,880,927.50	2,344,546.06		2,344,546.06
库存商品(产成品)	50,257,305.76		50,257,305.76	50,257,305.76		50,257,305.76
其中: 开发产品	50,257,305.76		50,257,305.76	50,257,305.76		50,257,305.76
合计	52,138,233.26		52,138,233.26	52,601,851.82		52,601,851.82

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	1,480,762.22	1,133,425.22
待摊费用	4,120,841.29	3,385,099.52
关联方借款利息	108,965,902.81	59,359,513.91
合计	114,567,506.32	63,878,038.65



(七) 债权投资

1. 债权投资情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中信建投-上船公司1期资产支持专项计划之次级资产支持证券	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
中信建投-上船公司2期资产支持专项计划之次级资产支持证券	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
合计	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00

(八) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	4,309,678.21	1,775.99	4,311,454.20	
小计	4,309,678.21	1,775.99	4,311,454.20	
减: 长期股权投资减值准备				
合计	4,309,678.21	1,775.99	4,311,454.20	



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备
一、合营企业											
上海双辉滨江商业经营管理有限公司	1,200,000.00	4,309,678.21		1,200,000.00	-3,109,678.21						
合计	1,200,000.00	4,309,678.21		1,200,000.00	-3,109,678.21						



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(九) 投资性房地产

1. 按成本计量的投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值合计	100,364,799.32			100,364,799.32
其中:房屋、建筑物	100,364,799.32			100,364,799.32
累计折旧(摊销)合计	50,185,159.67	2,178,046.08		52,363,205.75
其中:房屋、建筑物	50,185,159.67	2,178,046.08		52,363,205.75
账面净值合计	50,179,639.65			48,001,593.57
其中:房屋、建筑物	50,179,639.65			48,001,593.57
减值准备合计				
账面价值合计	50,179,639.65			48,001,593.57
其中:房屋、建筑物	50,179,639.65			48,001,593.57

注:抵押资产

CMBS 抵押资产项目	原值	净值
2E2-5 地块	100,364,799.32	48,001,593.57
合计	100,364,799.32	48,001,593.57

(十) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	545,508,059.73	564,771,906.14
固定资产清理		
合计	545,508,059.73	564,771,906.14

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值合计	1,774,955,720.59	3,447,469.12	18,433,803.70	1,759,969,386.01
其中:房屋建筑物	674,337,648.32			674,337,648.32
机器设备	861,983,401.49	612,978.55	14,130,131.83	848,466,248.21
运输工具	3,003,245.57		308,230.44	2,695,015.13
电子设备及 办公设备	235,631,425.21	2,834,490.57	3,995,441.43	234,470,474.35
累计折旧合计	1,210,183,814.45	38,131,340.03	33,853,828.20	1,214,461,326.28
其中:房屋建筑物	223,952,764.51	18,762,060.24		242,714,824.75
机器设备	774,245,762.09	17,946,502.01	29,950,322.63	762,241,941.47



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

运输工具	2,692,218.36	10,702.63	277,407.40	2,425,513.59
电子设备及 办公设备	209,293,069.49	1,412,075.15	3,626,098.17	207,079,046.47
固定资产净值合计	564,771,906.14			545,508,059.73
其中:房屋建筑物	450,384,883.81			431,622,823.57
机器设备	87,737,639.40			86,224,306.74
运输工具	311,027.21			269,501.54
电子设备及 办公设备	26,338,355.72			27,391,427.88
固定资产减值合计				
其中:房屋建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备及 办公设备				
固定资产账面价值	564,771,906.14			545,508,059.73
其中:房屋建筑物	450,384,883.81			431,622,823.57
机器设备	87,737,639.40			86,224,306.74
运输工具	311,027.21			269,501.54
电子设备及 办公设备	26,338,355.72			27,391,427.88

注:抵押资产

CMBS抵押资产项目	原值	净值
2E2-1地块地面建筑物	1,754,022,720.07	543,355,730.56
合计	1,754,022,720.07	543,355,730.56

