

华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金
购入不动产项目交割审计情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金
公募 REITs 简称	华安陆家嘴商业 REIT
公募 REITs 代码	508607
公募 REITs 合同生效日	2026 年 7 月 31 日
基金管理人名称	华安基金管理有限公司
基金托管人名称	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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定及《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》

二、交割审计情况

华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金（基金代码：508607，基金简称：华安陆家嘴商业 REIT，以下简称“本基金”）发售并购入不动产项目事项（以下简称“本次交易”），已由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司上海仁陆置业有限公司及上海晶前置业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（详见附件上海仁陆置业有限公司审计报告-天职业字[2026]35707 号、上海晶前置业有限公司审计报告-天职业字[2026]35708 号）。

购入项目公司于交割审计基准日（2026 年 8 月 3 日）的各项资产、负债及所有者权益情况详见附件交割审计报告。本基金已根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况完成全部交易对价支付工作。

特此公告。

华安基金管理有限公司

2026 年 8 月 22 日

上海仁陆置业有限公司

审计报告

天职业字[2026]35707 号

目 录

审 计 报 告	1
2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日财务报表	4
2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日财务报表附注	9



上海仁陆置业有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海仁陆置业有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2026 年 8 月 3 日的资产负债表，2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日的利润表、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独立性准则以及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。贵公司编制财务报表仅为贵公司母公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司与华安未来资产管理（上海）有限公司就贵公司的股权进行交割之目的而编制，因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项-对审计报告的发送对象和使用的限制

本报告仅供贵公司母公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司与华安未来资产管理（上海）有限公司就贵公司的股权进行交割之目的使用，不得用作其他用途，因使用本报告不当造成的后果，与注册会计师及本事务所无关。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（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。

（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。

[以下无正文]



审计报告（续）

天职业字[2026]35707 号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



项 目		行次	2026年8月3日
流动资产：		1	
货币资金		2	80,067,754.49
△结算备付金		3	
△拆出资金		4	
交易性金融资产		5	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		6	
衍生金融资产		7	
应收票据		8	
应收账款		9	5,220,032.13
应收款项融资		10	
预付款项		11	
▲应收保费		12	
▲应收分保账款		13	
▲应收分保合同准备金		14	
应收资金集中管理款		15	
其他应收款		16	160,000.00
其中：应收股利		17	
△买入返售金融资产		18	
存货		19	
其中：原材料		20	
库存商品(产成品)		21	
合同资产		22	
△保险合同资产		23	
△分出再保险合同资产		24	
持有待售资产		25	
一年内到期的非流动资产		26	
其他流动资产		27	
流动资产合计		28	85,447,786.62
非流动资产：		29	
△发放贷款和垫款		30	
债权投资		31	
☆可供出售金融资产		32	
其他债权投资		33	
☆持有至到期投资		34	
长期应收款		35	
长期股权投资		36	
其他权益工具投资		37	
其他非流动金融资产		38	
投资性房地产		39	1,106,150,422.24
固定资产		40	
其中：固定资产原价		41	
累计折旧		42	
固定资产减值准备		43	
在建工程		44	
生产性生物资产		45	
油气资产		46	
使用权资产		47	
无形资产		48	257,770.78
开发支出		49	
商誉		50	
长期待摊费用		51	
递延所得税资产		52	
其他非流动资产		53	
其中：特准储备物资		54	
非流动资产合计		55	1,106,408,193.02
		56	
		57	
		58	
		59	
		60	
		61	
		62	
		63	
		64	
		65	
		66	
		67	
		68	
		69	
		70	
		71	
		72	
		73	
		74	
资产总计		75	1,191,855,979.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

杜杰



编制单位：上海仁陆置业有限公司		金额单位：元	
项	目	行次	2026年8月3日
流动负债：		76	
短期借款		77	
△向中央银行借款		78	
△拆入资金		79	
交易性金融负债		80	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		81	
衍生金融负债		82	
应付票据		83	
应付账款		84	7,550,230.13
预收款项		85	5,474,515.92
合同负债		86	
△卖出回购金融资产款		87	
△吸收存款及同业存放		88	
△代理买卖证券款		89	
△代理承销证券款		90	
△预收保费		91	
应付职工薪酬		92	
其中：应付工资		93	
应付福利费		94	
#其中：职工奖励及福利基金		95	
应交税费		96	2,761,842.54
其中：应交税金		97	2,739,181.03
其他应付款		98	39,095,224.07
其中：应付股利		99	
▲应付手续费及佣金		100	
▲应付分保账款		101	
持有待售负债		102	
一年内到期的非流动负债		103	39,305,072.78
其他流动负债		104	
流动负债合计		105	94,189,885.44
非流动负债：		106	
▲保险合同准备金		107	
长期借款		108	615,550,000.00
应付债券		109	
其中：优先股		110	
永续债		111	
△保险合同负债		112	
△分出再保险合同负债		113	
租赁负债		114	
长期应付款		115	
长期应付职工薪酬		116	
预计负债		117	
递延收益		118	
递延所得税负债		119	
其他非流动负债		120	
其中：特准储备基金		121	
非流动负债合计		122	615,550,000.00
负 债 合 计		123	709,739,885.44
所有者权益：		124	
实收资本		125	282,710,000.00
国家资本		126	
国有法人资本		127	282,710,000.00
集体资本		128	
民营资本		129	
外商资本		130	
#减：已归还投资		131	
实收资本净额		132	282,710,000.00
其他权益工具		133	
其中：优先股		134	
永续债		135	
资本公积		136	
减：库存股		137	
其他综合收益		138	
其中：外币报表折算差额		139	
专项储备		140	
盈余公积		141	177,826,713.41
其中：法定公积金		142	177,826,713.41
任意公积金		143	
#储备基金		144	
#企业发展基金		145	
#利润归还投资		146	
△一般风险准备		147	
未分配利润		148	21,579,380.79
所有者权益合计		149	482,116,094.20
负债和所有者权益总计		150	1,191,855,979.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

