

汇添富上海地产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	汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金
公募REITs简称	汇添富上海地产商业REIT
场内简称	地产商业
公募REITs代码	508600
公募REITs合同生效日	2026年6月2日
基金管理人名称	汇添富基金管理股份有限公司
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》及其配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《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）》等有关规定以及《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》《汇添富上海地产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

汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金（基金代码：508600，基金简称：汇添富上海地产商业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”），已由立信会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司上海鼎保置业有限公司及上海世博滨江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：上海鼎保置业有限公司审计报告及财务报表-信会师报字[2026]第ZA24957号、上海世博滨江置业有限公司审计报告及财务报表-信会师报字[2026]第ZA24956号）。

购入项目公司于交割审计基准日（2026年6月2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工作。

特此公告。

汇添富基金管理股份有限公司



2026年6月5日

上海鼎保置业有限公司

审计报告及财务报表

2026年1月1日-2026年6月2日



上海鼎保置业有限公司

审计报告及财务报表

(2026年1月1日至2026年6月2日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5
	财务报表附注	1-23



审计报告

信会师报字[2026]第 ZA24957 号

上海鼎保置业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海鼎保置业有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2026 年 6 月 2 日的资产负债表，2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 2 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企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2026 年 6 月 2 日的财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 2 日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《中国注册会计师独立性准则第 1 号—财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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、 管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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。

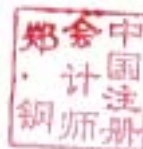
我们与管理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·上海

二〇二六年六月四日



上海鼎保置业有限公司

资产负债表

2026年6月2日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2026年6月2日
流动资产:	1	—
货币资金	2	69,540,628.23
交易性金融资产	3	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4	
衍生金融资产	5	
应收票据	6	
应收账款	7	41,369,263.52
应收款项融资	8	
预付款项	9	
应收资金集中管理款	10	
其他应收款	11	
其中: 应收股利	12	
存货	13	
其中: 原材料	14	
库存商品(产成品)	15	
合同资产	16	
持有待售资产	17	
一年内到期的非流动资产	18	
其他流动资产	19	16,331,905.28
流动资产合计	20	127,241,797.03
非流动资产:	21	—
△发放贷款和垫款	22	
债权投资	23	
☆可供出售金融资产	24	
其他债权投资	25	
☆持有至到期投资	26	
长期应收款	27	
长期股权投资	28	
其他权益工具投资	29	
其他非流动金融资产	30	
投资性房地产	31	1,212,622,879.80
固定资产	32	
其中: 固定资产原价	33	
累计折旧	34	
固定资产减值准备	35	
在建工程	36	
生产性生物资产	37	
油气资产	38	
使用权资产	39	
无形资产	40	
开发支出	41	
商誉	42	
长期待摊费用	43	4,784,714.95
递延所得税资产	44	543,358.55
其他非流动资产	45	
其中: 特准储备物资	46	
非流动资产合计	47	1,217,950,953.30
资产总计	48	1,345,192,750.33

注: 表中带△科目为金融类企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:

惠宏

主管会计工作负责人:

惠宏

会计机构负责人:

王珏

填表人:



薛芳怡





上海鼎保置业有限公司
资产负债表（续）
2026年6月2日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	行次	2026年6月2日
流动负债：	49	—
短期借款	50	
交易性金融负债	51	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	52	
衍生金融负债	53	
应付票据	54	
应付账款	55	2,800,920.07
预收款项	56	1,500.00
合同负债	57	
应付职工薪酬	58	
其中：应付工资	59	
应付福利费	60	
#其中：职工奖励及福利基金	61	
应交税费	62	2,049,411.17
其中：应交税金	63	2,049,411.17
其他应付款	64	2,088,100.74
其中：应付股利	65	
持有待售负债	66	
一年内到期的非流动负债	67	896,780,949.14
其他流动负债	68	
流动负债合计	69	903,720,881.12
非流动负债：	70	—
长期借款	71	
应付债券	72	
其中：优先股	73	
永续债	74	
租赁负债	75	
长期应付款	76	
长期应付职工薪酬	77	
预计负债	78	
递延收益	79	
递延所得税负债	80	10,706,126.22
其他非流动负债	81	
其中：特准储备基金	82	
非流动负债合计	83	10,706,126.22
负 债 合 计	84	914,427,007.34
所有者权益（或股东权益）：	85	—
实收资本（或股本）	86	266,666,700.00
其中：国家资本	87	
国有法人资本	88	266,666,700.00
集体资本	89	
民营资本	90	
外商资本	91	
#减：已归还投资	92	
实收资本（或股本）净额	93	266,666,700.00
其他权益工具	94	
其中：优先股	95	
永续债	96	
资本公积	97	263,333,300.00
减：库存股	98	
其他综合收益	99	
其中：外币报表折算差额	100	
专项储备	101	
盈余公积	102	
其中：法定公积金	103	
任意公积金	104	
#储备基金	105	
#企业发展基金	106	
#利润归还投资	107	
未分配利润	108	-99,234,257.01
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	109	
*少数股东权益	110	
所有者权益（或股东权益）合计	111	430,765,742.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计	112	1,345,192,750.33