(十一) 无形资产

1. 无形资产分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原价合计	867,950,245.93	120,737.28	3,649,310.50	864,421,672.71
其中:土地使用权	854,502,236.41			854,502,236.41
软件	13,448,009.52	120,737.28	3,649,310.50	9,919,436.30
累计摊销合计	322,760,016.88	26,724,990.07	3,649,310.50	345,835,696.45
其中:土地使用权	309,312,007.36	26,703,194.88		336,015,202.24



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
软件	13,448,009.52	21,795.19	3,649,310.50	9,820,494.21
减值准备合计				
其中: 土地使用权				
软件				
账面价值合计	545,190,229.05			518,585,976.26
其中: 土地使用权	545,190,229.05			518,487,034.17
软件				98,942.09

注: 抵押资产

CMBS 抵押资产项目	原值	净值
2E2-1 地块	854,502,236.41	518,487,034.17
合计	854,502,236.41	518,487,034.17

(十二) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
增信担保服务	1,712,131.51	1,888,000.00	1,888,000.00		1,712,131.51
装修费	13,164,078.14	1,873,987.37	4,514,449.79		10,523,615.72
合计	14,876,209.65	3,761,987.37	6,402,449.79		12,235,747.23

(十三) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	2,050,000,000.00	850,000,000.00
合计	2,050,000,000.00	850,000,000.00

(十四) 应付账款

1. 应付账款账龄

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	17,565,314.57	13,930,759.11
1-2年(含2年)		23,866.85
2-3年(含3年)		19,179.38
3年以上	3,096,429.73	3,079,453.85
合计	20,661,744.30	17,053,259.19



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(十五) 预收款项

1. 预收款项账龄

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	8,609,427.44	17,253,669.77
1年以上		3,565,047.22
合计	8,609,427.44	20,818,716.99

(十六) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	25,323.96	18,716.51
合计	25,323.96	18,716.51

(十七) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	11,153,653.23	73,918,153.61	69,639,766.13	15,432,040.71
离职后福利-设定提存计划	852,880.22	10,933,236.87	10,843,293.38	942,823.71
合计	12,006,533.45	84,851,390.48	80,483,059.51	16,374,864.42

2、短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	10,341,260.95	66,985,898.50	62,806,125.19	14,521,034.26
职工福利费				
社会保险费	384,000.28	4,115,571.11	4,072,660.94	426,910.45
其中:医疗保险费及生育保险费	375,267.20	3,974,380.44	3,934,805.12	414,842.52
工伤保险费	8,733.08	141,190.67	137,855.82	12,067.93
住房公积金	428,392.00	2,816,684.00	2,760,980.00	484,096.00
合计	11,153,653.23	73,918,153.61	69,639,766.13	15,432,040.71

3、设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	818,764.50	10,497,914.56	10,411,568.27	905,110.79
失业保险费	34,115.72	435,322.31	431,725.11	37,712.92
合计	852,880.22	10,933,236.87	10,843,293.38	942,823.71



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(十八) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,624,552.77	1,167,932.46
城市维护建设税	183,718.69	81,755.27
教育费附加	78,736.59	35,037.97
地方教育费附加	52,491.05	23,358.64
土地使用税	60,412.18	60,412.18
房产税	5,260,072.26	5,260,053.57
个人所得税	348,512.15	359,463.24
印花税	288.47	
其他	3,502.07	4,314.76
合计	8,612,286.23	6,992,328.09

(十九) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	51,071,861.10	33,522,346.67
合计	51,071,861.10	33,522,346.67

1. 其他应付款项

(1) 其他应付款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
押金保证金	4,387,945.19	4,364,655.91
预提费用	36,346,712.24	17,825,445.01
单位往来	5,769,174.79	8,684,984.98
其他	4,568,028.88	2,647,260.77
合计	51,071,861.10	33,522,346.67