杜杰





利润表

编制单位：上海仁陆置业有限公司

金额单位：元

项目	行次	2026年1月1日至2026年8月3日
一、营业总收入	1	64,945,921.86
其中：营业收入	2	64,945,921.86
△利息收入	3	
△保险服务收入	4	
▲已赚保费	5	
△手续费及佣金收入	6	
二、营业总成本	7	50,243,232.45
其中：营业成本	8	25,497,429.29
△利息支出	9	
△手续费及佣金支出	10	
△保险服务费用	11	
△分出保费的分摊	12	
△减：摊回保险服务费用	13	
△承保财务损失	14	
△减：分出再保险财务收益	15	
▲退保金	16	
▲赔付支出净额	17	
▲提取保险责任准备金净额	18	
▲保单红利支出	19	
▲分保费用	20	
税金及附加	21	8,525,529.05
销售费用	22	6,574,593.06
管理费用	23	45,828.91
研发费用	24	
财务费用	25	9,599,852.14
其中：利息费用	26	9,664,472.27
利息收入	27	101,583.77
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	
其他	29	
加：其他收益	30	
投资收益（损失以“-”号填列）	31	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	14,702,689.41
加：营业外收入	41	
其中：政府补助	42	
减：营业外支出	43	5,873.84
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	14,696,815.57
减：所得税费用	45	3,714,548.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	10,982,266.68
持续经营净利润	47	10,982,266.68
终止经营净利润	48	
六、其他综合收益的税后净额	49	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	50	
1.重新计量设定受益计划变动额	51	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	52	
3.其他权益工具投资公允价值变动	53	
4.企业自身信用风险公允价值变动	54	
△5.不能转损益的保险合同金融变动	55	
6.其他	56	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	57	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	58	
2.其他债权投资公允价值变动	59	
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	60	
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	61	
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	62	
6.其他债权投资信用减值准备	63	
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	64	
8.外币财务报表折算差额	65	
△9.可转损益的保险合同金融变动	66	
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	67	
11.其他	68	
七、综合收益总额	69	10,982,266.68
八、每股收益：	70	
基本每股收益	71	
稀释每股收益	72	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

6



会计机构负责人：

杜杰



编制单位：上海仁陆置业有限公司

现金流量表

金额单位：元

项	行次	2026年1月1日至2026年8月3日
一、经营活动产生的现金流量：	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	82,906,829.09
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	
△向中央银行借款净增加额	4	
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	
△收到签发保险合同保费取得的现金	6	
△收到分入再保险合同的现金净额	7	
▲收到原保险合同保费取得的现金	8	
▲收到再保险业务现金净额	9	
▲保户储金及投资款净增加额	10	
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11	
△收取利息、手续费及佣金的现金	12	
△拆入资金净增加额	13	
△回购业务资金净增加额	14	
△代理买卖证券收到的现金净额	15	
收到的税费返还	16	
收到其他与经营活动有关的现金	17	517,662,710.16
经营活动现金流入小计	18	600,569,539.25
购买商品、接收劳务支付的现金	19	12,797,360.95
△客户贷款及垫款净增加额	20	
△存放中央银行和同业款项净增加额	21	
△支付签发保险合同赔款的现金	22	
△支付分出再保险合同的现金净额	23	
△保单质押贷款净增加额	24	
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25	
△拆出资金净增加额	26	
△支付利息、手续费及佣金的现金	27	
▲支付保单红利的现金	28	
支付给职工以及为职工支付的现金	29	
支付的各项税费	30	12,281,282.84
支付其他与经营活动有关的现金	31	16,468,710.55
经营活动现金流出小计	32	41,550,354.34
经营活动产生的现金流量净额	33	559,019,184.91
二、投资活动产生的现金流量：	34	
收回投资收到的现金	35	
取得投资收益收到的现金	36	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	
收到其他与投资活动有关的现金	39	1,580,231,880.92
投资活动现金流入小计	40	1,580,231,880.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	
投资支付的现金	42	
▲质押贷款净增加额	43	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44	
支付其他与投资活动有关的现金	45	531,981,889.92
投资活动现金流出小计	46	531,981,889.92
投资活动产生的现金流量净额	47	1,048,249,991.00
三、筹资活动产生的现金流量：	48	
吸收投资收到的现金	49	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	
取得借款所收到的现金	51	
收到其他与筹资活动有关的现金	52	
筹资活动现金流入小计	53	
偿还债务所支付的现金	54	16,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	8,210,594.63
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	
支付其他与筹资活动有关的现金	57	1,544,010,000.00
筹资活动现金流出小计	58	1,568,820,594.63
筹资活动产生的现金流量净额	59	-1,568,820,594.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60	
五、现金及现金等价物净增加额	61	38,448,581.28
加：期初现金及现金等价物余额	62	41,619,173.21
六、期末现金及现金等价物余额	63	80,067,754.49

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

杜杰





所有者权益变动表

编制单位：上海仁陆置业有限公司

金额单位：元

2026年1月1日至2026年8月31日													
项 目	行次	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	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他								
栏 次	一	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一、上年年末余额	1	1,826,720,000.00								177,826,713.41		10,597,114.11	2,015,113,827.52
加:会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年初余额	5	1,826,720,000.00								177,826,713.41		10,597,114.11	2,015,143,827.52
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-1,544,010,000.00										10,982,266.68	-1,533,027,733.32
(一)综合收益总额	7											10,982,266.68	10,982,266.68
(二)所有者投入和减少资本	8	-1,544,010,000.00											-1,544,010,000.00
1.所有者投入的普通股	9	-1,544,010,000.00											-1,544,010,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	10												
3.股份支付计入所有者权益的金额	11												
4.其他	12												
(三)专项储备提取和使用	13												
1.提取专项储备	14												
2.使用专项储备	15												
(四)利润分配	16												
1.提取盈余公积	17												
其中:法定公积金	18												
任意公积金	19												
#储备基金	20												
#企业发展基金	21												
#利润归还投资	22												
△2.提取一般风险准备	23												
3.对所有者的分配	24												
4.其他	25												
(五)所有者权益内部结转	26												
1.资本公积转增资本	27												
2.盈余公积转增资本	28												
3.弥补亏损	29												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30												
5.其他综合收益结转留存收益	31												
6.其他	32												
四、本年年末余额	33	282,710,000.00								177,826,713.41		21,579,380.79	482,116,094.20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

杜杰



上海仁陆置业有限公司

2026 年 1 月 1 日-2026 年 8 月 3 日

财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、企业的基本情况

上海仁陆置业有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于 2012 年 7 月 26 日，成立时原名上海前五实业发展有限公司，后更名为上海川耀投资有限公司，于 2013 年 5 月 23 日正式更名为上海仁陆置业有限公司。2023 年股权重组后上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司受让上海仁远投资合伙企业(有限合伙)所持有的 35%股权。2025 年 12 月 26 日经本公司股东决定，同意本公司实施减资 154,401.00 万元，本公司于 2026 年 3 月完成减资，减资后注册资本为 28,271.00 万元。截至 2026 年 8 月 3 日，本公司实收资本 28,271.00 万元，上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司控股 100%。2026 年 3 月本公司换发统一社会信用代码为 91310115051208979E 的《营业执照》。

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

公司注册地址：中国（上海）自由贸易试验区东育路 255 弄 5 号 3 层 B10 单元。

法定代表人：毛佳亮。

本公司所属行业为：房地产业。

公司经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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：园林绿化工程施工；物业管理；停车场服务；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本公司的最终控制方为上海陆家嘴（集团）有限公司。

本公司财务报告于 2026 年 8 月 20 日经本公司管理当局批准。

本公司的营业期限为：2012 年 7 月 26 日至无固定期限。



二、财务报表的编制基础

(一)编制基础

本财务报表以本公司母公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司与华安未来资产管理（上海）有限公司就公司的股权进行交割之目的而编制，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二)持续经营

本公司无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，本公司的财务报表系在持续经营为假设的基础上编制。

三、遵循财务报表编制基础的声明

本财务报表遵循了附注二所述编制基础，真实、完整地反映了企业的财务状况、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

