

关于华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金 购入基础设施项目交割审计情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	华安张江产业园 REIT
公募 REITs 代码	508000
公募 REITs 合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金合同更新生效日	2023 年 6 月 2 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	招商银行股份有限公司
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）》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》，以及《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》等法律文件。

注：自 2023 年 6 月 28 日起华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金更名为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金。

二、交割审计情况

华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）2022 年第一次扩募并新购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”）已由毕马威

华振会计师事务所(特殊普通合伙)完成对新购入项目公司上海张润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:上海张润置业有限公司截至2023年6月6日止财务报表-毕马威华振审字第2308089号)。根据交割审计报告,上海张润置业有限公司于交割审计基准日(2023年6月6日)总资产合计692,057,784.01元,负债合计585,661,135.78元,所有者权益合计106,396,648.23元。截至本公告发布日,本基金已根据本次交易相关协议约定支付了第一期转让价款;后续将继续根据相关协议约定及交割审计情况支付第二期及第三期转让价款。

三、相关机构联系方式

投资人可以通过本基金管理人网站(www.huaan.com.cn)或客户服务电话40088-50099咨询有关详情。

四、其他需要提示的事项

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益。投资者投资于本基金时应认真阅读本基金的基金合同和最新的招募说明书。敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

华安基金管理有限公司

二〇二三年十月十一日

上海张润置业有限公司

截至 2023 年 6 月 6 日止财务报表



KPMG Huazhen LLP
25th Floor, Tower II, Plaza 66
1266 Nanjing West Road
Shanghai 200040
China
Telephone +86 (21) 2212 2888
Fax +86 (21) 6288 1889
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国上海
南京西路1266号
恒隆广场2号楼25楼
邮政编码: 200040
电话 +86 (21) 2212 2888
传真 +86 (21) 6288 1889
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第 2308089 号

上海张润置业有限公司:

一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 32 页的上海张润置业有限公司 (以下简称“上海张润”) 的财务报表, 包括 2023 年 6 月 6 日的资产负债表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注 2 (以下简称“附注 2”) 所述的编制基础编制。

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 (以下简称“审计准则”) 的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于上海张润, 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附注 2 对编制基础的说明。上海张润财务报表仅为上海张润的控股公司上海张江 (集团) 有限公司 (以下简称“张江集团”) 与华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金就上海张润的股权进行交割参考之目的而编制。因此, 该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。

第 1 页, 共 4 页



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2308089 号

四、其他事项——审计报告的使用目的

本报告仅为张江集团与华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金就上海张润的股权进行交割参考之目的使用。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照附注 2 所述的编制基础编制财务报表 (包括确定附注 2 所述的编制基础对于在具体情况下编制财务报表的可接受性)，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估上海张润的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非上海张润计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海张润的财务报告过程。

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。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2308089 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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，就可能对上海张润持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致上海张润不能持续经营。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2308089 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师

周臻

周臻



蒋啸秋

蒋啸秋



日期: 2023年 10月 9日

上海张润置业有限公司
资产负债表
2023年6月6日
(金额单位: 人民币元)

	附注	2023年 6月6日
资产		
流动资产:		
货币资金	5	64,021,071.21
应收账款	6	5,550,145.11
预付账款	7	614,700.00
其他应收款	8	1,168,946.66
其他流动资产	9	<u>489,717.07</u>
流动资产合计		<u>71,844,580.05</u>
非流动资产:		
投资性房地产	10	618,327,580.84
固定资产	11	43,636.59
无形资产	12	147,327.77
其他非流动资产	14	<u>1,694,658.76</u>
非流动资产合计		<u>620,213,203.96</u>
资产总计		<u>692,057,784.01</u>

刊载于第 4 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

上海张润置业有限公司
资产负债表 (续)
2023年6月6日
(金额单位: 人民币元)

	附注	2023年 <u>6月6日</u>
负债和所有者权益		
流动负债:		
应付账款		16,740,167.10
预收款项		10,475,426.08
合同负债	16	880,547.11
应交税费	4(3)	6,218,625.91
其他应付款	17	34,156,605.21
一年内到期的非流动负债	18	<u>19,698,128.68</u>
流动负债合计		<u>88,169,500.09</u>
非流动负债:		
长期借款	19	496,790,000.00
递延所得税负债	13	<u>701,635.69</u>
非流动负债合计		<u>497,491,635.69</u>
负债合计		<u>585,661,135.78</u>

