

上海鹏利置业发展有限公司

2023 年 1-3 月

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 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	7-48



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/2023BJAA5B0226

上海鹏利置业发展有限公司:

一、 审计意见

我们审计了上海鹏利置业发展有限公司（以下简称上海鹏利公司）财务报表，包括2023年3月31日的资产负债表，2023年度1-3月的利润表、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，公允反映了上海鹏利公司2023年3月31日的财务状况以及2023年1-3月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，我们独立于上海鹏利公司，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。

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

三、 其他事项

本报告仅供上海鹏利置业发展有限公司股权转让之目的使用，不应被用于任何其他用途。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

上海鹏利公司管理层（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，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鹏利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鹏利公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海鹏利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，根据获取的审计证据，就可能导致对上海鹏利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鹏利公司不能持续经营。

(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 北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年四月二十日





资产负债表
2023年3月31日

编制单位：上海鹏利置业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年3月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	2,615,229.07	2,562,001.31
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	364,033.16	784,297.50
应收款项融资			
预付款项	五、3	637,275.39	472,918.81
其他应收款	五、4	503,769,190.47	359,119,590.86
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、5	203,343.06	228,526.21
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			
流动资产合计		507,589,071.15	363,167,334.69
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	五、6		577,794,100.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、7	586,079,997.88	590,667,176.89
固定资产	五、8	4,898,279.28	5,707,710.50
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、9	19,409.33	48,523.28
无形资产	五、10	77,609.69	96,633.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、11	54,828,007.67	6,346,918.41
其他非流动资产			
非流动资产合计		645,903,303.85	1,180,661,063.03
资 产 总 计		1,153,492,375.00	1,543,828,397.72

法定代表人：



主管会计工作负责人：

王琳

会计机构负责人：

王琳





资产负债表（续）

2023年3月31日

编制单位：上海鹏利置业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年3月31日	2022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	五、12	4,550,230.73	18,104,763.60
预收款项	五、13	15,472,173.98	18,190,951.57
合同负债			
应付职工薪酬	五、14		3,173,744.79
应交税费	五、15	19,411,846.97	19,219,366.67
其他应付款	五、16	381,063,518.56	997,584,808.06
其中：应付利息			
应付股利	五、16	360,000,000.00	360,000,000.00
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		420,497,770.24	1,056,273,634.69
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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			
非流动负债合计			
负 债 合 计		420,497,770.24	1,056,273,634.69
所有者权益：			
实收资本	五、17	531,179,400.00	531,179,400.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、18		2,870,897.66
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、19	24,831,073.94	199,664,335.80
未分配利润	五、20	176,984,130.82	-246,159,870.43
所有者权益合计		732,994,604.76	487,554,763.03
负债和所有者权益总计		1,153,492,375.00	1,543,828,397.72

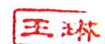
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





利润表

2023年1-3月

编制单位：上海鹏利置业发展有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年1-3月	2022年度
一、营业收入	五、21	44,800,695.35	235,701,942.42
减：营业成本	五、21	-6,607,829.57	110,115,254.12
税金及附加	五、22	2,072,286.62	8,422,808.94
销售费用	五、23	969,536.47	4,925,325.22
管理费用	五、24	12,401,512.18	42,250,357.70
研发费用			
财务费用	五、25	-694,905.90	257,709.56
其中：利息费用			1,264.23
利息收入		231,966.85	1,136,165.17
加：其他收益	五、26	121,569.12	74,181.02
投资收益（损失以“-”号填列）	五、27	162,654,178.24	-151,214,887.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,378,020.95	-151,214,887.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、28		21,440.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、29	-61,973.56	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		199,373,869.35	-81,388,779.39
加：营业外收入	五、30		84,016.98
减：营业外支出	五、31	13,025.00	113,442.66
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		199,360,844.35	-81,418,205.07
减：所得税费用	五、32	-48,949,895.04	17,578,607.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		248,310,739.39	-98,996,813.03
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		248,310,739.39	-98,996,813.03
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		248,310,739.39	-98,996,813.03

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





现金流量表

2023年1-3月

编制单位：上海鹏利置业发展有限公司

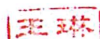
单位：人民币元

项目	附注	2023年1-3月	2022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		44,112,793.48	223,367,354.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		61,130,131.12	264,414,981.09
经营活动现金流入小计		105,242,924.60	487,782,335.40
购买商品、接受劳务支付的现金		10,680,946.18	69,285,168.53
支付给职工以及为职工支付的现金		12,452,995.89	39,549,586.38
支付的各项税费		27,270,624.89	48,864,031.70
支付其他与经营活动有关的现金		214,819,106.73	326,201,800.12
经营活动现金流出小计		265,223,673.69	483,900,586.73
经营活动产生的现金流量净额		-159,980,749.09	3,881,748.67
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		735,070,257.29	
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		616,306.53	
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		2,507,123.29	
投资活动现金流入小计		738,193,687.11	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		365,610.26	1,501,023.97
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			2,500,000.00
投资活动现金流出小计		365,610.26	4,001,023.97
投资活动产生的现金流量净额		737,828,076.85	-4,001,023.97
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		577,794,100.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		577,794,100.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-577,794,100.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	五、33	53,227.76	-119,275.30
加：期初现金及现金等价物余额	五、33	2,562,001.31	2,681,276.61
六、期末现金及现金等价物余额	五、33	2,615,229.07	2,562,001.31