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

本公司以 12 个月作为一个经营周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

本报告期间从 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日止。

(二)记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

(三)记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

(四)现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是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。



(五)金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(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。

2. 金融资产分类和计量

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量特征分类为：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产



终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

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。

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。

3. 金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。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，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）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。

（2）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。

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示: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;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和财务担保合同等,以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)的预期信用损失进行估计。

(1) 预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备;如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。通常逾期超过30日,本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加,除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说,本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段,对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法:

第一阶段:信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具,企业应当按照未来12个月的预期信用损失计量损失准备,并按其账面余额(即未扣除减值准备)和实际利率计算利息收入(若该工具为金融资产,下同)。

第二阶段:信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具,企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段:初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具,企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产,企业应当按其摊余成本(账面余额减已计提减值准备,也即账面价值)和实际利率计算利息收



入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

(2) 本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付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，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

(3) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即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。

6. 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。

(六) 应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。



本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型，详见“四（五）金融工具”进行处理。

(七)合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

(八)投资性房地产

1. 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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(九)长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的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)合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

(十一)收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

1. 收入的确认



企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- （1）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- （2）该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- （3）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- （4）该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- （5）企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

2. 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

3. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当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。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品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，应当在合同期间内采用实



际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（十二）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。



(十三)政府补助

1. 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。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；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，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

(1) 与资产相关的政府补助，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。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。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司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；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照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，本公司选择按照下列方法进行会计处理：以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(十四)租赁

1. 承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

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。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当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，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。



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。按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，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的方法计入相关资产成本或当期损益。

2. 出租人

（1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，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，并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。

（2）经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，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。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当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，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

本公司自 2026 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 19 号》（财会〔2025〕32 号）中关于“在非同一控制下企业合并中，出售方与购买方可能作出合同约定，针对被购买方某些或有事项，或者特定资产或负债的某些不确定性结果，出售方给予购买方补偿，购买方因此获得补偿性资产。”相关规定，该会计政策变更对公司无影响。

（二）会计估计变更情况

无。

（三）前期重大会计差错更正情况

无。



六、税项

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。根据财税[2016]36号《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。根据财税[2016]68号《财政部 国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险、不动产租赁和非学历教育等政策的通知》，房地产开发企业中的一般纳税人，出租自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。	5、6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25
城市维护建设税	应缴流转税税额	5
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育费附加	应缴流转税税额	2
土地使用税	实际占用的土地面积	3元/m ²
房产税	从价计征；从租计征	1.2、12
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按土地增值税有关条例规定

七、财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

项目	2026年8月3日
银行存款	80,026,146.87
其他货币资金	41,607.62
合计	<u>80,067,754.49</u>

其中：存放在境外的款项总额

受限制的货币资金明细如下：无。



(二) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	2026 年 8 月 3 日	
	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	5,220,032.13	
其中: 0-6 个月 (含 6 个月)	5,220,032.13	
合计	5,220,032.13	

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

2026 年 8 月 3 日					
类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率	
				/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,220,032.13	100.00			5,220,032.13
其中：账龄组合	3,412,286.82	65.37			3,412,286.82
关联方组合	1,807,745.31	34.63			1,807,745.31
合计	5,220,032.13	100.00			5,220,032.13

3. 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	2026 年 8 月 3 日		坏账准备
	账面余额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	3,412,286.82	100.00	
合计	3,412,286.82	100.00	

(2) 采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	2026 年 8 月 3 日		坏账准备
	账面余额	计提比例 (%)	
关联方组合	1,807,745.31		
合计	1,807,745.31		



4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司	3,251,617.91	62.29	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,807,745.31	34.63	
上海乡村基餐饮管理有限公司	46,161.84	0.88	
上海喜创于茶餐饮管理有限公司	32,253.21	0.62	
上海古鲁鲁餐饮管理有限公司	23,571.84	0.45	
合计	<u>5,161,350.11</u>	<u>98.87</u>	

(三) 其他应收款

项目	2026年8月3日
其他应收款项	160,000.00
合计	<u>160,000.00</u>

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	2026年8月3日	
	账面余额	坏账准备
1年以上	160,000.00	
合计	<u>160,000.00</u>	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

2026 年 8 月 3 日					
类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失	
				率/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其					
他应收款项	<u>160,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>160,000.00</u>
其中：其他组合	160,000.00	100.00			160,000.00
合计	<u>160,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>160,000.00</u>



按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	2026年8月3日		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
押金保证金	160,000.00		
关联方往来款			
合计	<u>160,000.00</u>		

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款	坏账准备
				合计的比例 (%)	
国网上海市电力公司	押金保证金	160,000.00	1年以上	100.00	
合计		<u>160,000.00</u>		<u>100.00</u>	

(四) 投资性房地产

1. 以成本计量

项目	2025年12月31日	本期增加	本期减少	2026年8月3日
一、账面原值合计	<u>1,381,499,107.47</u>			<u>1,381,499,107.47</u>
其中：1. 房屋、建筑物	1,381,499,107.47			1,381,499,107.47
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>254,821,951.78</u>	<u>20,526,733.45</u>		<u>275,348,685.23</u>
其中：1. 房屋、建筑物	254,821,951.78	20,526,733.45		275,348,685.23
三、投资性房地产账面净值合计	<u>1,126,677,155.69</u>			<u>1,106,150,422.24</u>
其中：1. 房屋、建筑物	1,126,677,155.69			1,106,150,422.24
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：1. 房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	<u>1,126,677,155.69</u>			<u>1,106,150,422.24</u>
其中：1. 房屋、建筑物	1,126,677,155.69			1,106,150,422.24



(五) 无形资产

1. 无形资产分类

项目	2025 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2026 年 8 月 3 日
一、原价合计	<u>774,925.00</u>			<u>774,925.00</u>
其中：办公设备	774,925.00			774,925.00
二、累计摊销额合计	<u>471,325.31</u>	<u>45,828.91</u>		<u>517,154.22</u>
其中：办公设备	471,325.31	45,828.91		517,154.22
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：办公设备				
四、账面价值合计	<u>303,599.69</u>			<u>257,770.78</u>
其中：办公设备	303,599.69			257,770.78

(六) 长期待摊费用

项目	2025 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2026 年 8 月 3 日	其他减少的原因
租户改造	177,778.29		177,778.29			
合计	<u>177,778.29</u>		<u>177,778.29</u>			

(七) 应付账款

账龄	2026 年 8 月 3 日
1 年以内（含 1 年）	6,258,140.00
1-2 年	
2-3 年	
3 年以上	1,292,090.13
合计	<u>7,550,230.13</u>

账龄超过 1 年的重要应付账款：无。

(八) 预收款项

账龄	2026 年 8 月 3 日
1 年以内（含 1 年）	5,474,515.92
合计	<u>5,474,515.92</u>



（九）应交税费

项目	2026 年 8 月 3 日
增值税	476,883.50
印花税	1,395.15
城市维护建设税	25,661.51
房产税	1,238,540.88
土地使用税	2,715.72
教育费附加（含地方教育附加）	25,661.51
企业所得税	993,984.27
合计	<u>2,764,842.54</u>

