

招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施 项目交割审计情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	招商科创REIT
场内简称	招商科创（扩位简称：招商科创REIT）
公募 REITs 代码	508012
公募 REITs 合同生效日	2024 年 12 月 17 日
基金管理人名称	招商基金管理有限公司
基金托管人名称	上海浦东发展银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号—临时报告（试行）》等有关规定及《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、交割审计情况

招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司上海科汇智创项目管理有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件：上海科汇智创项目管理有限公司审计报告-德师报（审）字（24）第 S00730 号）。

购入项目公司于交割审计基准日（2024年12月17日）各项资产负债情况详见附件审计报告。本基金后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成全部交易对价支付。

特此公告。

招商基金管理有限公司

2024年 12月 21日

上海科汇智创项目管理有限公司

财务报表及审计报告

2024年12月17日



<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 3
资产负债表	4 - 5
利润表	6
财务报表附注	7 - 27



审计报告

德师报(审)字(24)第 S00730 号
(第 1 页, 共 3 页)

上海科汇智创项目管理有限公司:

一、审计意见

我们审计了上海科汇智创项目管理有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2024 年 12 月 17 日的资产负债表,2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 17 日止期间的利润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财务报表附注二所述编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对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,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项 - 编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。贵公司财务报表仅为供贵公司管理层了解贵公司财务状况之目的而编制,因此该财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项 - 对审计报告发送和使用的限制

我们的报告仅供上述目的,未经本所书面同意,不得用于其他任何目的。



审计报告 - 续

德师报(审)字(24)第 S00730 号
(第 2 页, 共 3 页)

五、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层负责按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表(包括确定在具体情况下按照附注二所述编制基础编制财务报表的可接受性), 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, 管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(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。



审计报告 - 续

德师报(审)字(24)第 S00730 号
(第 3 页, 共 3 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

(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,就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师

倪敏



中国注册会计师

王崇斌



2024 年 12 月 20 日



上海科汇智创项目管理有限公司

资产负债表

2024年12月17日

资产	附注六	2024年12月17日 人民币元
流动资产：		
货币资金	1	12,114,695.98
应收账款	2	7,548,370.90
其他应收款	3	2,245,299.30
其他流动资产		633,805.89
流动资产合计		22,542,172.07
非流动资产：		
投资性房地产	4	812,673,163.64
固定资产		923,895.71
递延所得税资产		19,061.55
非流动资产合计		813,616,120.90
资产总计		836,158,292.97



资产负债表 - 续
2024年12月17日

负债及所有者权益	附注六	2024年12月17日 人民币元
流动负债：		
应付账款	5	1,570,230.74
预收款项		1,743,042.63
合同负债		163,707.21
应付职工薪酬		28,861.41
应交税费	6	1,367,640.35
其他应付款	7	11,881,217.76
一年内到期的非流动负债	8	21,187,726.47
流动负债合计		37,942,426.57
非流动负债：		
长期借款	9	641,359,693.92
非流动负债合计		641,359,693.92
负债合计		679,302,120.49
所有者权益：		
实收资本	10	140,000,000.00
资本公积		17,650,543.64
累计亏损	11	(794,371.16)
所有者权益合计		156,856,172.48
负债和所有者权益总计		836,158,292.97

附注为财务报表的组成部分

第4页至第27页的财务报表由下列负责人签署：

张建

企业负责人

刘方舟

主管会计工作负责人

刘方舟

会计机构负责人



利润表

2024年1月1日至2024年12月17日止期间

项目	附注六	2024年1月1日至 2024年12月17日 止期间 人民币元
一、营业收入	12	18,857,237.07
减：营业成本	13	9,171,848.72
税金及附加	14	1,167,929.34
管理费用		1,212,905.71
财务费用	15	8,042,805.64
其中：利息费用		8,042,466.78
利息收入		45.74
加：信用减值损失		(74,825.10)
二、营业亏损及亏损总额		(813,077.44)
减：所得税费用	16	(18,706.28)
三、净亏损及综合损失总额		(794,371.16)