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表
2023年1-3月

项 目		2023年1-3月										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	其他	
			优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额		531,179,400.00				2,870,897.66				199,664,335.80	-246,159,870.43		487,554,763.03
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额		531,179,400.00				2,870,897.66				199,664,335.80	-246,159,870.43		487,554,763.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-2,870,897.66				-174,833,261.86	423,144,001.25		245,439,841.73
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本						-2,870,897.66					248,310,739.39		248,310,739.39
1.所有者投入的资本													
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						-2,870,897.66							-2,870,897.66
（三）利润分配													
1.提取盈余公积										24,831,073.94	-24,831,073.94		
2.对所有者的分配										24,831,073.94	-24,831,073.94		
3.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增实收资本													
2.盈余公积转增实收资本													
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										-199,664,335.80	199,664,335.80		
6.其他													
（五）专项储备													
1.本年提取													
2.本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额		531,179,400.00								24,831,073.94	176,964,130.82		732,994,604.76

单位：人民币元

编制单位：上海鼎利置业有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表（续）
2023年1-3月

单位：人民币元

编制单位：上海鹏利置业发展有限公司

项 目	2022年度					未分配利润	盈余公积	专项储备	其他	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					
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	531,179,400.00				2,870,897.66		199,664,335.80		-147,163,057.40	586,551,576.06
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	531,179,400.00				2,870,897.66		199,664,335.80		-147,163,057.40	586,551,576.06
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.所有者投入的资本										
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）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者的分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增实收资本										
2.盈余公积转增实收资本										
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										
（五）专项储备										
1.本年提取										
2.本年使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	531,179,400.00				2,870,897.66		199,664,335.80		-246,159,870.43	487,554,763.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

1. 企业注册地、组织形式和总部地址

上海鹏利置业发展有限公司（以下简称本公司）成立于 1998 年，为外商法人独资企业。本公司成立于 1998 年 5 月 5 日，注册资本为 7,000 万美元，由亨达发展有限公司（以下简称亨达公司）出资，出资比例 100%。本公司的统一社会信用代码 913101156073896491，法定代表人：廖志宏，注册地址：上海市浦东新区周康路 28 号 F 栋 1203 室，企业住所：上海市海宁路 1155 号上海大悦中心 7 楼。

2. 企业的业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，经营范围主要包括：在批租地块内从事房地产开发、经营（包括出租和出售）、物业管理以及相应配套服务设施的开发、经营、管理和一切相关服务，房地产咨询，房地产经纪，停车场服务，住房租赁，从事提供管理完善、设备齐全的办公室服务和商务中心服务。本公司主要业务包括：酒店式公寓出租、房地产开发经营等。

3. 母公司以及集团总部的名称

本公司的控股股东为大悦城地产有限公司下属的亨达公司，实际控制人为中粮集团有限公司（以下简称中粮集团）。本公司下设财务部、综合部、销售部、工程采购部、预算合约部、设计部、项发部、安全环保部、物业部、人力资源部等职能管理部门，分公司包括上海鹏利置业发展有限公司浦东分公司（以下简称浦东分公司）。

本公司设有经营班子会，对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

4. 营业期限

本公司营业期限为 70 年：1998 年 5 月 5 日至 2068 年 5 月 4 日。

二、财务报表的编制基础

1、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“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2、持续经营

本公司至本报告年末起至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

三、重要会计政策及会计估计

1、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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3、营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司作为合并方,在同一控制下企业合并中取得的资产和负债,在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和(通过多次交易分步实现的企业合并,其合并成本为每一单项交易的成本之和)。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,经复核后,合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,将其差额计入合并当期营业外收入。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

7、现金及现金等价物

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指持有期限短(一般为从购买日起三个月内到期)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。

8、外币业务和外币财务报表折算

(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人民币金额。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人民币,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。

9、金融资产和金融负债

本公司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。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征,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。

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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失,除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外,所产生的其他利得或损失,均计入其他综合收益;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应当从其他综合收益中转出,计入当期损益。本公司分类为该类的金融资产具体包括:应收账款、应收票据、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

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失,除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外,所产生的其他利得或损失,均计入其他综合收益;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应当从其他综合收益中转出,计入当期损益。本公司分类为该类的金融资产具体包括:其他债权投资、应收款项融资。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额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。

本公司将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。该指定一经作出,不得撤销。本公司指定的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投资,按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;除了获得股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外,其他相关的利得和损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益,且后续不得转入当期损益。当其终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失,计入当期损益。本公司分类为该类的金融资产具体包括: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) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②金融资产发生转移,本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬;③金融资产发生转移,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风险和报酬,且未保留对该金融资产控制的。

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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:集团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,仅为对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:集团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,仅为对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。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除下列各项外,本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量:

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(含属于金融负债的衍生工具),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,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金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。此类金融负债,本公司按照金融资产转移相关准则规定进行计量。

③不属于以上①或②情形的财务担保合同,以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。本公司作为此类金融负债的发行方的,在初始确认后按照依据金融工具减值相关准则规定确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销后的余额孰高进行计量。

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。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本公司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

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是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。