（十）其他应付款

项目	2026 年 8 月 3 日
其他应付款项	39,095,224.07
合计	<u>39,095,224.07</u>

1. 其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项目	2026 年 8 月 3 日
押金及保证金	35,032,461.00
非结算性款项	708,385.37
预提费用	3,354,377.70
合计	<u>39,095,224.07</u>

（十一）一年内到期的非流动负债

项目	2026 年 8 月 3 日
1 年内到期的长期借款	37,350,000.00
1 年内到期的应付利息	1,955,072.78
合计	<u>39,305,072.78</u>

（十二）长期借款

项目	2026 年 8 月 3 日	期末利率区间（%）
抵押借款	615,550,000.00	2.45
合计	<u>615,550,000.00</u>	



(十三) 实收资本

投资者名称	2025 年 12 月 31 日		本期 增加	本期 减少	2026 年 8 月 3 日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	<u>1,826,720,000.00</u>	<u>100.00</u>		<u>1,544,010,000.00</u>	<u>282,710,000.00</u>	<u>100.00</u>
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	1,826,720,000.00	100.00		1,544,010,000.00	282,710,000.00	100.00

注：2025 年 12 月 26 日经本公司股东决定，同意本公司实施减资 154,401 万元，注册资本由人民币 182,672 万元，减至人民币 28,271 万元，本公司已于 2026 年 3 月 13 日完成减资。

(十四) 盈余公积

项目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 8 月 3 日
法定盈余公积金	177,826,713.41			177,826,713.41
合计	<u>177,826,713.41</u>			<u>177,826,713.41</u>

(十五) 未分配利润

项目	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日
上年年末余额	10,597,114.11
期初调整金额	
本期期初余额	<u>10,597,114.11</u>
本期增加额	<u>10,982,266.68</u>
其中：本期净利润转入	10,982,266.68
盈余公积弥补亏损转入	
资本公积弥补亏损转入	
其他调整因素	
本期减少额	
其中：本期提取盈余公积数	
本期提取一般风险准备	
本期分配现金股利数	
转增资本	
其他减少	
本期期末余额	<u>21,579,380.79</u>



(十六) 营业收入、营业成本

项目	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日	
	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>64,927,251.68</u>	<u>25,497,429.29</u>
其中：房产租赁	60,248,799.95	25,497,429.29
服务收入	1,187,216.68	
物业收入	3,491,235.05	
2. 其他业务小计	<u>18,670.18</u>	
其中：其他	18,670.18	
合计	<u>64,945,921.86</u>	<u>25,497,429.29</u>

(十七) 销售费用

项目	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日
管理酬金	5,692,634.00
广告费	881,959.06
合计	<u>6,574,593.06</u>

(十八) 管理费用

项目	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日
办公费	45,828.91
合计	<u>45,828.91</u>

(十九) 财务费用

项目	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日
利息支出	9,664,472.27
减：利息收入	101,583.77
金融机构手续费	36,963.64
合计	<u>9,599,852.14</u>

(二十) 营业外支出

项目	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日
行政性罚款、滞纳金	5,873.84
合计	<u>5,873.84</u>



(二十一) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日
当期所得税费用	3,714,548.89
合计	<u>3,714,548.89</u>

(二十二) 现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	10,982,266.68
加：资产减值损失	
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	20,526,733.45
使用权资产折旧	
无形资产摊销	45,828.91
长期待摊费用摊销	177,778.29
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）	
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）	9,664,472.27
投资损失（收益以“－”号填列）	
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）	
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	531,435,924.49
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-13,813,819.18
其他	
经营活动产生的现金流量净额	<u>559,019,184.91</u>
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3. 现金及现金等价物净变动情况：	



补充资料

2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日

现金的期末余额	80,067,754.49
减：现金的期初余额	41,619,173.21
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	<u>38,448,581.28</u>

2. 现金和现金等价物的构成

项目	2026 年 8 月 3 日
一、现金	<u>80,067,754.49</u>
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	80,026,146.87
可随时用于支付的其他货币资金	41,607.62
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	
二、现金等价物	
其中：三个月内到期的债券投资	
三、期末现金及现金等价物余额	<u>80,067,754.49</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	

八、资产负债表日后事项

本公司母公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司同意根据“上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司和华安未来资产管理（上海）有限公司关于上海仁陆置业有限公司及上海晶前置业有限公司之股权转让协议”及其补充协议中的相关约定向华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“华安资产陆家嘴商业不动产 1 号资产支持专项计划”）转让本公司 100% 股权，2026 年 8 月 12 日股权转让完成后，本公司母公司变更为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“华安资产陆家嘴商业不动产 1 号资产支持专项计划”），本公司法人变更为夏莽，本公司最终控制方变更为华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金。



九、关联方关系及其交易

（一） 本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	上海市	商务服务业	263,491.38	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方为上海陆家嘴（集团）有限公司。

（二）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与项目公司关系
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	同一最终控制方
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	同一最终控制方
上海陆家嘴资产管理有限公司	同一最终控制方
上海陆家嘴建设发展有限公司	同一最终控制方

（三）关联方

1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例（%）	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
管理酬金	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	同一最终控制方	1,041,875.00	15.85	726,404.00		协议价
管理酬金	上海陆家嘴商业经营管理有限公司	同一最终控制方	4,650,759.00	70.74			协议价
运营成本	上海陆家嘴商业经营管理有限公司	同一最终控制方	830,297.00	3.26	5,531,736.00		协议价
维护修理费	上海陆家嘴建设发展有限公司	同一最终控制方	46,183.08	0.18	25,518.98		协议价
二、销售商品、提供劳务的关联交易							
房产租赁	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	母公司	1,721,662.19	2.65	1,807,745.31		协议价



交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例(%)	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
房产租赁	上海陆家嘴资产管理有限公司	同一最终控制方	1,222,283.73	1.88			协议价
三、其他交易							
利息支出	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	母公司	19,768.23	微小			协议价

2. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应收项目	2026年8月3日	坏账准备余额
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	应收账款	1,807,745.31	

(续上表)

关联方名称	应付项目	2026年8月3日
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	应付账款	5,531,736.00
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	应付账款	726,404.00
上海陆家嘴资产管理有限公司	其他应付款	1,530,069.99
上海陆家嘴建设发展有限公司	其他应付款	25,518.98

十、其他事项

根据“上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司和华安未来资产管理(上海)有限公司关于上海仁陆置业有限公司及上海晶前置业有限公司之股权转让协议”及其补充协议(以下简称“股转协议”)的相关条款,不考虑过渡期期间的银行贷款利息费用9,644,704.04元,本公司净资产金额为491,760,798.24元,该净资产金额仅用于股转协议中关于股权转让价款的校验。



十一、财务报表的批准

上述二〇二六年一月一日至二〇二六年八月三日本公司财务报表和财务报表有关附注，系本公司按附注二所述编制基础编制，已经公司管理当局批准。





统一社会信用代码

911101085923425568

营业执照

(副本) (15-15)



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

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 12680 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 03 月 05 日

执行事务合伙人 邱靖之

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼
A-1 和 A-5 区域

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；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关





会计师事务所 执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和
A-5区域

特殊普通合伙

组织形式：

11010150

执业证书编号：

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号：

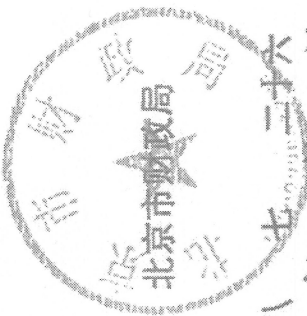
2011年11月14日

批准执业日期：

证书序号：0000175

说明

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



发证机关：

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 马罡
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-11-27
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 342201197711271253
Identity card No.