附注为财务报表的组成部分



财务报表附注

2024年12月17日

一、基本情况

上海科汇智创项目管理有限公司(以下简称“本公司”)系上海杨浦科技创业中心有限公司于2022年9月在中国上海市注册成立的有限责任公司,成立时注册资本为人民币100,000.00元,经营期限为长期。

于2024年8月,本公司注册资本变更为人民币140,000,000.00元。于2024年12月17日,投资者的实际出资情况详见附注六、10。

本公司经批准的经营范围为:项目策划与公关服务;工程管理服务;物业管理;企业管理;企业管理咨询;非居住房地产租赁;停车场服务;会议及展览服务;信息技术咨询服务;网络技术服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;办公设备租赁服务;咨询策划服务;物业服务评估;市场营销策划;企业形象策划;消防技术服务。

二、财务报表的编制基础

本财务报表系为本公司管理层了解本公司2024年12月17日财务状况之目的而编制,因此本财务报表仅编制了2024年12月17日的资产负债表,2024年1月1日至2024年12月17日止期间的利润表以及相关财务报表附注,而未编制相关期间的现金流量表、所有者权益变动表及相关财务报表附注和比较期间的财务报表及相关财务报表附注,也未披露关联方关系及其交易、金融工具及风险管理、资本管理和公允价值的财务报表附注。

除上述情况外,本财务报表采用的各项会计政策系按照企业会计准则制定。各项会计政策在附注三所述的重要会计政策及会计估计中披露。

持续经营

本公司对自2024年12月17日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。



三、重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据企业会计准则厘定。

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 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。

3. 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。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。



三、重要会计政策及会计估计 - 续

4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》(“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

5.1 金融资产的分类、确认和计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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，且本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款。



三、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

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，且本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该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。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

- 不符合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条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

本公司的金融资产均为以摊余成本计量的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。



三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

以摊余成本计量的金融资产 - 续

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，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。
- 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，本公司在后续期间，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。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

5.2 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产以及租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收账款，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款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。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。



三、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- (2) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- (3) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化；
- (4) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (5) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- (6) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (7) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

5.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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



三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.2 已发生信用减值的金融资产 - 续

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人(不考虑本公司取得的任何担保)，则本公司认为发生违约事件。

5.2.3 预期信用损失的确定

本公司对应收账款及其他应收款在单项资产的基础上确定其信用损失。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

5.2.4 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

5.3 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。



三、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.3 金融负债和权益工具的分类 - 续

5.3.1 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司持有的金融负债均为其他金融负债。

其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

5.3.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

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

5.3.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。



三、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融资产和金融负债的抵销

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

6. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物及附属设备	26.83-34.25 年	5%	2.77-3.54%
房屋改良	3 年	-	33.33%

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差额计入当期损益。

7. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。



三、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 固定资产 - 续

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公及其他设备	2.17-3.58 年	5%	26.54-43.78%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处置时或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差额计入当期损益。

本公司至少于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。

8. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查采用成本法计量的投资性房地产及固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。



三、重要会计政策及会计估计 - 续

9. 收入确认

本公司的收入主要来源于物业管理服务等收入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

本公司在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本公司采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。

合同资产，是指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。

合同负债，是指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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

10. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。



三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

11.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

11.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

11.3 所得税的抵销

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



三、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 所得税 - 续

11.3 所得税的抵销 - 续

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

12. 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，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

本公司作为出租人

12.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第14号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

12.2 租赁的分类

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

12.3 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

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收款额，在实际发生时计入当期损益。



四、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注三所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

- 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

投资性房地产的预计使用寿命与预计净残值

本公司管理层负责评估确认投资性房地产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的投资性房地产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在投资性房地产使用过程中，其所处的经济环境，技术环境以及其他环境有可能对投资性房地产使用寿命与预计净残值产生较大影响。如果投资性房地产使用寿命与净残值的预计数与原先估计数有差异，本公司管理层将对其进行调整。

应收款项的预期信用损失准备

本公司采用减值矩阵确定应收款项的预期信用损失准备。本公司基于账龄及内部信用评级分别对具有类似风险特征的各类应收账款和其他应收款确定相应的损失准备的比例。减值矩阵基于本公司历史逾期比例考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的前瞻性信息确定。