(4) 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。

(5) 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

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

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。

（6）金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融资产的预期信用损失分别进行计量。金融资产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；金融资产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，本公司按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该资产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资产，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。

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资产，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资产，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。

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

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合依据
组合 1	应收银行承兑汇票。
组合 2	应收账款及其他应收款—应收中粮集团有限公司及其控制的企业的应收项。
组合 3	应收账款及其他应收款—应收政府有关机构款项、保证金、押金、定金等。
组合 4	其他应收款—应收合营企业、联营企业及其他关联方款项。
组合 5	应收账款及其他应收款—除上述组合之外的应收款项。

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，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，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。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(7) 金融资产转移

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。

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。

10、存货

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货按房地产开发产品、非开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品、出租开发产品、开发成本。非房地产开发产品为库存商品及其他。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。开发产品的成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用,亦计入开发成本。待项目完工并验收合格后按实际成本自开发成本转入开发产品。发出开发产品的成本按个别计价法计算确定。出租开发产品按实际成本入账,按本公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。出租开发产品出售时,按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。发出库存商品的成本按加权平均法计算确定;非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

(3) 建造合同形成的存货

建造合同按实际成本计量,包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等,能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的,在取得合同时计入合同成本;未满足上述条件的,则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

(4) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值,是指在日常经营活动中,存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、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。

在资产负债表日,按成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货,可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,合并计提存货跌价准备。

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(6) 低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法进行摊销。

11、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，详见上述 9. (6) 金融资产减值相关内容。

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”。

12、合同成本

本公司执行新收入准则，其中与合同成本相关的会计政策如下：

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;该成本预期能够收回。

合同取得成本,即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产;该资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。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)。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(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等),在发生时计入当期损益,但是,明确由客户承担的除外。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

本公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

13、长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

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,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20%以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本公司的子公司。通过同一控制下的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在最终控制方合并报表中净资产的账面价值

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产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。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，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。

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；[公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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,原权益法核算的相关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,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,应当在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

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,处置后的剩余股权适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(财会[2017]7号)》核算的,剩余股权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处理并按比例结转,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,应当按比例转入当期投资收益。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,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,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,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,适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(财会[2017]7号)》进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权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。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理,但是,在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、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、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,对投资性房地产按照本公司固定资产或无形资产的会计政策,计提折旧或进行摊销。

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

15、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。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、酒店业家具、房屋装修、办公设备及其他等。

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。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：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	40	5	2.38
机器设备	5	5	19
运输工具	5	5	19
办公设备及其他	5	5	19

本公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、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。

16、借款费用

发生的可直接归属于需要经过 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，其后发生的借款费用计入当期损益。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。

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资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

17、使用权资产

本公司执行新租赁准则，其中与使用权资产相关的会计政策如下：

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

(1) 初始计量

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②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；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④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，属于为生产存货而发生的除外。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：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。

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

18、无形资产

本公司无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关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；对非同一控制下合并中取得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，按公允价值确认为无形资产。

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；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。

19、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、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、经营租赁资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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。

20、合同负债

本公司执行新收入准则，其中与合同负债相关的会计政策如下：

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

21、职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果公司存在设定受益计划，应说明具体会计处理方法。

辞退福利是由于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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益，其中对超过一年予以支付补偿款，按照其他长期职工薪酬处理。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理。

22、租赁负债

本公司执行新租赁准则，其中与租赁负债相关的会计政策如下：

(1) 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

租赁付款额，是指本公司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：①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；②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；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时,行使终止租赁选择权需支付的款项;⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时,本公司采用租赁内含利率作为折现率,该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本公司因无法确定租赁内含利率的,采用增量借款利率作为折现率。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后,本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量:1)确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面金额;2)支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面金额;3)因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时,重新计量租赁负债的账面价值。

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,但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率,或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时,本公司所采用的修订后的折现率。

(3) 重新计量

在租赁期开始日后,发生下列情形时,本公司按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债,并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。

- 1) 实质固定付款额发生变动;
- 2) 担保余值预计的应付金额发生变动;
- 3) 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动;
- 4) 购买选择权的评估结果发生变化;
- 5) 续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

23、预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,本公司将其确认为负债:该义务是本公司承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;该义务的金额能够可靠地计量。

24、收入确认原则和计量方法

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

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退货负债，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。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，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；

(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) 本公司已将该商品的法定所有权或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。

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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)作为合同资产列示,合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注四、11)。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列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

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) 房地产销售

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求,满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售,本公司在该段时间内按履约进度确认收入;其他的房地产销售在房产完工并验收合格,签订了销售合同,达到销售合同约定的交付条件,取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明,在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。

(2) 物业出租

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(3) 物业管理及酒店运营

本公司在提供物业代理及管理、酒店经营及管理服务提供相关服务时确认收入。

25、政府补助

本公司的政府补助包括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,本公司按照上述区分原则进行判断,难以区分的,整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,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。

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(由企业选择一种方式确认),确认为递延收益的与资产相关的政府补助,在相关资产使用寿命内按照平均分配方法分期计入当期损益。

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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,将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(由企业选择一种方式确认)。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。

26、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,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、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

27、租赁

(1) 租赁的识别

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进行会计处理。

(2) 本公司作为承租人

1) 租赁初始计量

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。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注三“17. 使用权资产”以及“22. 租赁负债”。

2) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

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或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长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，本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当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。②其他租赁变更导致租赁负债重新

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

计量的,承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁,本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额,在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(3) 本公司为出租人

在(1)评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上,本公司作为出租人,在租赁开始日,将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。

如果一项租赁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,出租人将该项租赁分类为融资租赁,除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的,本公司通常将其分类为融资租赁:①在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;②承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权;③资产的所有权虽然不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分(不低于租赁资产使用寿命的 75%);④在租赁开始日,租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值(不低于租赁资产公允价值的 90%);⑤租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的,本公司也可能将其分类为融资租赁:①若承租人撤销租赁,撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担;②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人;③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(4) 融资租赁会计处理

1) 初始计量

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:①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;②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;③购买选择权的行权价格,前提是

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年3月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合理确定承租人将行使该选择权;④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;⑤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。

2) 后续计量

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。该周期性利率,是指确定租赁投资净额采用内含折现率(转租情况下,若转租的租赁内含利率无法确定,采用原租赁的折现率(根据与转租有关的初始直接费用进行调整)),或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

3) 租赁变更的会计处理

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。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁条件的,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。

(5) 经营租赁的会计处理

1) 租金的处理

在租赁期内各个期间,本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

2) 提供的激励措施

提供免租期的,本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分配,免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的,将该费用自租金收入总额中扣除,按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

3) 初始直接费用

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本,在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

4) 折旧

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

对于经营租赁资产中的固定资产,本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧;对于其他经营租赁资产,采用系统合理的方法进行摊销。

5) 可变租赁付款额

本公司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。

6) 经营租赁的变更

经营租赁发生变更的,本公司自变更生效日开始,将其作为一项新的租赁进行会计处理,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。

7) 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

本公司的全部租赁合同,只要符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会[2020]10号)适用范围和条件的(即,减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变;减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额;综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化),其租金减免、延期支付等租金减让,自2020年1月1日起均采用如下简化方法处理:

本公司作为承租人:

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益,继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本公司将减免的租金作为可变租赁付款额,在达成减让协议等解除原租金支付义务时,按减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用,同时相应调整租赁负债;延期支付租金的,在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁,本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用,将减免的租金作为可变租赁付款额,在减免期间冲减相关资产成本或费用;延期支付租金的,在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项,在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本公司作为出租人:

①如果租赁为经营租赁,本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额,在减免期间冲减租赁收入;延期收取租金的,在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项,并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁,本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本公司将减免的租金作为可变租赁付款额,在达成减让协议等放弃原租金收

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

取权利时,按减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入,不足冲减的部分计入投资收益,同时相应调整应收融资租赁款;延期收取租金的,在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

28、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

1) 企业会计准则解释 15 号

2021 年 12 月 31 日,财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号,以下简称“解释 15 号”),解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。

该项会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

2) 企业会计准则解释 16 号

2022 年 11 月 30 日,财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号,以下简称“解释 16 号”),解释 16 号三项内容的会计处理中:“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”,本公司本年度已按要求执行相关会计处理;“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

该项会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本公司本期未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

四、税项

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物提供劳务产生的增值额	5%、6%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应缴流转税额	5%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%
土地增值税	转让房地产产生的增值额	四级超率累进税率
房产税	按照租金收入/房产余值计算	12.00%/1.20%

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税种	计税依据	税率
土地使用税	按土地使用面积计算	10 元/平方米

五、财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2023 年 1 月 1 日，“期末”系指 2023 年 3 月 31 日，“本期”系指 2023 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，“上年”系指 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位除非特别注释的，其他均为人民币元。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	0.00	20,000.00
银行存款	2,615,229.07	2,542,001.31
其他货币资金	0.00	0.00
合计	2,615,229.07	2,562,001.31
其中：存放在境外的款项总额	0.00	0.00

2、应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

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 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	364,033.16	100.00	0.00	0.00	364,033.16
合计	364,033.16	100.00	0.00	—	364,033.16

(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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	784,297.50	100.00	0.00	0.00	784,297.50
合计	784,297.50	100.00	0.00	—	784,297.50

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1) 按组合计提应收账款坏账准备

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	364,033.16	0.00	0.00

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
3 个月以内 (含 3 个月)	364,033.16
小计	364,033.16
减: 坏账准备	0.00
合计	364,033.16

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
应收客房租金	364,033.16	3 个月以内	100.00	0.00
合计	364,033.16	—	100.00	0.00

3、预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	637,275.39	100.00	472,918.81	100.00
合计	637,275.39	100.00	472,918.81	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
中视卫星电视节目有限责任公司	127,012.34	3 个月以内	19.93
建信人寿保险股份有限公司上海分公司	107,600.00	3 个月以内	16.88
上海协和国际外籍人员子女学校	71,667.18	3 个月以内	11.25
上海箱沃智能科技有限公司	67,664.40	3 个月-1 年	10.62
上海兴容信息技术有限公司	20,440.24	3 个月以内	3.21
合计	394,384.16	—	61.89

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	503,769,190.47	359,119,590.86
合计	503,769,190.47	359,119,590.86

4.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	503,714,186.47	358,568,230.87
保证金及押金	0.00	421,707.00
其他	55,004.00	129,652.99
小计	503,769,190.47	359,119,590.86
减: 坏账准备	0.00	0.00
合计	503,769,190.47	359,119,590.86