35707号

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.

马罡(110101504923)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

马罡(110101504923)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

2020.8 马罡

年 月 日
/y /m /d

8 9

证书编号: 110101504923
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: 2015 年 03 月 27 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.



2016 年 4 月 3 日

该资质仅用于天职业字[2026]35707号报告相关事项, 与原件一致



姓名 Full name 朱逸莲
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1993-10-29
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码 Identity card No. 310115199310296665

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:
No. of Certificate

110101500584

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

2020年 04月 30日
/y /m /d



朱逸莲(110101500584)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日



朱逸莲 2021.8

年 月 日
/y /m /d

上海晶前置业有限公司

审计报告

天职业字[2026]35708 号

目 录

审计报告	1
2026 年 1 月 1 日-2026 年 8 月 3 日财务报表	4
2026 年 1 月 1 日-2026 年 8 月 3 日财务报表附注	9



上海晶前置业有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海晶前置业有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2026 年 8 月 3 日的资产负债表，2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日的利润表、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独立性准则以及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。贵公司编制财务报表仅为贵公司母公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司与华安未来资产管理（上海）有限公司就贵公司的股权进行交割之目的而编制，因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项-对审计报告的发送对象和使用的限制

本报告仅供贵公司母公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司与华安未来资产管理（上海）有限公司就贵公司的股权进行交割之目的使用，不得用作其他用途，因使用本报告不当造成的后果，与注册会计师及本事务所无关。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（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。

（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。

[以下无正文]



审计报告（续）

天职业字[2026]35708 号

[此页无正文]

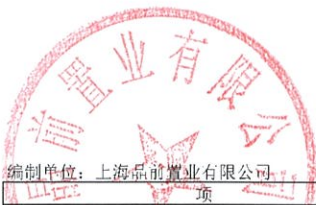


中国注册会计师：



中国注册会计师：





资产负债表

编制单位：上海景前置业有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2026年8月3日
流动资产：	1	
货币资金	2	150,434,305.17
△结算备付金	3	
△拆出资金	4	
交易性金融资产	5	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6	
衍生金融资产	7	
应收票据	8	
应收账款	9	3,105,211.04
应收款项融资	10	
预付款项	11	
▲应收保费	12	
▲应收分保账款	13	
▲应收分保合同准备金	14	
应收资金集中管理款	15	
其他应收款	16	
其中：应收股利	17	
△买入返售金融资产	18	
存货	19	
其中：原材料	20	
库存商品(产成品)	21	
合同资产	22	
△保险合同资产	23	
△分出再保险合同资产	24	
持有待售资产	25	
一年内到期的非流动资产	26	
其他流动资产	27	57,255,082.77
流动资产合计	28	210,794,598.98
非流动资产：	29	
△发放贷款和垫款	30	
债权投资	31	
☆可供出售金融资产	32	
其他债权投资	33	
☆持有至到期投资	34	
长期应收款	35	
长期股权投资	36	
其他权益工具投资	37	
其他非流动金融资产	38	
投资性房地产	39	1,370,532,600.95
固定资产	40	
其中：固定资产原价	41	
累计折旧	42	
固定资产减值准备	43	
在建工程	44	
生产性生物资产	45	
油气资产	46	
使用权资产	47	
无形资产	48	
开发支出	49	
商誉	50	
长期待摊费用	51	
递延所得税资产	52	
其他非流动资产	53	
其中：特准储备物资	54	
非流动资产合计	55	1,370,532,600.95
	56	
	57	
	58	
	59	
	60	
	61	
	62	
	63	
	64	
	65	
	66	
	67	
	68	
	69	
	70	
	71	
	72	
	73	
	74	
资产总计	75	1,581,327,199.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



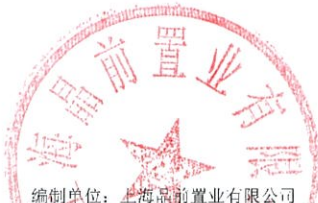
主管会计工作负责人



会计机构负责人：

杜杰





资产负债表（续）

编制单位：武汉前置置业有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2026年8月3日
流动负债：	76	
短期借款	77	
△向中央银行借款	78	
△拆入资金	79	
交易性金融负债	80	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	81	
衍生金融负债	82	
应付票据	83	
应付账款	84	5,942,354.00
预收款项	85	4,138,374.26
合同负债	86	
△卖出回购金融资产款	87	
△吸收存款及同业存放	88	
△代理买卖证券款	89	
△代理承销证券款	90	
△预收保费	91	
应付职工薪酬	92	
其中：应付工资	93	
应付福利费	94	
#其中：职工奖励及福利基金	95	
应交税费	96	721,599.02
其中：应交税金	97	721,599.02
其他应付款	98	23,634,853.64
其中：应付股利	99	
▲应付手续费及佣金	100	
▲应付分保账款	101	
持有待售负债	102	
一年内到期的非流动负债	103	36,991,146.67
其他流动负债	104	
流动负债合计	105	71,428,327.59
非流动负债：	106	
▲保险合同准备金	107	
长期借款	108	643,800,000.00
应付债券	109	
其中：优先股	110	
永续债	111	
△保险合同负债	112	
△分出再保险合同负债	113	
租赁负债	114	
长期应付款	115	
长期应付职工薪酬	116	
预计负债	117	
递延收益	118	
递延所得税负债	119	
其他非流动负债	120	
其中：特准储备基金	121	
非流动负债合计	122	643,800,000.00
负 债 合 计	123	715,228,327.59
所有者权益：	124	
实收资本	125	920,000,000.00
国家资本	126	
国有法人资本	127	920,000,000.00
集体资本	128	
民营资本	129	
外商资本	130	
#减：已归还投资	131	
实收资本净额	132	920,000,000.00
其他权益工具	133	
其中：优先股	134	
永续债	135	
资本公积	136	
减：库存股	137	
其他综合收益	138	
其中：外币报表折算差额	139	
专项储备	140	
盈余公积	141	543,111.55
其中：法定公积金	142	543,111.55
任意公积金	143	
#储备基金	144	
#企业发展基金	145	
#利润归还投资	146	
△一般风险准备	147	
未分配利润	148	-54,444,239.21
所有者权益合计	149	866,098,872.34
负债和所有者权益总计	150	1,581,327,199.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人： 杜杰