五、税项

增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额，增值税销项税额按应税收入的适用税率9%、6%计算。



财务报表附注

2024年12月17日

五、 税项 - 续

所得税

本公司所得税税率为 25%。

其他税项

房产税按租金收入的 12%缴纳或按房产原值扣除 30%后的 1.2%缴纳。

土地使用税按每年每平方米人民币 6 元或人民币 3 元缴纳。

城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别按应缴流转税额的 7%、3%及 2%缴纳。

六、 财务报表项目附注

1. 货币资金

2024年12月17日
人民币元

银行存款

12,114,695.98

2. 应收账款

2024年12月17日
人民币元

项目

与客户之间的合同产生的应收账款

831,008.10

不动产租赁产生的应收账款

6,793,608.97

应收账款合计

7,624,617.07

减：信用损失准备

76,246.17

应收账款账面价值

7,548,370.90

于 2024 年 12 月 17 日，本公司以其不动产租赁产生的应收账款收款权作为质押物向银行借入长期借款，有关长期借款的情况详见附注六、9。



财务报表附注

2024年12月17日

六、 财务报表项目附注 - 续

2. 应收账款 - 续

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司对已经发生信用减值的应收账款在单项资产的基础上计提预期信用损失。除按单项资产计提预期信用损失的应收账款外，本公司利用应收账款账龄来评估应收账款的预期信用损失。本公司的客户具有相同的风险特征，账龄信息能反映这类客户于应收账款到期时的偿付能力。

本公司应收账款及信用损失准备按类别披露如下：

类别	本期期末数			
	预期平均	账面余额	损失准备	账面价值
	损失率 %	人民币元	人民币元	人民币元
单项计提的应收账款	-	-	-	-
按账龄组合计提的应收账款				
- 1年以内	1.00	7,624,617.07	76,246.17	7,548,370.90
合计	1.00	7,624,617.07	76,246.17	7,548,370.90

3. 其他应收款

	2024年12月17日 人民币元
应收关联方往来款	2,245,299.30
减：信用损失准备	-
其他应收款账面价值	2,245,299.30

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司对其他应收款进行内部信用评级，并确定各评级其他应收款的预期损失率。本公司基于减值矩阵确认其他应收款的预期信用损失准备。



财务报表附注
2024年12月17日

六、 财务报表项目附注 - 续

4. 投资性房地产

	房屋建筑物 及附属设备 人民币元	房屋改良 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>			
本期增加额及 2024 年 12 月 17 日	819,026,711.71	862,167.77	819,888,879.48
<u>累计折旧</u>			
本期计提额及 2024 年 12 月 17 日	7,038,249.68	177,466.16	7,215,715.84
<u>净额</u>			
2024 年 1 月 1 日	-	-	-
2024 年 12 月 17 日	811,988,462.03	684,701.61	812,673,163.64