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
3 个月以内 (含 3 个月)	503,769,190.47
小计	503,769,190.47
减: 坏账准备	0.00
合计	503,769,190.47

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
大悦城商业管理(天津)有限公司	关联往来	503,714,186.47	3 个月以内	99.99	0.00
合计	—	503,714,186.47	—	99.99	0.00

5、存货

项目	期末余额			
	账面余额	其中: 借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
其他存货	203,343.06	0.00	0.00	203,343.06
合计	203,343.06	0.00	0.00	203,343.06

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

项目	期初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
其他存货	228,526.21	0.00	0.00	228,526.21
合计	228,526.21	0.00	0.00	228,526.21

6、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

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
对子公司投资	0.00	0.00	0.00	577,794,100.00	0.00	577,794,100.00
对联营、合营企业投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	577,794,100.00	0.00	577,794,100.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
苏州市相之悦房地产开发有限公司	577,794,100.00	0.00	577,794,100.00	0.00	0.00	0.00
合计	577,794,100.00	0.00	577,794,100.00	0.00	0.00	0.00

注：2023 年 3 月，本公司与大悦城（上海）置业有限公司签订股权转让协议，本公司将持有的苏州市相之悦房地产开发有限公司 50.1%股权转让给大悦城（上海）置业有限公司，股权转让价格 73,507.03 万元，股权交割于 2023 年 3 月完成，本公司减少长期股权投资 57,779.41 万元、确认股权处置收益 15,727.62 万元计入当期投资收益，截至本报告报出日，苏州市相之悦房地产开发有限公司工商变更手续尚未办理完成；

2023 年 3 月，本公司与南昌合悦企业管理有限公司签订基金份额转让协议，本公司将持有的中粮高和（天津）并购私募基金投资中心基金 9,000.00 万元份额转让给南昌合悦企业管理有限公司，基金份额转让价格 1.00 元，基金份额交割于 2023 年 3 月完成，本公司减少长期股权投资 0.00 元，确认股权处置收益 1.00 元计入当期投资收益，截至本报告报出日，工商变更手续尚未办理完成；

2023 年 3 月，本公司与南昌合悦企业管理有限公司签订中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）财产份额转让协议，本公司将持有的中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）46,500.00 万元 B 类有限合伙份额转让给南昌合悦企业管理有限公司，财产份额转让价格 1.00 元，财产份额交割于 2023 年 3 月完成，本公司减少长期股权投资

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

资 0.00 元, 减少资本公积 2,870,897.66 元, 增加应收南昌合悦企业管理有限公司往来款 2,507,123.29 元, 确认股权处置收益 5,378,021.95 元计入当期投资收益, 截至 2023 年 3 月 31 日, 本公司已收到南昌合悦企业管理有限公司归还该往来款 2,507,123.29 元。截至本报告报出日, 中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)工商变更手续尚未办理完成。

7、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值	—	—	—
1. 期初余额	606,332,511.75	228,053,975.75	834,386,487.50
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00
(1) 外购	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	606,332,511.75	228,053,975.75	834,386,487.50
二、累计折旧和累计摊销	—	—	—
1. 期初余额	192,211,153.89	51,508,156.72	243,719,310.61
2. 本期增加金额	3,634,919.61	952,259.40	4,587,179.01
(1) 计提或摊销	3,634,919.61	952,259.40	4,587,179.01
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	195,846,073.50	52,460,416.12	248,306,489.62
三、减值准备	0.00	0.00	0.00
四、账面价值	—	—	—
1. 期末账面价值	410,486,438.25	175,593,559.63	586,079,997.88
2. 期初账面价值	414,121,357.86	176,545,819.03	590,667,176.89

8、固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	4,898,279.28	5,707,710.50
固定资产清理	0.00	0.00
合计	4,898,279.28	5,707,710.50

8.1 固定资产

项目	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值	—	—	—	—
1. 期初余额	2,238,047.42	2,179,030.50	24,964,595.26	29,381,673.18
2. 本期增加金额	3,193.01	0.00	136,908.33	140,101.34

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 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	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
(1) 购置	3,193.01	0.00	118,116.02	121,309.03
(2) 其他	0.00	0.00	18,792.31	18,792.31
3. 本期减少金额	18,792.31	1,352,406.35	1,174,394.48	2,545,593.14
(1) 处置或报废	0.00	1,352,406.35	1,174,394.48	2,526,800.83
(2) 其他	18,792.31	0.00	0.00	18,792.31
4. 期末余额	2,222,448.12	826,624.15	23,927,109.11	26,976,181.38
二、累计折旧	—	—	—	—
1. 期初余额	1,475,018.26	1,689,295.63	20,509,648.79	23,673,962.68
2. 本期增加金额	54,036.93	39,181.98	208,189.81	301,408.72
(1) 计提	54,036.93	39,181.98	208,189.81	301,408.72
3. 本期减少金额	0.00	1,237,644.23	659,825.07	1,897,469.30
(1) 处置或报废	0.00	1,237,644.23	659,825.07	1,897,469.30
4. 期末余额	1,529,055.19	490,833.38	20,058,013.53	22,077,902.10
三、减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值	—	—	—	—
1. 期末账面价值	693,392.93	335,790.77	3,869,095.58	4,898,279.28
2. 期初账面价值	763,029.16	489,734.87	4,454,946.47	5,707,710.50