刊载于第 4 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

上海张润置业有限公司
资产负债表 (续)
2023年6月6日
(金额单位: 人民币元)

	附注	2023年 6月6日
负债和所有者权益 (续)		
所有者权益		
实收资本	20	67,000,000.00
盈余公积	21	3,046,784.63
未分配利润		<u>36,349,863.60</u>
所有者权益合计		<u>106,396,648.23</u>
负债和所有者权益总计		<u>692,057,784.01</u>

此财务报表已获董事会批准。

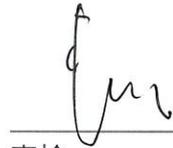
 

陆晓炜
法定代表人

(签名和盖章)

聂晓红
主管会计工作的
公司负责人

(签名和盖章)



秦岭
会计机构负责人

(签名和盖章)



日期: 2023年 10月 9日

刊载于第 4 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

上海张润置业有限公司
财务报表附注
(金额单位: 人民币元)

1 公司基本情况

上海张润置业有限公司(以下简称“本公司”)是在中国上海成立的有限责任公司。本公司的母公司为上海张江(集团)有限公司。

本公司营业期限 20 年,主要从事房地产开发经营,物业管理,实业投资,投资管理,投资咨询,建筑材料的销售,装潢工程,非居住房地产租赁。(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)

2 财务报表编制基础

本公司以持续经营为基础编制财务报表。

本财务报表仅为本公司的控股公司上海张江(集团)有限公司与华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金就本公司的股权进行交割参考之目的而编制,仅供上述目的使用,不做其他用途。

本财务报表仅列示 2023 年 6 月 6 日¹的资产负债表以及相关财务报表附注,不列示利润表、现金流量表和所有者权益变动表及相关财务报表附注,也未披露金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值、资本管理等财务报表附注。因此,本财务报表不是一份完整的财务报表,也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

注 1: 2023 年 6 月 6 日的资产负债表为截至 2023 年 6 月 7 日 0:00 的资产负债表。

除上述事项外,本财务报表根据以下附注 3 中所述的会计政策编制,这些会计政策符合中华人民共和国财政部(“财政部”)颁布的企业会计准则的要求。

(1) 记账本位币及列报货币

本公司的记账本位币为人民币,编制财务报表采用的货币为人民币。

3 主要会计政策和主要会计估计

(1) 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、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。

(2) 投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备（参见附注 3(7)）在资产负债表内列示。本公司将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧。

自行建造的采用成本模式计量的投资性房地产，其成本由建造该项资产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成，包括土地开发费、建安成本、应予以资本化的借款费用（参见附注 3(13)）、支付的其他费用和分摊的间接费用等。

在建投资性房地产以成本减减值准备（参见附注 3(7)）在资产负债表内列示，并于达到预定可使用状态时转入投资性房地产。

与投资性房地产相关的土地使用权于投资性房地产开始建造之时转入投资性房地产核算。

	使用寿命(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权以及房屋建筑物	36 年	5.00%	2.64%
投资性房地产改良支出	5 年	0.00%	20.00%
租赁佣金	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

本公司至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(3) 固定资产

(a) 固定资产确认条件

固定资产指本公司为经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于构成固定资产的各组成部分，如果各自具有不同使用寿命或者以不同方式为本公司提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，本公司分别将各组成部分确认为单项固定资产。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本公司时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注 3(7)) 在资产负债表内列示。

(b) 固定资产的折旧方法

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为：

	使用寿命 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
办公设备及其他设备	5 年	5.00%	19.00%

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(c) 减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 3(7)。

(d) 固定资产处置

固定资产满足下述条件之一时，本公司会予以终止确认。

- 固定资产处于处置状态；
- 该固定资产预期通过使用或处置不能产生经济利益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

(4) 租赁

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

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，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。但是，对本公司作为承租人的土地和建筑物租赁，本公司选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注 3(11) 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(a) 本公司作为出租人

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

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

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其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进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，出租人应当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应当视为新租赁的收款额。

(5) 无形资产

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注 3(7)）在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本公司将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内摊销。