利润表

编制单位：上海晟利置业有限公司

金额单位：元

项目	行次	2026年1月1日至2026年8月3日
一、营业总收入	1	38,281,507.99
其中：营业收入	2	38,281,507.99
△利息收入	3	
△保险服务收入	4	
▲已赚保费	5	
△手续费及佣金收入	6	
二、营业总成本	7	51,743,623.94
其中：营业成本	8	31,886,850.42
△利息支出	9	
△手续费及佣金支出	10	
△保险服务费用	11	
△分出保费的分摊	12	
△减：摊回保险服务费用	13	
△承保财务损失	14	
△减：分出再保险财务收益	15	
▲退保金	16	
▲赔付支出净额	17	
▲提取保险责任准备金净额	18	
▲保单红利支出	19	
▲分保费用	20	
税金及附加	21	4,528,791.18
销售费用	22	5,402,143.44
管理费用	23	
研发费用	24	
财务费用	25	9,925,838.90
其中：利息费用	26	9,937,133.34
利息收入	27	11,373.28
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	
其他	29	
加：其他收益	30	
投资收益（损失以“-”号填列）	31	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	-13,462,115.95
加：营业外收入	41	
其中：政府补助	42	
减：营业外支出	43	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	-13,462,115.95
减：所得税费用	45	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	-13,462,115.95
持续经营净利润	47	-13,462,115.95
终止经营净利润	48	
六、其他综合收益的税后净额	49	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	50	
1. 重新计量设定受益计划变动额	51	
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	52	
3. 其他权益工具投资公允价值变动	53	
4. 企业自身信用风险公允价值变动	54	
△ 5. 不能转损益的保险合同金融变动	55	
6. 其他	56	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	57	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	58	
2. 其他债权投资公允价值变动	59	
☆ 3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	60	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	61	
☆ 5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	62	
6. 其他债权投资信用减值准备	63	
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	64	
8. 外币财务报表折算差额	65	
△ 9. 可转损益的保险合同金融变动	66	
△ 10. 可转损益的分出再保险合同金融变动	67	
11. 其他	68	
七、综合收益总额	69	-13,462,115.95
八、每股收益：	70	
基本每股收益	71	
稀释每股收益	72	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

杜杰



现金流量表		金额单位：元
编制单位：上海品前置业有限公司	行次	2026年1月1日至2026年8月3日
一、经营活动产生的现金流量：	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	50,195,535.44
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	
△向中央银行借款净增加额	4	
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	
△收到签发保险合同保费取得的现金	6	
△收到分入再保险合同的现金净额	7	
▲收到原保险合同保费取得的现金	8	
▲收到再保险业务现金净额	9	
▲保户储金及投资款净增加额	10	
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11	
△收取利息、手续费及佣金的现金	12	
△拆入资金净增加额	13	
△回购业务资金净增加额	14	
△代理买卖证券收到的现金净额	15	
收到的税费返还	16	
收到其他与经营活动有关的现金	17	2,574,683.14
经营活动现金流入小计	18	52,770,218.58
购买商品、接收劳务支付的现金	19	7,475,647.35
△客户贷款及垫款净增加额	20	
△存放中央银行和同业款项净增加额	21	
△支付签发保险合同赔款的现金	22	
△支付分出再保险合同的现金净额	23	
▲保单质押贷款净增加额	24	
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25	
△拆出资金净增加额	26	
△支付利息、手续费及佣金的现金	27	
▲支付保单红利的现金	28	
支付给职工以及为职工支付的现金	29	
支付的各项税费	30	5,810,912.32
支付其他与经营活动有关的现金	31	11,637,881.89
经营活动现金流出小计	32	24,924,441.56
经营活动产生的现金流量净额	33	27,845,777.02
二、投资活动产生的现金流量：	34	
收回投资收到的现金	35	
取得投资收益收到的现金	36	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	
收到其他与投资活动有关的现金	39	796,109,923.49
投资活动现金流入小计	40	796,109,923.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	
投资支付的现金	42	
▲质押贷款净增加额	43	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44	
支付其他与投资活动有关的现金	45	9,500.00
投资活动现金流出小计	46	9,500.00
投资活动产生的现金流量净额	47	796,100,423.49
三、筹资活动产生的现金流量：	48	
吸收投资收到的现金	49	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	
取得借款所收到的现金	51	
收到其他与筹资活动有关的现金	52	
筹资活动现金流入小计	53	
偿还债务所支付的现金	54	17,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	8,456,606.67
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	
支付其他与筹资活动有关的现金	57	680,000,000.00
筹资活动现金流出小计	58	705,956,606.67
筹资活动产生的现金流量净额	59	-705,956,606.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60	
五、现金及现金等价物净增加额	61	117,989,593.84
加：期初现金及现金等价物余额	62	32,444,711.33
六、期末现金及现金等价物余额	63	150,434,305.17

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

7



会计机构负责人：杜杰



所有者权益变动表

编制单位：上海晶前置业有限公司

金额单位：元

		2026年1月1日至2026年8月3日											
项 目	行次	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	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他								
栏 次	—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一、上年年末余额	1	1,600,000,000.00								543,111.55		-40,982,123.26	1,559,560,988.29
加:会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年初余额	5	1,600,000,000.00								543,111.55		-40,982,123.26	1,559,560,988.29
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-680,000,000.00										-13,462,115.95	-693,462,115.95
(一)综合收益总额	7											-13,462,115.95	-13,462,115.95
(二)所有者投入和减少资本	8	-680,000,000.00											-680,000,000.00
1.所有者投入的普通股	9	-680,000,000.00											-680,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	10												
3.股份支付计入所有者权益的金额	11												
4.其他	12												
(三)专项储备提取和使用	13												
1.提取专项储备	14												
2.使用专项储备	15												
(四)利润分配	16												
1.提取盈余公积	17												
其中:法定公积金	18												
任意公积金	19												
#储备基金	20												
#企业发展基金	21												
#利润归还投资	22												
△2.提取一般风险准备	23												
3.对所有者的分配	24												
4.其他	25												
(五)所有者权益内部结转	26												
1.资本公积转增资本	27												
2.盈余公积转增资本	28												
3.弥补亏损	29												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30												
5.其他综合收益结转留存收益	31												
6.其他	32												
四、本年年末余额	33	920,000,000.00								543,111.55		-54,444,239.21	866,098,872.34

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

会计机构负责人：

杜杰



上海晶前置业有限公司

2026 年 1 月 1 日-2026 年 8 月 3 日

财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、企业的基本情况

上海晶前置业有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于 2014 年 10 月 27 日，由上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩集团”）出资 500.00 万元组建，于 2023 年 4 月取得前滩集团注资 159,500.00 万元，增资后注册资本为 160,000.00 万元。2026 年 1 月 29 日经本公司股东决定，同意本公司实施减资 68,000 万元，减资后注册资本为 92,000 万元。本公司于 2026 年 3 月换发统一社会信用代码为 913101153207797114 的营业执照。