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

 填表人：






上海鼎保置业有限公司
利润表
2026年1月1日至2026年6月2日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2026年1月1日-2026年6月2日
一、营业总收入	1	41,231,309.59
其中: 营业收入	2	41,231,309.59
二、营业总成本	3	29,606,670.54
其中: 营业成本	4	15,297,220.53
税金及附加	5	5,106,729.47
销售费用	6	
管理费用	7	
研发费用	8	
财务费用	9	9,202,720.54
其中: 利息费用	10	9,209,668.09
利息收入	11	7,822.75
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	12	
其他	13	
加: 其他收益	14	
投资收益(损失以“-”号填列)	15	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	16	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17	
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	18	
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	19	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	20	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	21	87,426.40
资产减值损失(损失以“-”号填列)	22	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	23	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	24	11,712,065.45
加: 营业外收入	25	
其中: 政府补助	26	
减: 营业外支出	27	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	28	11,712,065.45
减: 所得税费用	29	-576,320.17
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	30	12,288,385.62
(一) 按所有权归属分类:	31	—
归属于母公司所有者的净利润	32	
*少数股东损益	33	
(二) 按经营持续性分类:	34	—
持续经营净利润	35	12,288,385.62
终止经营净利润	36	
六、其他综合收益的税后净额	37	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	38	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	39	
1.重新计量设定受益计划变动额	40	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	41	
3.其他权益工具投资公允价值变动	42	
4.企业自身信用风险公允价值变动	43	
5.其他	44	
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	45	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	46	
2.其他债权投资公允价值变动	47	
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	48	
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	49	
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	50	
6.其他债权投资信用减值准备	51	
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	52	
8.外币财务报表折算差额	53	
9.其他	54	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	55	
七、综合收益总额	56	12,288,385.62
归属于母公司所有者的综合收益总额	57	
*归属于少数股东的综合收益总额	58	
八、每股收益:	59	—
基本每股收益	60	
稀释每股收益	61	

注:表中带*科目为合并财务报表专用;带△科目为金融类企业专用;带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人:  填表人:  薛芳怡





上海鼎保置业有限公司

现金流量表

2026年1月1日至2026年6月2日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2026年1月1日-2026年6月2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	48,566,322.92
收到的税费返还	3	
收到其他与经营活动有关的现金	4	7,822.75
经营活动现金流入小计	5	48,574,145.67
购买商品、接受劳务支付的现金	6	137,822.20
支付给职工及为职工支付的现金	7	
支付的各项税费	8	6,792,524.52
支付其他与经营活动有关的现金	9	1,375.20
经营活动现金流出小计	10	6,931,721.92
经营活动产生的现金流量净额	11	41,642,423.75
二、投资活动产生的现金流量:	12	—
收回投资收到的现金	13	
取得投资收益收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	
收到其他与投资活动有关的现金	17	
投资活动现金流入小计	18	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	
投资支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付其他与投资活动有关的现金	22	
投资活动现金流出小计	23	
投资活动产生的现金流量净额	24	
三、筹资活动产生的现金流量:	25	—
吸收投资收到的现金	26	
*其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	
取得借款收到的现金	28	
收到其他与筹资活动有关的现金	29	
筹资活动现金流入小计	30	
偿还债务支付的现金	31	25,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	5,470,876.52
*其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	33	
支付其他与筹资活动有关的现金	34	
筹资活动现金流出小计	35	30,470,876.52
筹资活动产生的现金流量净额	36	-30,470,876.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37	
五、现金及现金等价物净增加额	38	11,171,547.23
加: 期初现金及现金等价物余额	39	58,369,081.00
六、期末现金及现金等价物余额	40	69,540,628.23

注: 表中带*科目为合并财务报表专用;

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:

惠宏

主管会计工作负责人:

惠孙

会计机构负责人:

王珏

填表人:

薛芳怡



上海鼎保置业有限公司
所有者权益变动表

2026年1月1日至2026年6月2日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行 次	2026年1月1日-2026年6月2日										*少数 股东权 益	所有者权益合 计	
		归属于母公司所有者权益												
项 目	行 次	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减:库存 股	其他综合 项	专项 公	盈余 公	△一般 风险准 备	未分配利润	其 他	小计
一、2026年6月2日余额	1	266,666,700.00	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
加:会计政策变更	2					263,333,300.00						-111,522,642.63		418,477,357.37
前期差错更正	3													
其他	4													
二、2026年1月1日余额	5	266,666,700.00				263,333,300.00						-111,522,642.63		418,477,357.37
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6											12,288,385.62		12,288,385.62
(一) 综合收益总额	7											12,288,385.62		12,288,385.62
(二) 所有者投入和减少资本	8													
1.所有者投入的普通股	9													
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.对所有者(或股东)的分配	23													
3.其他	24													
(五) 所有者权益内部结转	25													
1.资本公积转增资本(或股本)	26													
2.盈余公积转增资本(或股本)	27													
3.弥补亏损	28													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	29													
5.其他综合收益结转留存收益	30													
6.其他	31													
四、本期期末余额	32	266,666,700.00				263,333,300.00						-99,234,257.01		430,765,742.99

注:带△楷体科目为金融类企业专用,带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

惠孙

主管会计工作负责人:

惠孙

会计机构负责人:

王珏

填表人:

薛芳怡



上海鼎保置业有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、 企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海鼎保置业有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于2015年4月28日,由上海世博发展(集团)有限公司认缴注册资本20,000.00万元,实际出资20,000.00万元设立。2015年8月10日,上海古北(集团)有限公司申请向本公司增加注册资本6,666.67万元,变更后注册资本为人民币26,666.67万元,上海世博发展(集团)有限公司持股比例为75%,持股金额20,000.00万元,上海古北(集团)有限公司持股比例25%,持股金额6,666.67万元。2021年3月18日,上海古北(集团)有限公司将其持有的6,666.67万元股权全部转让给了上海世博发展(集团)有限公司,变更后,上海世博发展(集团)有限公司持有公司100%股权。

公司统一社会信用代码:913101013121078355,截至2026年6月2日,本公司注册资本为26,666.67万元,上海世博发展(集团)有限公司持股100%。法定代表人:孙惠宏。住所:上海市黄浦区南车站路564号202室。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

经营范围:房地产开发经营。(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:工程管理服务;非居住房地产租赁;停车场服务;餐饮管理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)。(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)

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为上海世博发展(集团)有限公司,最终集团总部为上海地产(集团)有限公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告的批准报出时间

本公司财务报告经公司管理层于2026年6月4日批准报出。

(五) 营业期限

本公司的营业期限为:2014年8月7日起至不约定期限。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本公司2026年6月2日的财务状况及2026年1月1日至2026年6月2日的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

本公司的会计期间分为年度和中期，会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

（二） 营业周期

本公司营业周期为12个月。

（三） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（四） 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

（五） 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本公司持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（六） 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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，金融资产于初始确认时分类为：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和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且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同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。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除分类为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，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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，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。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。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的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值

的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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。