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项

单位名称	期末余额	未偿还原因
上海浦江名荟餐饮管理有限公司	3,224,694.80	保证金
合计	3,224,694.80	—



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(二十) 应付债券

(1) 债券分类

项目	期末余额	期初余额
商业地产抵押资产证券 (CMBS) 二期	1,063,388,875.06	1,064,130,582.36
合计	1,063,388,875.06	1,064,130,582.36



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
商业地产 抵押资产 证 (CMBS) 二期	1,064,000,000.00	2024/11/28	3 年	1,064,000,000.00	1,064,130,582.36		32,956,059.98		33,697,767.28	1,063,388,875.06
合计	1,064,000,000.00			1,064,000,000.00	1,064,130,582.36		32,956,059.98		33,697,767.28	1,063,388,875.06

注1: 根据上证函(2023)2394号, 中信建投证券股份有限公司作为管理人向合格投资者发行设立“中信建投-上船公司2期资产支持专项计划”, 截至2024年11月25日, 募集资金账户实际收到认购资金180,100.00万元, 根据《证券公司及基金管理公司资产证券化业务管理规定》本专项计划于2024年11月29日正式成立, 资产支持证券于当日开始计息, 其中优先A级规模140,000.00万元, 票面利率2.40%; 优先B级规模40,000.00万元, 票面利率2.60%, 中船置业有限公司以及上海瑞明置业有限公司为该等应付债券提供连带保证担保。



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(二十一) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
中国船舶工业集团有限公司	1,272,833,638.48	50.00			1,272,833,638.48	50.00
中信泰富有限公司	1,271,908,312.19	50.00			1,271,908,312.19	50.00
合计	2,544,741,950.67	100.00			2,544,741,950.67	100.00

(二十二) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
储备基金	258,256,806.18			258,256,806.18
合计	258,256,806.18			258,256,806.18

(二十三) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末余额	-446,417,730.69	-489,746,658.74
期初调整金额		
本期期初余额	-446,417,730.69	-489,746,658.74
本期增加	52,359,041.89	43,328,928.05
其中: 本期净利润转入	52,359,041.89	43,328,928.05
其他调整因素		
本期减少		
其中: 本期提取盈余公积		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	-394,058,688.80	-446,417,730.69

(二十四) 营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 主营业务小计	342,190,447.54	200,299,669.13	301,700,280.60	190,674,830.90
客房收入	237,712,929.73	56,213,793.02	205,163,103.27	49,045,880.14
餐饮收入	79,194,650.90	61,063,752.77	72,197,408.15	57,938,673.03
酒店服务收入	14,405,097.14	26,964,819.23	13,553,770.02	26,837,933.84



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

租金及物管费收入	10,877,769.77	56,057,304.11	10,785,999.16	56,852,343.89
(2) 其他业务小计	1,859,423.28		1,859,423.29	
其他	1,859,423.28		1,859,423.29	
合计	344,049,870.82	200,299,669.13	303,559,703.89	190,674,830.90

(二十五) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
房产税	21,040,289.04	21,040,214.28
城市维护建设税	1,070,613.89	770,501.42
土地使用税	241,648.72	241,648.72
教育费附加	458,834.56	330,214.87
地方教育费附加	305,889.68	220,143.25
印花税	72,584.75	75,329.89
其他	31,030.95	26,248.02
合计	23,220,891.59	22,704,300.45

(二十六) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
营销策划费与代理费	5,039,690.16	4,433,714.20
广告费	4,178,786.37	4,363,714.20
薪资支出	8,670,940.04	7,267,155.23
忠诚奖励费	2,386,953.50	1,576,575.66
服务合同	841,551.52	776,598.49
交际应酬费	336,696.21	309,352.65
其他	1,338,226.91	106,863.50
合计	22,792,844.71	18,833,973.93

(二十七) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
薪资支出	25,420,349.34	23,180,765.57
短期租赁	4,258,119.02	3,851,746.30
车辆使用费	25,423.88	39,800.13
折旧费	96,789.91	128,897.82
专业服务费	215,032.60	792,114.73
工程部费用	15,177,270.78	15,567,948.12
服务合同	1,527,147.39	1,245,520.39
保险费	326,421.52	748,429.15