注：本公司本期与大悦城(上海)置业有限公司签订资产转让协议，处置运输设备、电子设备、办公设备以及家具等固定资产，处置价款 609,106.53 元，本公司减少固定资产原值 2,122,300.83 元，减少累计折旧 1,513,194.30 元，确认资产处置收益-61,973.56 元；

本公司本期经审批报废到期固定资产，减少固定资产原值 404,500.00 元，减少累计折旧 384,275.00 元，报废清理收入 7,200.00 元，确认营业外支出 13,025.00 元。

9、使用权资产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值	—	—
1. 期初余额	4,139,847.04	4,139,847.04
2. 本期增加金额	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00
4. 期末余额	4,139,847.04	4,139,847.04
二、累计折旧	—	—
1. 期初余额	4,091,323.76	4,091,323.76
2. 本期增加金额	29,113.95	29,113.95
(1) 计提	29,113.95	29,113.95
3. 本期减少金额	0.00	0.00

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 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	房屋建筑物	合计
4. 期末余额	4, 120, 437. 71	4, 120, 437. 71
三、减值准备	0. 00	0. 00
四、账面价值	—	—
1. 期末账面价值	19, 409. 33	19, 409. 33
2. 期初账面价值	48, 523. 28	48, 523. 28

10、无形资产

项目	管理软件	合计
一、账面原值	—	—
1. 期初余额	2, 650, 737. 29	2, 650, 737. 29
2. 本期增加金额	0. 00	0. 00
3. 本期减少金额	0. 00	0. 00
4. 期末余额	2, 650, 737. 29	2, 650, 737. 29
二、累计摊销	—	—
1. 期初余额	2, 554, 103. 34	2, 554, 103. 34
2. 本期增加金额	19, 024. 26	19, 024. 26
(1) 计提	19, 024. 26	19, 024. 26
3. 本期减少金额	0. 00	0. 00
4. 期末余额	2, 573, 127. 60	2, 573, 127. 60
三、减值准备	0. 00	0. 00
四、账面价值	—	—
1. 期末账面价值	77, 609. 69	77, 609. 69
2. 期初账面价值	96, 633. 95	96, 633. 95

11、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	219, 312, 030. 67	54, 828, 007. 67	0. 00	0. 00
预提项目	0. 00	0. 00	22, 244, 772. 96	5, 561, 193. 24
其他	0. 00	0. 00	3, 142, 900. 69	785, 725. 17
合计	219, 312, 030. 67	54, 828, 007. 67	25, 387, 673. 65	6, 346, 918. 41

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 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) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产	0.00	54,828,007.67	0.00	6,346,918.41

12、应付账款

项目	期末余额	期初余额
物业服务费	4,550,230.73	6,661,544.32
工程款	0.00	11,443,219.28
合计	4,550,230.73	18,104,763.60

13、预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收租金	15,472,173.98	18,190,951.57
合计	15,472,173.98	18,190,951.57

14、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	3,173,744.79	8,327,568.16	11,501,312.95	0.00
离职后福利-设定提存计划	0.00	1,201,784.52	1,201,784.52	0.00
辞退福利	0.00	222,222.00	222,222.00	0.00
合计	3,173,744.79	9,751,574.68	12,925,319.47	0.00

(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	3,142,900.69	6,670,236.80	9,813,137.49	0.00
职工福利费	0.00	182,870.22	182,870.22	0.00
社会保险费	30,844.10	493,026.02	523,870.12	0.00
其中：医疗保险费	30,844.10	484,803.48	515,647.58	0.00
工伤保险费	0.00	8,222.54	8,222.54	0.00
住房公积金	0.00	538,411.00	538,411.00	0.00
工会经费和职工教育经费	0.00	25,880.86	25,880.86	0.00
商业保险	0.00	336,374.01	336,374.01	0.00
非货币性福利	0.00	80,769.25	80,769.25	0.00
合计	3,173,744.79	8,327,568.16	11,501,312.95	0.00

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(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	0.00	776,298.14	776,298.14	0.00
失业保险费	0.00	24,259.72	24,259.72	0.00
企业年金缴费	0.00	401,226.66	401,226.66	0.00
合计	0.00	1,201,784.52	1,201,784.52	0.00

15、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	13,453,491.21	13,922,296.99
个人所得税	3,311,179.75	2,957,112.97
房产税	1,752,211.62	1,752,211.62
增值税	752,484.66	482,423.34
城市维护建设税	37,624.24	23,294.50
印花税	36,601.90	28,103.40
土地使用税	30,629.35	30,629.35
教育费附加	22,543.04	13,945.19
地方教育费附加	15,081.20	9,349.31
合计	19,411,846.97	19,219,366.67

16、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	0.00
应付股利	360,000,000.00	360,000,000.00
其他应付款	21,063,518.56	637,584,808.06
合计	381,063,518.56	997,584,808.06

16.1 应付股利

项目	期末余额	期初余额
Jetway Developments Limited	360,000,000.00	360,000,000.00

16.2 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
保证金及押金	19,661,732.00	19,967,277.00
代收代付款	154,199.46	102,264.76
往来款	0.00	593,974,840.33