(4) 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包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍

生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然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，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则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。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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。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。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。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。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》（2017）规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择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。

对于租赁应收款和由《企业会计准则第14号——收入》（2017）规范的交易形成的包含重大融资成分的应收款项和合同资产（根据《企业会计准则第14号——收入》（2017）规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的除外），企业也可以选择采用一般金融资产的减值方法，即按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来12个月的预期信用损失（阶段一）或整个存续期的预期信用损失（阶段二和阶段三）计量损失准备。

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。

(七) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，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。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(八) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、 折旧方法

本公司固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认

该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的,开始资本化:

- (1) 资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;
- (2) 借款费用已经发生;
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间,指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间,借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时,该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工,但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的,在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的,则借款费用暂停资本化;该项中断如是所购建或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必要的程序,则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用包括：投资性房地产装修费。

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

(十一) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

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

此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(十二) 收入

收入确认和计量所采用的会计政策

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确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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。本公司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，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，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。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。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，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

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

租赁收入：

经营租赁服务的收入确认参见附注四、“（十四）租赁”。

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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。

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。

(十四) 租赁

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

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，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，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，将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。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 重要会计政策变更

本报告期本公司主要会计政策未发生变更。

(二) 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

六、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	税率	计税依据
增值税	6%、9%	应税收入
房产税	1.2%、12%	租赁收入、房屋建筑物原值
企业所得税	25%	应纳税所得额

七、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	2026年6月2日
现金	
银行存款	69,540,628.23
其他货币资金	
合计	69,540,628.23
其中：存放在境外的款项总额	

截至2026年6月2日，本公司无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

(二) 应收账款

1、 按账龄披露应收账款

账龄	2026年6月2日	
	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	43,542,697.72	2,173,434.20

上海鼎保置业有限公司
2026年1月1日-2026年6月2日
财务报表附注

账龄	2026年6月2日	
	账面余额	坏账准备
1-2年(含2年)		
2-3年(含3年)		
3年以上		
合计	43,542,697.72	2,173,434.20

2、按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	2026年6月2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	
按单项计提坏账准备的应收账款	74,013.80	0.17%			74,013.80
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	43,468,683.92	99.83%	2,173,434.20	5.00%	41,295,249.72
合计	43,542,697.72	100.00%	2,173,434.20	4.99%	41,369,263.52

3、期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
上海古北物业(集团)有限公司	74,013.80			关联方往来
合计	74,013.80			

4、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账龄	2026年6月2日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内(含1年)	43,468,683.92	100.00%	2,173,434.20
合计	43,468,683.92	100.00%	2,173,434.20

5、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	占应收账款总额的比例	坏账准备
华东建筑设计研究院有限公司	41,024,282.76	94.22%	2,051,214.14
上海黄浦墨伊托育有限公司	846,741.71	1.94%	42,337.08
上海品杰餐饮管理服务有限公司	799,689.61	1.84%	39,984.48
上海立龙资产管理合伙企业（有限合伙）	403,884.11	0.93%	20,194.21
上海朗言数安科技有限公司	394,085.73	0.91%	19,704.29
合 计	43,468,683.92	99.83%	2,173,434.20

(三) 其他流动资产

项 目	2026年6月2日
增值税待抵扣进项税	16,331,905.28
合 计	16,331,905.28

(四) 投资性房地产

项 目	2026年1月1日	本期增加	本期减少	2026年6月2日
1. 账面原值合计	1,414,160,023.82			1,414,160,023.82
其中：1.房屋、建筑物	964,037,328.84			964,037,328.84
2.土地使用权	450,122,694.98			450,122,694.98
2. 累计折旧和累计摊销合计	188,866,125.34	12,671,018.68		201,537,144.02
其中：1.房屋、建筑物	126,708,306.89	8,506,423.98		135,214,730.87
2.土地使用权	62,157,818.45	4,164,594.70		66,322,413.15
3. 投资性房地产净值合计	1,225,293,898.48			1,212,622,879.80
其中：1.房屋、建筑物	837,329,021.95			828,822,597.97
2.土地使用权	387,964,876.53			383,800,281.83
4. 投资性房地产减值准备累 计金额合计				
其中：1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	1,225,293,898.48			1,212,622,879.80
其中：1.房屋、建筑物	837,329,021.95			828,822,597.97
2.土地使用权	387,964,876.53			383,800,281.83

(五) 长期待摊费用

项 目	2026年1月1日	本期增加	本期摊销	本期其他减少	2026年6月2日	其他减少的原因
装修费	5,196,070.52		411,355.57		4,784,714.95	
合 计	5,196,070.52		411,355.57		4,784,714.95	

(六) 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	2026年6月2日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	543,358.55	2,173,434.20
合 计	543,358.55	2,173,434.20

2、 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2026年6月2日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
直线法确认收入	10,706,126.22	42,824,504.89
合 计	10,706,126.22	42,824,504.89

3、 未确认递延所得税资产明细

项 目	2026年6月2日
可抵扣的经营亏损	94,267,338.19
合 计	94,267,338.19

4、 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6月2日
2026年	80,281,309.19
2027年	13,986,029.00
2028年	
2029年	
2030年及以上	
合 计	94,267,338.19

(七) 应付账款

账 龄	2026年6月2日
1年以内(含1年)	2,120,982.28
1-2年(含2年)	
2-3年(含3年)	41,180.72
3年以上	638,757.07
合 计	2,800,920.07

按款项性质列示应付账款

项 目	2026年6月2日
应付工程款	679,937.79
应付其他	2,120,982.28
合 计	2,800,920.07

账龄超过1年的重要应付账款:

债权单位名称	2026年6月2日	未偿还原因
上海唯正电气工程有限公司	259,090.91	工程质保金
上海普英特高层设备股份有限公司	220,086.11	工程质保金
合 计	479,177.02	

(八) 预收账款

账 龄	2026年6月2日
1年以内(含1年)	1,500.00
合 计	1,500.00

(九) 应交税费

税 种	2026年6月2日
房产税	2,037,970.75
土地使用税	11,440.42
合 计	2,049,411.17

(十) 其他应付款

种 类	2026年6月2日
应付利息	
应付股利	
其他应付款项	2,088,100.74
合 计	2,088,100.74

其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	2026年6月2日
押金保证金	2,088,100.74
合 计	2,088,100.74