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上期金额
特许权使用费	3,313,126.78	2,909,142.82
境内外管理费	11,596,685.40	8,682,118.78
员工相关费用	623,345.74	411,615.55
招聘费	263,717.70	346,847.16
其他	657,266.40	755,460.54
合计	63,500,696.46	58,660,407.06

(二十八) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	28,628,365.92	2,570,276.42
减:利息收入	4,733,403.33	3,090,540.62
汇兑净收益		44,786.77
加:汇兑净损失	71,608.56	
其他支出	4,040,927.51	1,607,080.23
合计	28,007,498.66	1,042,029.26

(二十九) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
个税手续费返还	900,000.00	400,000.00
其他		1,591.59
合计	900,000.00	401,591.59

(三十) 投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	1,775.99	25,100.44
关联方借款利息	46,798,480.11	31,387,185.55
合计	46,800,256.10	31,412,285.99

(三十一) 资产处置收益(损失以“-”号填列)

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	-1,569,484.48	-129,111.83	-1,569,484.48
其中:未划分为持有待售的非流动资产处置收益	-1,569,484.48	-129,111.83	-1,569,484.48
其中:固定资产处置收益	-1,569,484.48	-129,111.83	-1,569,484.48
合计	-1,569,484.48	-129,111.83	-1,569,484.48



（三十二） 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
其他		0.01	
合计		0.01	

（三十三） 现金流量表

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	52,359,041.89	43,328,928.05
加：资产减值准备		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	40,309,386.11	24,129,001.46
使用权资产折旧		
无形资产摊销	26,724,990.07	26,703,194.88
长期待摊费用摊销	6,402,449.79	4,001,094.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	1,569,484.48	129,111.83
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	30,587,974.48	1,042,029.26
投资损失（收益以“-”号填列）	-46,800,256.10	-31,412,285.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	463,618.56	520,025.83
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	216,734,441.80	-241,410,026.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	17,594,779.02	-6,365,478.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	345,945,910.10	-179,334,405.23
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	208,842,692.34	1,098,916,420.90
减: 现金的期初余额	1,098,916,420.90	222,933,009.32
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	-890,073,728.56	875,983,411.58

2. 现金和现金等价物

项目	本期金额	上期金额
现金	208,842,692.34	1,098,916,420.90
其中: 库存现金		2,000.00
可随时用于支付的银行存款	208,842,692.34	1,098,914,420.90
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
期末现金及现金等价物余额	208,842,692.34	1,098,916,420.90
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		103,972.66

(三十四) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	48,001,593.57	CMBS 抵押资产
固定资产	543,355,730.56	CMBS 抵押资产
无形资产	518,487,034.17	CMBS 抵押资产

八、或有事项

截至资产负债表日, 本公司无其他重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报告报出日, 本公司无重大资产负债表日后事项。



十、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
中国船舶工业集团有限公司	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道1号	国有资产投资经营管理	320亿元	50.00	50.00
中信泰富有限公司	32FCITICTower, 1TimMeiAvenueCentral, HK	香港上市公司		50.00	50.00

2. 合营企业及联营企业

本公司的合营企业、联营企业有关信息详见本附注七（八）长期股权投资披露的相关信息。

3. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
	中信泰富（上海）物业管理有限公司	往来、物业服务、车位管理费等
	中信泰富（中国）投资有限公司	接受劳务
	中船置业有限公司	关联方往来
	广州瑞凌实业发展有限公司	关联借款
	广州瑞翔置业有限公司	关联借款
	广州瑞鸿置业有限公司	关联借款
	中信建投证券股份有限公司	债券利息
	中信银行股份有限公司	存款、利息

（二）重大关联交易

1. 销售商品、提供劳务

项目	本期金额	上期金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
中信泰富（上海）物业管理有限公司	143,530.60	243,210.90
合计	143,530.60	243,210.90