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

款项性质	期末余额	期初余额
其他	1,247,587.10	23,540,425.97
合计	21,063,518.56	637,584,808.06

17、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	持股比例%
Jetway Developments Limited	531,179,400.00	0.00	0.00	531,179,400.00	100.00
合计	531,179,400.00	0.00	0.00	531,179,400.00	100.00

18、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	2,870,897.66	0.00	2,870,897.66	0.00
合计	2,870,897.66	0.00	2,870,897.66	0.00

19、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	199,664,335.80	24,831,073.94	199,664,335.80	24,831,073.94

注：2023 年 3 月，《上海大区公司经营班子工作会议纪要》审议通过上海鹏利盈余公积弥补亏损方案，本公司本期将盈余公积 199,664,335.80 元弥补亏损。

20、未分配利润

项目	本期	上年
上年期末余额	-246,159,870.43	-147,163,057.40
加：期初未分配利润调整数	0.00	0.00
本期期初余额	-246,159,870.43	-147,163,057.40
加：本期净利润	248,310,739.39	-98,996,813.03
减：提取法定盈余公积	24,831,073.94	0.00
加：盈余公积弥补亏损	199,664,335.80	0.00
本期期末余额	176,984,130.82	-246,159,870.43

21、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	40,393,877.29	-9,678,947.66	204,208,474.27	86,041,550.33
其他业务	4,406,818.06	3,071,118.09	31,493,468.15	24,073,703.79

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 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	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	44,800,695.35	-6,607,829.57	235,701,942.42	110,115,254.12

注: 本公司本期预计以前年度计提的 2,059.00 万元装修储备金未来将无需支付, 经管理层批准, 将其全额冲减本期主营业务成本, 导致本期主营业务成本为-967.89 万元。

(2) 主营业务

行业名称	本期发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
投资物业及相关服务	32,278,479.64	-10,366,462.72	127,255,191.33	56,769,000.85
物业及其他	8,115,397.65	687,515.06	76,953,282.94	29,272,549.48
合计	40,393,877.29	-9,678,947.66	204,208,474.27	86,041,550.33

22、税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
房产税	1,752,211.62	7,008,846.48
城市维护建设税	125,225.03	558,582.22
教育费附加	75,135.03	335,149.33
地方教育费附加	50,090.01	223,432.83
印花税	37,395.58	170,740.68
土地使用税	30,629.35	122,517.40
车船税	1,600.00	3,540.00
合计	2,072,286.62	8,422,808.94

23、销售费用

项目	本期发生额	上年发生额
销售代理费	418,072.12	2,637,394.29
物业服务费	141,227.76	123,843.80
销售现场费	59,276.33	286,072.38
广告宣传费	300.00	166,608.29
其他	350,660.26	1,711,406.46
合计	969,536.47	4,925,325.22

24、管理费用

项目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	9,529,718.13	30,839,655.37

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 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	本期发生额	上年发生额
行政办公费	1,988,645.05	9,832,344.16
中介咨询费	835,947.49	815,737.77
折旧、摊销	46,941.51	315,992.93
其他	260.00	446,627.47
合计	12,401,512.18	42,250,357.70

25、财务费用

项目	本期发生额	上年发生额
利息费用	0.00	1,264.23
减：利息收入	231,966.85	1,136,165.17
加：汇兑损失	-493,548.95	1,250,814.87
银行手续费	30,609.90	141,795.63
合计	-694,905.90	257,709.56

26、其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上年发生额
个税手续费返还	121,569.12	72,681.02
稳岗补贴	0.00	1,500.00
合计	121,569.12	74,181.02

27、投资收益

项目	本期发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	162,654,178.24	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	0.00	-151,214,887.64
合计	162,654,178.24	-151,214,887.64

28、信用减值损失

项目	本期发生额	上年发生额
其他应收款坏账损失	0.00	21,440.35
合计	0.00	21,440.35

29、资产处置收益

项目	本期发生额	上年发生额
固定资产处置损失	-61,973.56	0.00
合计	-61,973.56	0.00

30、营业外收入

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 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	本期发生额	上年发生额
保险理赔收入	0.00	76,250.00
其他	0.00	7,766.98
合计	0.00	84,016.98

31、营业外支出

项目	本期发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失	13,025.00	113,442.66
合计	13,025.00	113,442.66

32、所得税费用

项目	本期发生额	上年发生额
当年所得税费用	-468,805.78	16,708,452.69
递延所得税费用	-48,481,089.26	870,155.27
合计	-48,949,895.04	17,578,607.96

33、现金流量表项目

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	248,310,739.39	-98,996,813.03
加：资产减值准备	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	-21,440.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,936,328.33	15,835,853.48
使用权资产折旧	29,113.95	116,454.91
无形资产摊销	971,283.66	3,885,134.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	61,973.56	0.00
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	13,025.00	113,442.66
财务费用（收益以“-”填列）	0.00	-7,123.29
投资损失（收益以“-”填列）	-162,654,178.24	151,214,887.64
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-48,481,089.26	870,155.27
存货的减少（增加以“-”填列）	25,183.15	-47,094.34
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-155,289,568.32	-14,430,506.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-46,903,560.31	-54,651,202.91
经营活动产生的现金流量净额	-159,980,749.09	3,881,748.67