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款情况的说明

债权单位名称	2026年6月2日	未偿还原因
上海黄浦墨伊托育有限公司	768,485.61	押金保证金
上海品杰餐饮管理服务有限公司	632,040.93	押金保证金
合 计	1,400,526.54	

(十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	2026年6月2日
抵押借款	896,780,949.14
合 计	896,780,949.14

(十二) 实收资本

投资者名称	2026年1月1日		本期 增加	本期 减少	2026年6月2日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海世博发展(集团)有限公司	266,666,700.00	100.00			266,666,700.00	100.00
合 计	266,666,700.00	100.00			266,666,700.00	100.00

(十三) 资本公积

项 目	2026年1月1日	本期增加	本期减少	2026年6月2日
资本溢价（股本溢价）				
投资者投入的资本	263,333,300.00			263,333,300.00
合 计	263,333,300.00			263,333,300.00

(十四) 未分配利润

项 目	2026年6月2日
上期报告披露期初未分配利润	-111,522,642.63
本期调整期初未分配利润	
本期调整后期初未分配利润	-111,522,642.63
本期增加额	12,288,385.62
其中：本期净利润转入	12,288,385.62
其他调整因素	
本期减少额	
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
应付普通股股利	
本期期末未分配利润	-99,234,257.01

(十五) 营业收入、营业成本

项 目	2026年1月1日-2026年6月2日		
	主营业务	其他业务	小计
营业收入	41,231,309.59		41,231,309.59
营业成本	15,297,220.53		15,297,220.53
营业毛利	25,934,089.06		25,934,089.06

主营业务收入、成本

项 目	2026年1月1日-2026年6月2日	
	主营业务收入	主营业务成本
租赁、场地使用费	41,231,309.59	15,297,220.53
合 计	41,231,309.59	15,297,220.53

(十六) 财务费用

项 目	2026年1月1日-2026年6月2日
利息费用	9,209,668.09
减：利息收入	7,822.75
手续费	875.20
合 计	9,202,720.54

(十七) 信用减值损失

项 目	2026年1月1日-2026年6月2日
坏账损失	-87,426.40
合 计	-87,426.40

(十八) 所得税费用

项 目	2026年1月1日-2026年6月2日
本期所得税费用	
递延所得税调整	-576,320.17
合 计	-576,320.17

(十九) 现金流量表

1、 现金流量表补充资料

项 目	2026年1月1日-2026年 6月2日
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	12,288,385.62
加：资产减值损失	
信用减值损失	-87,426.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,671,018.68
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	411,355.57
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）	

上海鼎保置业有限公司
2026年1月1日-2026年6月2日
财务报表附注

项 目	2026年1月1日-2026年 6月2日
财务费用（收益以“-”号填列）	9,209,668.09
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）	21,856.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-598,176.77
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）	7,375,700.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	350,041.46
其 他	
经营活动产生的现金流量净额	41,642,423.75
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：	
现金的期末余额	69,540,628.23
减：现金的期初余额	58,369,081.00
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	11,171,547.23

2、 现金和现金等价物的有关信息

项 目	2026年6月2日
一、现 金	69,540,628.23
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	69,540,628.23
可随时用于支付的其他货币资金	
二、现金等价物	
其中：三个月内到期的债券投资	
三、期末现金及现金等价物余额	69,540,628.23
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	

(二十) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	2026年6月2日账 面价值	受限原因
投资性房地产	1,212,622,879.80	长期借款抵押
合 计	1,212,622,879.80	

八、 或有事项

截至2026年6月2日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、 承诺事项

本公司以坐落于中山南路1777弄1-4号、弄内号、1799号房地产（沪（2020）黄字不动产权第005311号）为抵押，向上海浦东发展银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司获得总额为12亿元整的贷款额度，贷款期限自首笔贷款资金提款日（含）起至届满15年之日（含）止。房地产抵押期限为2022年1月21日至2037年1月20日。截至2026年6月2日，贷款本金余额为89,236.94万元。

十、 资产负债表日后事项

截至本报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

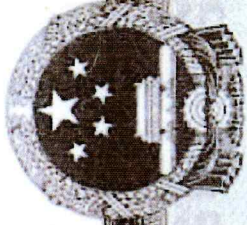
十一、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司本期无需要按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十二、 财务报表的批准

本财务报表已于2026年6月4日经本公司管理层批准。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202603110018



市场主体身份信息码了解更多登记事项, 请扫描, 体验更多应用服务。

仅供出报告使用, 其他无效

出资额 人民币15650.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



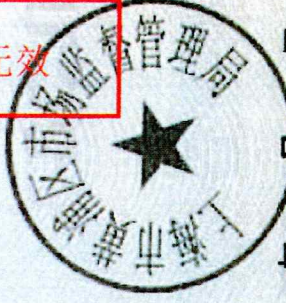
名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟、杨志国

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业财务报告, 出具验资报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账, 税务咨询, 管理服务; 企业管理咨询、会计培训; 信息系统领域的技术服务; 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】



登记机关

2026年03月11日

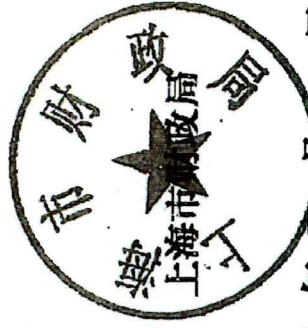
证书序号: 0001247

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》。

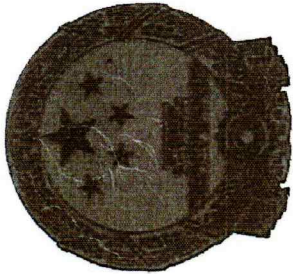
仅供出报告使用，其他无效。

发证机关:



二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 宋建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙企业

执业证书编号: 310000096

批准执业文号: 沪财会[2000]26号 (转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/m /d

6

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
/m /d

5

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
/m /d

7

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
/m /d

3



姓名 赵键
Full name
性别
Sex
出生日期 1980-02-05
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合
Working unit
信 会 计 师 事 务 所
单位(伙)
身份证号码 218782199002050035
Identity card no.
(特殊普通合伙)



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.