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

公司注册地址：中国(上海)自由贸易试验区东育路 227 弄 6 号 15 层 1501 室。

法定代表人：高升武。

本公司所属行业为：房地产开发经营。

公司经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；食品销售；酒类经营。（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：物业管理；园林绿化工程施工；停车场服务；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；针纺织品销售；鞋帽批发；鞋帽零售；服装服饰批发；服装服饰零售；日用百货销售；日用化学产品销售；机械电气设备销售；五金产品批发；五金产品零售；家用电器销售；照相机及器材销售；文具用品批发；文具用品零售；办公用品销售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；玩具、动漫及游艺用品销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；皮革制品销售；礼品花卉销售；钟表销售；箱包销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；汽车装饰用品销售；乐器批发；乐器零售；乐器零配件销售；家居用品销售；化妆品批发；化妆品零售；日用家电零售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；第一类医疗器械销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食用农产品批发；食用农产品零售；音响设备销售；包装服务；文化用品设备出租；租赁服务（不含许可类租赁服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本公司的最终控制方为上海陆家嘴（集团）有限公司。



本公司的营业期限为：2014-10-27 至无固定期限。

本公司财务报告于 2026 年 8 月 20 日经本公司管理当局批准。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表以本公司母公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司与华安未来资产管理（上海）有限公司就公司的股权进行交割之目的而编制，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营

本公司无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，本公司的财务报表系在持续经营为假设的基础上编制。

三、遵循财务报表编制基础的声明

本财务报表遵循了附注二所述编制基础，真实、完整地反映了企业的财务状况、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

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

本公司以 12 个月作为一个经营周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

本报告期间从 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日止。

(二) 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是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。

(五) 金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(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。

2. 金融资产分类和计量

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量特征分类为：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差



额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

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。

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。

3. 金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。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，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）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。

（2）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。

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示: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;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和财务担保合同等,以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)的预期信用损失进行估计。

(1) 预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备;如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。通常逾期超过30日,本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加,除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说,本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段,对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法:

第一阶段:信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具,企业应当按照未来12个月的预期信用损失计量损失准备,并按其账面余额(即未扣除减值准备)和实际利率计算利息收入(若该工具为金融资产,下同)。

第二阶段:信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具,企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段:初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具,企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产,企业应当按其摊余成本(账面余额减已计提减值准备,也即账面价值)和实际利率计算利息收



入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

(2) 本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付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，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

(3) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即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。

6. 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。

(六) 应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。



本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型，详见“四（五）金融工具”进行处理。

（七）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（八）投资性房地产

1. 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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（九）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的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）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

（十一）收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

1. 收入的确认



企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- （1）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- （2）该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- （3）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- （4）该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- （5）企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

2. 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

3. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当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。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品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，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价



的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（十二）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（十三）政府补助

1. 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。
2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；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，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，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。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。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司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；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照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，本公司选择按照下列方法进行会计处理：以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（十四）租赁

1. 承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

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。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当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，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

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。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，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的方法计入相关资产成本或当期损益。

2. 出租人

(1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，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，并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。

(2) 经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，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。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当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，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更情况

本公司自 2026 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 19 号》(财会〔2025〕32 号)中关于“在非同一控制下企业合并中，出售方与购买方可能作出合同约定，针对被购买方某些或有事项，或者特定资产或负债的某些不确定性结果，出售方给予购买方补偿，购买方因此获得补偿性资产。”相关规定，该会计政策变更对公司无影响。

(二) 会计估计变更情况

无。

(三) 前期重大会计差错更正情况

无。

六、税项

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	6、9
企业所得税	应纳税所得额	25



税种	计税依据	适用税率(%)
城市维护建设税	应缴流转税税额	5
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育费附加	应缴流转税税额	2
土地使用税	实际占用的土地面积	3 元/m²
房产税	从价计征；从租计征	1.2、12
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按土地增值税有关条例规定

七、财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元。

（一）货币资金

项目	2026 年 8 月 3 日
银行存款	150,434,305.17
合计	<u>150,434,305.17</u>

其中：存放在境外的款项总额

受限制的货币资金明细如下：无。

（二）应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	2026 年 8 月 3 日	
	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	<u>3,105,211.04</u>	
其中：0-6 个月（含 6 个月）	3,105,211.04	
合计	<u>3,105,211.04</u>	

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	2026 年 8 月 3 日			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例(%)	金额 预期信用损失率 /计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>3,105,211.04</u>	<u>100.00</u>		<u>3,105,211.04</u>
其中：账龄组合	3,105,211.04	100.00		3,105,211.04



2026 年 8 月 3 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 / 计提比例 (%)	
合计	3,105,211.04				3,105,211.04

3. 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	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	3,105,211.04	100.00	
其中: 0-6 个月 (含 6 个月)	3,105,211.04	100.00	
合计	3,105,211.04	100.00	

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司	2,923,058.74	94.13	
晴姿 (上海) 企业管理有限公司	25,591.97	0.82	
上海壹一童艺术发展有限公司	23,551.00	0.76	
上海二有餐饮管理有限公司	20,424.70	0.66	
统一超商 (上海) 便利有限公司	15,891.96	0.51	
合计	3,008,518.37	96.88	

(三) 其他流动资产

项目	2026 年 8 月 3 日
待抵扣进项税	57,255,082.77
合计	57,255,082.77

(四) 投资性房地产

1. 以成本计量

项目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 8 月 3 日
一、账面原值合计	1,519,744,057.79			1,519,744,057.79
其中: 1. 房屋、建筑物	1,519,744,057.79			1,519,744,057.79
二、累计折旧和累计摊销合计	120,666,656.40	28,544,800.44		149,211,456.84
其中: 1. 房屋、建筑物	120,666,656.40	28,544,800.44		149,211,456.84
三、投资性房地产账面净值合计	1,399,077,401.39			1,370,532,600.95



项目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 8 月 3 日
其中：1. 房屋、建筑物	1,399,077,401.39			1,370,532,600.95
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：1. 房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	<u>1,399,077,401.39</u>			<u>1,370,532,600.95</u>
其中：1. 房屋、建筑物	1,399,077,401.39			1,370,532,600.95

（五）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未确认递延所得税资产明细

项目	2026 年 8 月 3 日
可抵扣亏损	55,952,215.70
合计	<u>55,952,215.70</u>

2. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2026 年 8 月 3 日	备注
2028 年	3,974,003.26	
2029 年	14,765,401.59	
2030 年	23,750,694.90	
2031 年	13,462,115.95	
无使用期限		
合计	<u>55,952,215.70</u>	