于 2024 年 12 月 17 日，本公司以净值为人民币 812,673,163.64 元的投资性房地产作为抵押物借入长期借款，有关情况详见附注六、9。

5. 应付账款

	2024 年 12 月 17 日 人民币元
应付物业及运营管理费	1,570,230.74

6. 应交税费

	2024 年 12 月 17 日 人民币元
增值税	705,521.80
房产税	657,059.23
其他	5,059.32
合计	1,367,640.35



财务报表附注
2024年12月17日

六、 财务报表项目附注 - 续

7. 其他应付款

2024年12月17日
人民币元

应付经营租赁押金	8,052,536.54
应付关联方款项	3,631,465.75
其他	197,215.47
合计	<u>11,881,217.76</u>

8. 一年内到期的非流动负债

2024年12月17日
人民币元

一年内到期的长期借款(详见附注六、9)	14,842,741.08
应付利息	6,344,985.39
合计	<u>21,187,726.47</u>

9. 长期借款

2024年12月17日
人民币元

银行借款	656,202,435.00
减：一年内到期的长期借款(详见附注六、8)	14,842,741.08
合计	<u>641,359,693.92</u>



财务报表附注

2024年12月17日

六、 财务报表项目附注 - 续

9. 长期借款 - 续

于2024年12月17日，本公司银行借款包括：

- 自上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行借入的浮动利率银行借款人民币274,756,035.00元，利率为五年期以上贷款市场报价利率加17个基点。上述借款以本公司持有的投资性房地产进行抵押，并由上海科辰创业投资有限公司提供保证借入。
- 自上海浦东发展银行股份有限公司杨浦支行借入的浮动利率银行借款人民币266,446,400.00元，利率为五年期以上贷款市场报价利率减10个基点。上述借款以本公司持有的投资性房地产进行抵押，以本公司持有的投资性房地产租金及管理费收入作为质押物，并由上海杨浦科技创业中心有限公司提供保证借入。
- 自兴业银行股份有限公司上海陆家嘴支行借入的浮动利率银行借款人民币115,000,000.00元，利率为五年期以上贷款市场报价利率加30个基点。上述借款以本公司持有的投资性房地产进行抵押，并由上海杨浦科技创业中心有限公司提供保证借入。

10. 实收资本

本公司注册资本为人民币140,000,000.00元，截至2024年12月17日止已缴足。投资人按公司章程规定的资本投入情况如下：

	2024年12月17日	
	金额 人民币元	出资比例 %
上海杨浦科技创业中心有限公司	140,000,000.00	100.00

11. 累计亏损

	2024年1月1日至 2024年12月17日 止期间 人民币元
本期净亏损及期末累计亏损	(794,371.16)



财务报表附注
2024年12月17日

六、 财务报表项目附注 - 续

12. 营业收入

2024年1月1日至
2024年12月17日
止期间
人民币元

房屋租赁收入	15,858,585.74
物业管理费收入	1,912,673.64
停车位租赁收入	907,744.15
其他收入	178,233.54
合计	<u>18,857,237.07</u>

13. 营业成本

2024年1月1日至
2024年12月17日
止期间
人民币元

折旧	7,215,715.84
物业管理费	1,511,636.38
运营管理费	444,496.50
合计	<u>9,171,848.72</u>

14. 税金及附加

2024年1月1日至
2024年12月17日
止期间
人民币元

房产税	906,235.68
印花税	209,196.55
其他	52,497.11
合计	<u>1,167,929.34</u>



财务报表附注
2024年12月17日

六、 财务报表项目附注 - 续

15. 财务费用

2024年1月1日至
2024年12月17日
止期间
人民币元

利息支出	8,042,466.78
减：利息收入	45.74
其他	384.60
合计	<u>8,042,805.64</u>

16. 所得税费用

2024年1月1日至
2024年12月17日
止期间
人民币元

当期所得税费用	-
递延所得税费用	(18,706.28)
合计	<u>(18,706.28)</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下：

2024年1月1日至
2024年12月17日
止期间
人民币元

会计亏损	(813,077.44)
按25%的税率计算的所得税费用	(203,269.36)
未确认可抵扣亏损和可抵扣 暂时性差异的纳税影响	184,563.08
合计	<u>(18,706.28)</u>





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100005587870XB

证照编号: 00000002202409270022

扫描经营主体身
份码了解更多登
记、备案、许可
、监管信息,体
验更多应用服务。



名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 付建超

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、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币8350.0000万

成立日期 2012年10月19日

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼



登记机关

2024年09月27日



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



姓名	倪敏
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1979-08-07
Date of birth	
工作单位	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	
身份证号码	310104197908074831
Identity card No.	



倪敏 310000122323



倪敏(310000122323)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

证书编号:
No. of Certificate

310000122323

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2003年 11月 11日

年 / 月 / 日

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名	王崇斌
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1988-11-11
Date of birth	
工作单位	德勤华永会计师事务所(特殊普 通合伙)
Working unit	
身份证号码	371522198811110016
Identity card No.	

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2015年 4月 30日
/y /m /d

证书编号：
No. of Certificate

310000125066

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2014 年 12 月 25 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.



2016年4月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2017年4月30日



王崇斌(310000125066)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日



王崇斌(310000125066)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日



王崇斌(310000125066)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日



王崇斌 310000125066



王崇斌(310000125066)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

年 /y
月 /m
日 /d

年 /y
月 /m
日 /d