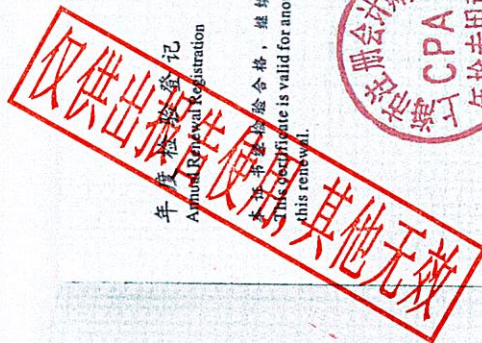


2017年 4月 30日
/y /m /d

证书编号:
No. of Certificate
310000061036

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
2019年 09月 23日
/y /m /d



4

5

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.



郑钢(31000060263)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

月 /m
日 /d

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA: 上海市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1999 年 12 月 28 日



姓名: 郑钢
Full name: 郑钢
性别: 男
出生日期: 1954-03-16
Date of birth: 1954-03-16
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 31010619540316121X
Identity card No.: 31010619540316121X



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.

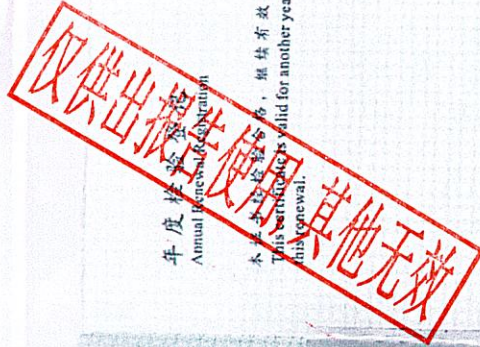


郑钢(31000060263)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 /y
月 /m
日 /d



郑钢的年检二维码



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 /y
月 /m
日 /d

上海世博滨江置业有限公司

审计报告及财务报表

2026年1月1日-2026年6月2日



上海世博滨江置业有限公司

审计报告及财务报表

(2026年1月1日至2026年6月2日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5
	财务报表附注	1-23



审计报告

信会师报字[2026]第 ZA24956 号

上海世博滨江置业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海世博滨江置业有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2026 年 6 月 2 日的资产负债表，2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 2 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企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2026 年 6 月 2 日的财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 2 日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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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、 管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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·上海

二〇二六年六月四日



上海世博滨江置业有限公司

资产负债表

2026年6月2日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2026年6月2日
流动资产:	1	—
货币资金	2	61,292,683.34
交易性金融资产	3	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4	
衍生金融资产	5	
应收票据	6	
应收账款	7	59,581,950.30
应收款项融资	8	
预付款项	9	
应收资金集中管理款	10	
其他应收款	11	
其中: 应收股利	12	
存货	13	
其中: 原材料	14	
库存商品(产成品)	15	
合同资产	16	
持有待售资产	17	
一年内到期的非流动资产	18	
其他流动资产	19	17,798,827.87
流动资产合计	20	138,673,461.51
非流动资产:	21	—
△发放贷款和垫款	22	
债权投资	23	
☆可供出售金融资产	24	
其他债权投资	25	
☆持有至到期投资	26	
长期应收款	27	
长期股权投资	28	
其他权益工具投资	29	
其他非流动金融资产	30	
投资性房地产	31	1,719,491,659.64
固定资产	32	
其中: 固定资产原价	33	
累计折旧	34	
固定资产减值准备	35	
在建工程	36	5,195,272.31
生产性生物资产	37	
油气资产	38	
使用权资产	39	
无形资产	40	
开发支出	41	
商誉	42	
长期待摊费用	43	
递延所得税资产	44	
其他非流动资产	45	
其中: 特准储备物资	46	
非流动资产合计	47	1,724,686,931.95
资产总计	48	1,863,360,393.46

注: 表中带△科目为金融类企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:



主管会计工作负责人:

王珏

会计机构负责人:

王珏

填表人:

黄维华



上海世博滨江置业有限公司

资产负债表（续）

2026年6月2日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	行次	2026年6月2日
流动负债：	49	—
短期借款	50	
交易性金融负债	51	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	52	
衍生金融负债	53	
应付票据	54	
应付账款	55	22,139,037.84
预收款项	56	3,234,194.53
合同负债	57	43,277.27
应付职工薪酬	58	
其中：应付工资	59	
应付福利费	60	
#其中：职工奖励及福利基金	61	
应交税费	62	2,410,006.55
其中：应交税金	63	2,410,006.55
其他应付款	64	136,281,379.11
其中：应付股利	65	
持有待售负债	66	
一年内到期的非流动负债	67	1,306,413,333.33
其他流动负债	68	
流动负债合计	69	1,470,521,228.63
非流动负债：	70	—
长期借款	71	
应付债券	72	
其中：优先股	73	
永续债	74	
租赁负债	75	
长期应付款	76	
长期应付职工薪酬	77	
预计负债	78	
递延收益	79	
递延所得税负债	80	13,123,042.38
其他非流动负债	81	
其中：特准储备基金	82	
非流动负债合计	83	13,123,042.38
负 债 合 计	84	1,483,644,271.01
所有者权益（或股东权益）：	85	—
实收资本（或股本）	86	540,000,000.00
其中：国家资本	87	
国有法人资本	88	540,000,000.00
集体资本	89	
民营资本	90	
外商资本	91	
#减：已归还投资	92	
实收资本（或股本）净额	93	540,000,000.00
其他权益工具	94	
其中：优先股	95	
永续债	96	
资本公积	97	
减：库存股	98	
其他综合收益	99	
其中：外币报表折算差额	100	
专项储备	101	
盈余公积	102	
其中：法定公积金	103	
任意公积金	104	
#储备基金	105	
#企业发展基金	106	
#利润归还投资	107	
未分配利润	108	-160,283,877.55
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	109	
*少数股东权益	110	
所有者权益（或股东权益）合计	111	379,716,122.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	112	1,863,360,393.46