（六）应付账款

账龄	2026 年 8 月 3 日
1 年以内（含 1 年）	5,942,354.00
合计	<u>5,942,354.00</u>

（七）预收款项

账龄	2026 年 8 月 3 日
1 年以内（含 1 年）	4,138,374.26
合计	<u>4,138,374.26</u>

（八）应交税费

项目	2026 年 8 月 3 日
房产税	713,530.77
土地使用税	7,780.24
印花税	288.01
合计	<u>721,599.02</u>



(九) 其他应付款

项目	2026 年 8 月 3 日
其他应付款项	23,634,853.64
合计	<u>23,634,853.64</u>

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	2026 年 8 月 3 日
押金	22,869,537.64
非结算性款项	236,513.85
预提费用	528,802.15
合计	<u>23,634,853.64</u>

(十) 一年内到期的非流动负债

项目	2026 年 8 月 3 日
1 年内到期的长期借款	35,000,000.00
1 年内到期的应付利息	1,991,146.67
合计	<u>36,991,146.67</u>

(十一) 长期借款

项目	2026 年 8 月 3 日	期末利率区间 (%)
抵押借款	643,800,000.00	2.40
合计	<u>643,800,000.00</u>	

(十二) 实收资本

投资者名称	2025 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2026 年 8 月 3 日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	<u>1,600,000,000.00</u>	<u>100.00</u>		<u>680,000,000.00</u>	<u>920,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	1,600,000,000.00	100.00		680,000,000.00	920,000,000.00	100.00

注：2026 年 1 月 29 日经本公司股东决定，同意本公司实施减资 68,000 万元，注册资本由人民币 160,000 万元，减至人民币 92,000 万元，本公司已于 2026 年 3 月 16 日完成减资。

(十三) 盈余公积

项目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 8 月 3 日
法定盈余公积金	543,111.55			543,111.55



项目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 8 月 3 日
合计	<u>543,111.55</u>			<u>543,111.55</u>

(十四) 未分配利润

项目	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日
上期期末余额	-40,982,123.26
期初调整金额	
本期期初余额	<u>-40,982,123.26</u>
本期增加额	<u>-13,462,115.95</u>
其中：本期净利润转入	-13,462,115.95
盈余公积弥补亏损转入	
资本公积弥补亏损转入	
其他调整因素	
本期减少额	
其中：本期提取盈余公积数	
本期提取一般风险准备	
本期分配现金股利数	
转增资本	
其他减少	
本期期末余额	<u>-54,444,239.21</u>

(十五) 营业收入、营业成本

项目	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日	
	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>38,281,507.99</u>	<u>31,886,850.42</u>
其中：房产出租	34,092,186.96	31,886,850.42
服务收入	1,452,132.50	
物业收入	2,737,188.53	
合计	<u>38,281,507.99</u>	<u>31,886,850.42</u>

(十六) 销售费用

项目	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日
管理酬金	4,590,193.40
媒介广告费	811,950.04
合计	<u>5,402,143.44</u>



(十七) 财务费用

项目	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日
利息支出	9,937,133.34
减：利息收入	11,373.28
金融机构手续费	78.84
合计	<u>9,925,838.90</u>

(十八) 现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 8 月 3 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-13,462,115.95
加：资产减值损失	
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	28,544,800.44
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
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）	
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）	9,937,133.34
投资损失（收益以“-”号填列）	
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）	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	10,953,380.63
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-8,127,421.44
其他	
经营活动产生的现金流量净额	<u>27,845,777.02</u>
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	



补充资料

2026 年 1 月 1 日至 2026 年
8 月 3 日

3. 现金及现金等价物净变动情况:

现金的期末余额	150,434,305.17
减: 现金的期初余额	32,444,711.33
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	<u>117,989,593.84</u>

2. 现金和现金等价物的构成

项目	2026 年 8 月 3 日
一、现金	<u>150,434,305.17</u>
其中: 库存现金	
可随时用于支付的银行存款	150,434,305.17
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	
二、现金等价物	
其中: 三个月内到期的债券投资	
三、期末现金及现金等价物余额	<u>150,434,305.17</u>
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	

八、资产负债表日后事项

本公司母公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司同意根据“上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司和华安未来资产管理（上海）有限公司关于上海仁陆置业有限公司及上海晶前置业有限公司之股权转让协议”及其补充协议中的相关约定向华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“华安资产陆家嘴商业不动产 1 号资产支持专项计划”）转让本公司 100% 股权，2026 年 8 月 12 日股权转让完成后，本公司母公司变更为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“华安资产陆家嘴商业不动产 1 号资产支持专项计划”），本公司法人变更为夏莽，本公司最终控制方变更为华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金。



九、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	上海市	商务服务业	263,491.38	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方为上海陆家嘴（集团）有限公司。

（二）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	同一最终控制方
上海陆家嘴建设发展有限公司	同一最终控制方
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	同一最终控制方
上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司	同一最终控制方

（三）关联方

1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例（%）	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
管理酬金	上海陆家嘴商业经营管理有限公司	同一最终控制方	4,590,193.40	84.97	5,942,354.00		协议价
运营成本	上海陆家嘴商业经营管理有限公司	同一最终控制方	957,366.04	3.00			协议价
维护修理费	上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司	同一最终控制方	201,020.61	0.63			协议价
维护修理费	上海陆家嘴	同一最终控制方	28,614.55	0.09	31,189.86		协议价



交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例（%）	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
------	------	---------	------	-------------------	---------	---------------	------

建设发展有限公司 控制方

2. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应付项目	2026年8月3日
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	应付账款	5,942,354.00
上海陆家嘴建设发展有限公司	其他应付款	31,189.86

十、其他事项

根据“上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司和华安未来资产管理（上海）有限公司关于上海仁陆置业有限公司及上海晶前置业有限公司之股权转让协议”及其补充协议（以下简称“股转协议”）的相关条款，不考虑过渡期期间的银行贷款利息费用 9,937,133.34 元，本公司净资产金额为 876,036,005.68 元，该净资产金额仅用于股转协议中关于股权转让价款的校验。



十一、财务报表的批准

上述二〇二六年一月一日至二〇二六年八月三日本公司财务报表和财务报表有关附注，系本公司按附注二所述编制基础编制，已经公司管理当局批准。





统一社会信用代码

911101085923425568

营业执照

(副本) (15-15)



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

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 12680 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 03 月 05 日

执行事务合伙人 邱靖之

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼
A-1 和 A-5 区域

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；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关





会计师事务所
执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和
A-5区域

特殊普通合伙

组织形式：

11010150

执业证书编号：

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号：

2011年11月14日

批准执业日期：

证书序号：0000175

说明

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



发证机关：

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 马罡
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-11-27
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 342201197711271253
Identity card No.

35708

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.

马罡(110101504923)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

马罡(110101504923)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

2020.8 马罡

年 月 日
/y /m /d

8 9

证书编号: 110101504923
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: 2015 年 03 月 27 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.



2016 年 4 月 3 日

该资质仅用于天职业字[2026]35708号报告相关事项, 与原件一致



姓名 Full name 朱逸莲
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1993-10-29
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码 Identity card No. 310115199310296665

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:
No. of Certificate

110101500584

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

2020年 04月 30日
/y /m /d



朱逸莲(110101500584)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日



朱逸莲 2021.8

年 月 日
/y /m /d