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 投资收益

项目	本期金额	上期金额
合营企业		
上海双辉滨江商业经营管理有限公司	1,775.99	25,100.44
合计	1,775.99	25,100.44

3. 利息收入

项目	本期金额	上期金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
广州瑞翔置业有限公司	30,529,612.18	33,270,416.68
广州瑞鸿置业有限公司	16,268,867.93	
中信银行股份有限公司	3,571,298.51	2,250,789.11
合计		

4. 购买商品、接受劳务

项目	本期金额	上期金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
中信泰富(上海)物业管理有限公司	1,838,472.06	2,147,950.53
中信泰富(中国)投资有限公司		67,924.53
合计	1,838,472.06	2,215,875.06

5. 利息支出

项目	本期金额	上期金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
中信建投证券股份有限公司	28,628,365.92	2,570,276.42
合计	28,628,365.92	2,570,276.42

(三) 重大关联方往来余额

1. 关联方存款

关联方(项目)	期末余额	期初余额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
中信银行股份有限公司	19,497,095.04	989,006,372.29
合计	19,497,095.04	989,006,372.29



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
 2025年1月1日至2025年12月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 关联方预付款项

关联方(项目)	期末余额	期初余额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
中信泰富(上海)物业管理有限公司	200,000.00	200,000.00
合计	200,000.00	200,000.00

3. 关联方其他应收款

关联方(项目)	期末余额	期初余额
合营企业		
上海双辉滨江商业经营管理有限公司	52,254.20	
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
中船置业有限公司	5,000,000.00	255,000,000.00
合计	5,052,254.20	255,000,000.00

4. 关联方其他流动资产

关联方(项目)	期末余额	期初余额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
广州瑞鸿置业有限公司	17,245,000.00	
广州瑞凌实业发展有限公司	1,090,833.34	1,090,833.34
广州瑞翔置业有限公司	90,630,069.47	58,268,680.57
合计	108,965,902.81	59,359,513.91

5. 关联方其他非流动资产

关联方(项目)	期末余额	期初余额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
广州瑞鸿置业有限公司	2,050,000,000.00	
广州瑞翔置业有限公司		850,000,000.00
合计	2,050,000,000.00	850,000,000.00

6. 关联方应付账款

关联方(项目)	期末余额	期初余额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
中信泰富(上海)物业管理有限公司	558,228.17	0.11
合计	558,228.17	0.11



上海瑞明置业有限公司财务报表附注
2025年1月1日至2025年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

7. 关联方其他应付款

关联方(项目)	期末余额	期初余额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
中信泰富(上海)物业管理有限公司	631,190.67	631,190.67
合计	631,190.67	631,190.67

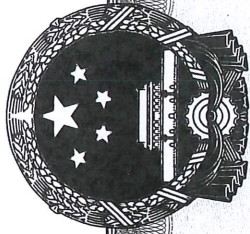
十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至2025年12月31日,本公司无其他需要说明的重要事项。

十二、财务报表的批准

本公司2025年度财务报表已经本公司批准。





营业执照

统一社会信用代码

91110101592354581W



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。

(副本) (3-1)

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李晓英、宋朝学、谭小青

出资额 6000 万元

成立日期 2012 年 03 月 02 日

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦
A座8层



经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询（不含许可类信息咨询（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；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关



2026年 01月 21日



姓名 提汝明
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1979-05-04
Date of Birth
工作单位 信永中和会计师事务所(特
殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 310110197905040226
Identity card No



110001570220
证书编号
No. of Certificate
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2008 年 11 月 24 日
Date of issuance y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



提汝明(110001570220)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31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.



年 月 日
y / m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y / m d



姓名: 俞冬艳
 性别: 女
 出生日期: 1983-12-22
 工作单位: 信永中和会计师事务所(普通合伙)上海分所
 身份证号码: 310115198312223844



年度检验登记
Annual Renewal Registration



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

证书编号: 110101360449
 No. of Certificate
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2020年04月15日
 Date of Issuance



俞冬艳(110101360449)
 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.



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.

年 月 日