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人：



主管会计工作负责人：

王珏

会计机构负责人：

王珏

填表人：

黄维华

报表 第2页



上海世博滨江置业有限公司

利润表

2026年1月1日至2026年6月2日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2026年1月1日-2026年6月2日
一、营业总收入	1	45,032,935.47
其中:营业收入	2	45,032,935.47
二、营业总成本	3	39,342,701.31
其中:营业成本	4	20,103,919.16
税金及附加	5	5,908,403.20
销售费用	6	
管理费用	7	
研发费用	8	
财务费用	9	13,330,378.95
其中:利息费用	10	13,358,267.77
利息收入	11	29,210.42
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	12	
其他	13	
加:其他收益	14	
投资收益(损失以“-”号填列)	15	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	16	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17	
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	18	
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	19	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	20	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	21	-299,699.02
资产减值损失(损失以“-”号填列)	22	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	23	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	24	5,390,535.14
加:营业外收入	25	
其中:政府补助	26	
减:营业外支出	27	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	28	5,390,535.14
减:所得税费用	29	-1,057,923.09
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	30	6,448,458.23
(一)按所有权归属分类:	31	—
归属于母公司所有者的净利润	32	
*少数股东损益	33	
(二)按经营持续性分类:	34	—
持续经营净利润	35	6,448,458.23
终止经营净利润	36	
六、其他综合收益的税后净额	37	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	38	
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	39	
1.重新计量设定受益计划变动额	40	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	41	
3.其他权益工具投资公允价值变动	42	
4.企业自身信用风险公允价值变动	43	
5.其他	44	
(二)将重分类进损益的其他综合收益	45	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	46	
2.其他债权投资公允价值变动	47	
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	48	
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	49	
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	50	
6.其他债权投资信用减值准备	51	
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	52	
8.外币财务报表折算差额	53	
9.其他	54	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	55	
七、综合收益总额	56	6,448,458.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	57	
*归属于少数股东的综合收益总额	58	
八、每股收益:	59	—
基本每股收益	60	
稀释每股收益	61	

注:表中带*科目为合并财务报表专用;带△科目为金融类企业专用;带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:

主管会计工作负责人:

王珏

会计机构负责人:

王珏

填表人:

黄维华



上海世博滨江置业有限公司

现金流量表

2026年1月1日至2026年6月2日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2026年1月1日-2026年6月2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	50,721,917.61
收到的税费返还	3	
收到其他与经营活动有关的现金	4	1,457,992.92
经营活动现金流入小计	5	52,179,910.53
购买商品、接受劳务支付的现金	6	5,224,031.92
支付给职工及为职工支付的现金	7	
支付的各项税费	8	7,120,367.23
支付其他与经营活动有关的现金	9	1,715,081.25
经营活动现金流出小计	10	14,059,480.40
经营活动产生的现金流量净额	11	38,120,430.13
二、投资活动产生的现金流量:	12	—
收回投资收到的现金	13	
取得投资收益收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	
收到其他与投资活动有关的现金	17	
投资活动现金流入小计	18	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	4,198,140.35
投资支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付其他与投资活动有关的现金	22	
投资活动现金流出小计	23	4,198,140.35
投资活动产生的现金流量净额	24	-4,198,140.35
三、筹资活动产生的现金流量:	25	—
吸收投资收到的现金	26	
*其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	
取得借款收到的现金	28	
收到其他与筹资活动有关的现金	29	
筹资活动现金流入小计	30	
偿还债务支付的现金	31	25,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	7,856,666.67
*其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	33	
支付其他与筹资活动有关的现金	34	
筹资活动现金流出小计	35	32,856,666.67
筹资活动产生的现金流量净额	36	-32,856,666.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37	
五、现金及现金等价物净增加额	38	1,065,623.11
加: 期初现金及现金等价物余额	39	60,227,060.23
六、期末现金及现金等价物余额	40	61,292,683.34

注: 表中带*科目为合并财务报表专用;

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:



主管会计工作负责人:

王珏

会计机构负责人:

王珏

填表人:

黄维华



上海世博滨江置业有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、 企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海世博滨江置业有限公司(以下简称“本公司”)系经上海市工商行政管理局黄浦分局登记注册,由上海世博发展(集团)有限公司投资组建的一人有限责任公司(法人独资),于2014年8月7日成立,取得9131010131210786XJ号企业法人营业执照。公司注册资本:人民币伍亿肆仟万元,法定代表人:虞浩,住所:上海市黄浦区南车站路564号。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

经营范围:房地产开发经营,建设工程管理、资产管理、投资管理、餐饮企业管理(不得从事食品生产及经营活动)、酒店管理、停车场(库)管理、不动产经营及管理、租赁、投资咨询、商务咨询、设计,制作各类广告、利用自有媒体发布广告。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为上海世博发展(集团)有限公司。最终集团总部为上海地产(集团)有限公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告的批准报出时间

本公司财务报告经公司管理层于2026年6月4日批准报出。

(五) 营业期限

本公司的营业期限为:2014年8月7日起至不约定期限。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本公司2026年6月2日的财务状况及2026年1月1日至2026年6月2日的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

本公司的会计期间分为年度和中期，会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

(二) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(三) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(四) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本公司持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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，金融资产于初始确认时分类为：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和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且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同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。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除分类为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，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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，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。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。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的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成

分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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。

(4) 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包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然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，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则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。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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。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。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。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。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择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。

对于租赁应收款和由《企业会计准则第14号——收入》(2017)规范的交易形成的包含重大融资成分的应收款项和合同资产(根据《企业会计准则第14号——收入》(2017)规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的除外)，企业也可以选择采用一般金融资产的减值方法，即按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来12个月的预期信用损失(阶段一)或整个存续期的预期信用损失(阶段二和阶段三)计量损失准备。

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。

(七) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，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。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(八) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

1、 折旧方法

本公司固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业 提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