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 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	本期发生额	上年发生额
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	2,615,229.07	2,562,001.31
减：现金的期初余额	2,562,001.31	2,681,276.61
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	53,227.76	-119,275.30

(2) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
现金	2,615,229.07	2,562,001.31
其中：库存现金	0.00	20,000.00
可随时用于支付的银行存款	2,615,229.07	2,542,001.31
现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
期末现金和现金等价物余额	2,615,229.07	2,562,001.31
其中：使用受限制的现金和现金等价物	0.00	0.00

六、关联方及关联交易

(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 (%)
Jetway Developments Limited	西萨摩亚	投资	100 万美元	100.00	100.00
中粮集团有限公司	北京	粮油食品加工及贸易	1,191,992.90 万元	—	—

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
大悦城商业管理(天津)有限公司	同受最终控制方控制

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
上海悦耀置业发展有限公司	同受最终控制方控制
Nouveau Project Consultants Limited	同受最终控制方控制
中英人寿保险有限公司广东分公司	同受最终控制方控制
上海瑞虹新城有限公司	其他关联方

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
中英人寿保险有限公司广东分公司	购买保险	323,214.22	188,153.69
合计	—	323,214.22	188,153.69

(2) 提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
上海瑞虹新城有限公司	提供服务	917,282.49	24,073,703.79
合计	—	917,282.49	24,073,703.79

2. 其他关联交易

企业名称	利息收入		利息支出	
	本期金额	上年金额	本期金额	上年金额
大悦城商业管理(天津)有限公司	413,854.07	916,405.93	0.00	0.00

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	大悦城商业管理(天津)有限公司	503,714,186.47	0.00	358,568,230.87	0.00

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	Jetway Developments Limited	0.00	5,420,193.31
应付账款	Nouveau Project Consultants Limited	0.00	6,023,025.97

上海鹏利置业发展有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付股利	Jetway Developments Limited	360,000,000.00	360,000,000.00
其他应付款	大悦城商业管理(天津)有限公司	0.00	577,794,100.00
其他应付款	Jetway Developments Limited	0.00	16,390,929.41

七、或有事项

截止 2023 年 3 月 31 日, 本公司无需要披露的重大或有事项。

八、资产负债表日后事项

截止本财务报表批准报出日, 本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

九、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

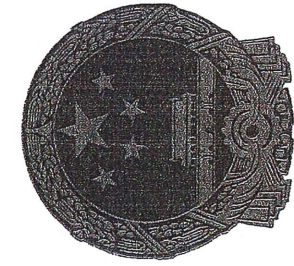
本公司本期无按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十、财务报告批准

本财务报告于 2023 年 4 月 20 日由本公司管理层批准报出。

上海鹏利置业发展有限公司

二〇二三年四月二十日



证书序号: 0014624

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》。

会计师事务所

执业证书



名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 谭小青

主任会计师:

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

组织形式: 特殊普通合伙

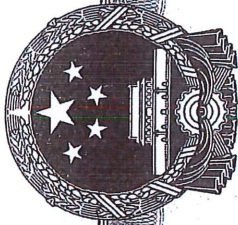
执业证书编号: 11010136

批准执业文号: 京财会许可[2011]0056号

批准执业日期: 2011年07月07日



中华人民共和国财政部制



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信息、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

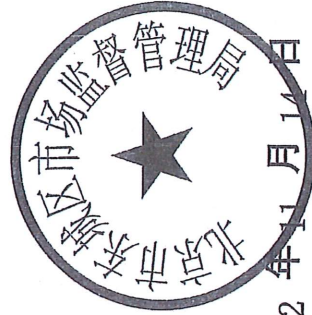
执行事务合伙人 张克, 曹晓, 陈静英, 谭小青

经营范围 审查企业会计报表, 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、法规规定的其它业务。(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。)

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



登记机关

2022年11月14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

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入

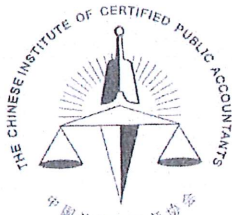
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



姓名 唐波涛
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-10-29
Date of birth
工作单位 利安达会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 110105197110298632
Identity card No.



合格
2013
This certificate is valid to.



合格
2010



合格
2011



合格
2016

证书编号: 110001540006

No. of Certificate

北京注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年10月

Date of Issuance

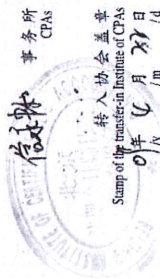
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
转出日期
Date of transfer

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
转入日期
Date of transfer

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
转出日期
Date of transfer

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
转入日期
Date of transfer

年度检验登记
Annual Renewal Registration

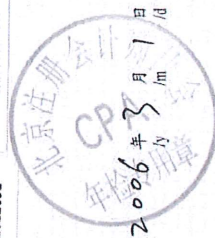
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



姓名：苗丽静
证书编号：110001022651



姓名
Full name
苗丽静
性别
Sex
女
出生日期
Date of birth
1976-11-26
工作单位
Working unit
北京永拓会计师事务所有限责任公司
身份证号
Identity card No.
41010319761126062



证书编号：
No. of Certificate
110001022651
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
北京注册会计师协会
Beijing Institute of Certified Public Accountants
发证日期：
Date of Issuance
2006年3月1日