2、 固定资产处置

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

(九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费

用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用包括：投资性房地产装修费。

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

(十一) 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费,在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本,其中,非货币性福利按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

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

此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益,在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价

格两者的差额，确认结算利得或损失。

(十二) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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。本公司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，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，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。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。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，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法

定所有权。

- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

2、 租赁收入：

经营租赁服务的收入确认参见附注“四、（十四）租赁”。

（十三）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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。

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。

（十四）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

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，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，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，将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。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 重要会计政策变更

本报告期本公司主要会计政策未发生变更。

(二) 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

六、 税项

公司主要税种和税率

税种	税率	计税依据
增值税	6%、9%、13%	应税收入
企业所得税	25%	应纳税所得额

七、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	2026年6月2日
现 金	
银行存款	61,292,683.34
其他货币资金	
合 计	61,292,683.34
其中：存放在境外的款项总额	

截至2026年6月2日，本公司无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

(二) 应收账款

1、 按账龄披露应收账款

账 龄	2026年6月2日	
	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	62,717,842.42	3,135,892.12
1-2年(含2年)		
2-3年(含3年)		
3年以上		
合 计	62,717,842.42	3,135,892.12

2、 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	2026年6月2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	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	62,717,842.42	100.00%	3,135,892.12	5.00%	59,581,950.30
合 计	62,717,842.42	100.00%	3,135,892.12	5.00%	59,581,950.30

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账 龄	2026年6月2日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内（含1年）	62,717,842.42	100.00%	3,135,892.12
1-2年（含2年）			
2-3年（含3年）			
3年以上			
合 计	62,717,842.42	100.00%	3,135,892.12

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	占应收账款总额的比例	坏账准备
上海数据集团有限公司	21,124,439.27	33.68%	1,056,221.96
上海票据交易所股份有限公司	20,546,594.93	32.76%	1,027,329.75
上海世博科创科技发展有限公司	13,809,649.69	22.02%	690,482.48
中票信息技术（上海）有限公司	3,660,369.44	5.84%	183,018.47
上海市联合征信有限公司	1,290,932.85	2.06%	64,546.64
合 计	60,431,986.18	96.36%	3,021,599.30

(三) 其他流动资产

其他流动资产明细

项 目	2026年6月2日
增值税待抵扣进项税	17,798,827.87
合 计	17,798,827.87

(四) 投资性房地产

1、以成本计量

项 目	2026年1月1日	本期增加	本期减少	2026年6月2日
1. 账面原值合计	1,865,388,081.74			1,865,388,081.74
其中：1.房屋、建筑物	1,328,703,412.24			1,328,703,412.24
2.土地使用权	536,684,669.50			536,684,669.50

上海世博滨江置业有限公司
2026年1月1日-2026年6月2日
财务报表附注

项 目	2026年1月1日	本期增加	本期减少	2026年6月2日
2. 累计折旧和累计摊销合计	127,959,201.49	17,937,220.61		145,896,422.10
其中：1.房屋、建筑物	89,928,948.40	12,584,433.10		102,513,381.50
2.土地使用权	38,030,253.09	5,352,787.51		43,383,040.60
3. 投资性房地产净值合计	1,737,428,880.25			1,719,491,659.64
其中：1.房屋、建筑物	1,238,774,463.84			1,226,190,030.74
2.土地使用权	498,654,416.41			493,301,628.90
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	1,737,428,880.25			1,719,491,659.64
其中：1.房屋、建筑物	1,238,774,463.84			1,226,190,030.74
2.土地使用权	498,654,416.41			493,301,628.90

(五) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	2026年6月2日		
	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	5,195,272.31		5,195,272.31

2、 在建工程情况

项目	2026年6月2日		
	账面余额	减值准备	账面余额
南楼电力增容项目	5,195,272.31		5,195,272.31

(六) 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负债

项 目	2026年6月2日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
直线法确认收入	13,123,042.38	52,492,169.52
合计	13,123,042.38	52,492,169.52

2、未确认递延所得税资产明细

项目	2026年6月2日
可抵扣的经营亏损	195,259,151.56
合计	195,259,151.56

3、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6月2日
2026年	
2027年	102,788,735.19
2028年	76,892,676.59
2029年	15,577,739.78
2030年及以上	
合计	195,259,151.56

(七) 应付账款

账龄	2026年6月2日
1年以内(含1年)	5,200,489.46
1-2年(含2年)	
2-3年	16,938,548.38
合计	22,139,037.84

按款项性质列示应付账款

项目	2026年6月2日
应付工程款	18,329,318.22
应付其他	3,809,719.62
合计	22,139,037.84

(八) 预收账款

账龄	2026年6月2日
1年以内(含1年)	3,234,194.53
合计	3,234,194.53

(九) 合同负债

项目	2026年6月2日
预收物业费	43,277.27
合 计	43,277.27

(十) 应交税费

税 种	2026年6月2日
房产税	2,393,276.57
土地使用税	16,729.98
合 计	2,410,006.55

(十一) 其他应付款

种 类	2026年6月2日
应付利息	
应付股利	
其他应付款项	136,281,379.11
合 计	136,281,379.11

其他应付款项

按款项性质列示其他应付款

项 目	2026年6月2日
押金保证金	21,121,444.67
单位往来款	115,159,934.44
合 计	136,281,379.11

(十二) 一年内到期的非流动负债

项 目	2026年6月2日
抵押借款	1,306,413,333.33
合 计	1,306,413,333.33

(十三) 实收资本

投资者名称	2026年1月1日		本期增加	本期减少	2026年6月2日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海世博发展(集团)有限公司	540,000,000.00	100.00			540,000,000.00	100.00
合 计	540,000,000.00	100.00			540,000,000.00	100.00

上述实收资本，业经上海财瑞会计师事务所有限公司以 (2015) 第 1-003 号验资报告验证。

(十四) 未分配利润

项 目	2026年6月2日
上期报告披露期初未分配利润	-166,732,335.78
本期调整期初未分配利润	
本期调整后期初未分配利润	-166,732,335.78
本期增加额	6,448,458.23
其中：本期净利润转入	6,448,458.23
其他调整因素	
本期减少额	
本期期末未分配利润	-160,283,877.55

(十五) 营业收入、营业成本

项 目	2026年1月1日-2026年6月2日		
	主营业务	其他业务	小计
营业收入	45,032,935.47		45,032,935.47
营业成本	20,103,919.16		20,103,919.16
营业毛利	24,929,016.31		24,929,016.31

主营业务收入、成本

项 目	2026年1月1日-2026年6月2日	
	主营业务收入	主营业务成本
租赁、场地使用费	45,032,935.47	20,103,919.16
合计	45,032,935.47	20,103,919.16

(十六) 税金及附加

项 目	2026年1月1日-2026年6月2日
房产税	5,867,387.77
土地使用税	41,015.43
合 计	5,908,403.20

(十七) 财务费用

项 目	2026年1月1日-2026年6月2日
利息费用	13,358,267.77
减：利息收入	29,210.42
汇兑损益	
手续费	1,321.60
合 计	13,330,378.95

(十八) 信用减值损失

项 目	2026年1月1日-2026年6月2日
坏账损失	299,699.02
合 计	299,699.02

(十九) 所得税费用

项 目	2026年1月1日-2026年6月2日
本期所得税费用	
递延所得税调整	-1,057,923.09
合 计	-1,057,923.09

(二十) 现金流量表

1、 现金流量表补充资料

项 目	2026年1月1日-2026年6月2日
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	6,448,458.23
加：资产减值损失	
信用减值损失	299,699.02

上海世博滨江置业有限公司
2026年1月1日-2026年6月2日
财务报表附注

项 目	2026年1月1日-2026年6月2日
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,937,220.61
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）	13,358,267.77
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）	-1,057,923.09
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）	-2,913,010.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,047,717.95
其他	
经营活动产生的现金流量净额	38,120,430.13
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：	
现金的期末余额	61,292,683.34
减：现金的期初余额	60,227,060.23
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	1,065,623.11

2、 现金和现金等价物的有关信息

项 目	2026年6月2日
一、现 金	61,292,683.34
其中：库存现金	

项 目	2026年6月2日
可随时用于支付的银行存款	61,292,683.34
可随时用于支付的其他货币资金	
二、现金等价物	
其中：三个月内到期的债券投资	
三、期末现金及现金等价物余额	61,292,683.34
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	

(二十一) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	2026年6月2日 账面价值	受限原因
投资性房地产	1,719,491,659.64	长期借款抵押
合 计	1,719,491,659.64	

八、 或有事项

截至2026年6月2日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、 承诺事项

公司以坐落于苗江路688弄2号等房地产（沪（2023）黄字不动产权第004213号）为抵押，向上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部获得总额为14亿元整的贷款额度，贷款期限2024年1月16日至2033年12月16日。截至2026年6月2日，公司贷款本金余额为130,000.00万元。

十、 资产负债表日后事项

截至本报告日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

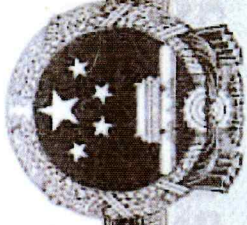
十一、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司无需要按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十二、 财务报表的批准

本财务报表已于2026年6月4日经本公司管理层批准。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202603110018



市场主体身份信息码了解更多登记事项, 请扫描, 获取更多应用服务。

仅供出报告使用, 其他无效

出资额 人民币15650.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



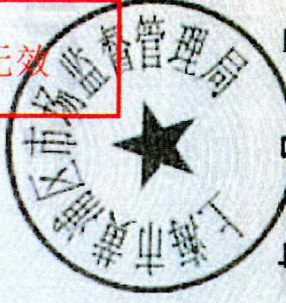
名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟、杨志国

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 税务咨询; 管理服务; 企业管理咨询; 信息系统领域的技术服务; 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】



登记机关

2026年03月11日

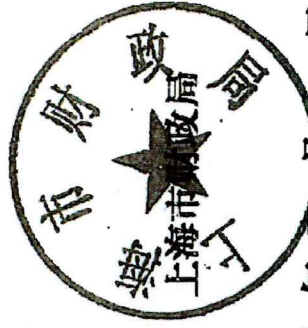
证书序号: 0001247

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》。

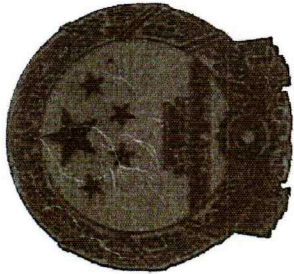
仅供出报告使用，其他无效。

发证机关:



二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 宋建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙企业

执业证书编号: 310000096

批准执业文号: 沪财会[2000]26号 (转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



赵键(310000061036)
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 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.



赵键(310000061036)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

年 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.



赵键(310000061036)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



赵键(310000061036)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 月 日



姓名 赵键
Full name
性别
Sex
出生日期 1980-02-05
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号 218782199002050035
Identity card no.
(特殊普通合伙)



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

证书编号: 310000061036
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: 2019年 09月 23日
Date of Issuance

仅供出册使用 其他无效

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.



郑钢(310000060263)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年 / 月 / 日

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA: 上海市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1999 年 12 月 28 日



姓名: 郑钢
Full name: 郑钢
性别: 男
出生日期: 1954-03-16
Date of birth: 1954-03-16
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 31010619540316121X
Identity card No.: 31010619540316121X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

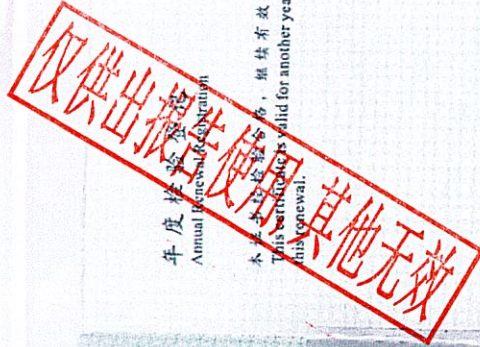
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



郑钢(310000060263)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 / 月 / 日

郑钢的年检二维码



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