各项无形资产的摊销年限分别为：

	摊销年限
软件	5 年

本公司至少在每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(6) 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及实收资本等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本公司按照根据附注 3(11) 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本公司金融资产的分类

本公司通常根据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，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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：

- 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。

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：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可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。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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(ii) 本公司金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

- 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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

(c) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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及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,产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后,对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(d) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,没有相互抵销。但是,同时满足下列条件的,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

- 本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;
- 本公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时,本公司终止确认该金融资产:

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 该金融资产已转移,且本公司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;
- 该金融资产已转移,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,但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(f) 减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 应收租赁款。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款、应收租赁款和合同资产，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。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款、应收租赁款和合同资产外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具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：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

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。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级 (如有) 的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果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，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本公司催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(g) 权益工具

本公司除接受投资者投入的实收资本外，无其他对外发行的权益工具。

(7) 资产减值准备

除附注 3(6) 和 3(9) 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产等

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少每年对尚未达到可使用状态的无形资产估计其可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注 3(8)）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，根据资产组或者资产组组合中各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

(8) 公允价值的计量

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

(9) 所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益 (包括其他综合收益) 的交易或者事项产生的所得税外, 本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本期应税所得额, 根据税法规定的税率计算的预期应交所得税, 加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日, 如果本公司拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行, 那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额, 包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果不属于企业合并交易且交易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), 则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

资产负债表日, 本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式, 依据已颁布的税法规定, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

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

资产负债表日, 递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

- 纳税主体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;
- 并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。

(10) 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

(11) 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本公司向客户单独提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

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

满足下列条件之一时，本公司属于在某一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服务；
- 本公司履约过程中所产出的服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 本公司就该服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该服务的实物转移给客户；
- 本公司已将该服务的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该服务等。

本公司根据在向客户转让服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让服务前能够控制该服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

对于经合同各方批准的对原合同范围或价格作出的变更，本公司区分下列情形对合同变更分别进行会计处理：

- 合同变更增加了可明确区分的服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增服务单独售价的，将该合同变更部分作为一份单独的合同进行会计处理；
- 合同变更不属于上述情形，且在合同变更日已提供的服务与未提供的服务之间可明确区分的，视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；
- 合同变更不属于上述情形，即在合同变更日已提供的服务与未转让的商品或未提供的服务之间不可明确区分的，将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

本公司已向客户转让服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 3(6)(f)）。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 提供劳务收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

(12) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的,本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本,不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产:

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

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“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,计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时,本公司对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

- 本公司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;
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

(13) 借款费用

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本公司按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额 (包括折价或溢价的摊销)：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本公司以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将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确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的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。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

资本化期间是指本公司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。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本公司暂停借款费用的资本化。

(14) 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

(15) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

(16) 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

附注 3(2)、(3)、(5) 载有关于投资性房地产、固定资产及无形资产等资产的折旧及摊销和附注 6、7、10、11 和 12 载有各类资产减值涉及的会计估计。

4 税项

- (1) 本公司适用的与房产租赁相关的税费有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和城镇土地使用税等。

税种	计缴标准
增值税	2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。2016 年 4 月 30 日后取得的不动产，适用一般计税方法，按税法规定的应税劳务收入，不动产经营租赁服务收入和商务辅助服务收入的 13%，9% 或 6% 计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税的 5%
教育费附加	按实际缴纳的增值税的 3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税的 2%
房产税	房产原值一次减除 30% 后的余值的 1.2% (自 2022 年 1 月 1 日起征收)
城镇土地使用税	每年每平方米 3 元

(2) 所得税

本公司的法定税率为 25%，本报告期内按法定税率执行。

(3) 应交税费

2023 年
6 月 6 日

应交增值税	785,866.70
应交城市维护建设税	38,515.10
应交教育费附加	23,109.06
应交地方教育费附加	15,406.04
应交企业所得税	4,247,091.81
应交房产税	1,096,649.40
应交城镇土地使用税	11,987.80
合计	<u>6,218,625.91</u>

5 货币资金

2023 年
6 月 6 日

银行存款	<u>64,021,071.21</u>
------	----------------------

6 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下:

2023 年
6 月 6 日

应收关联方	965,745.00
应收租户	<u>4,584,400.11</u>
小计	5,550,145.11
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>5,550,145.11</u>

(2) 应收账款按账龄分析如下:

	2023年 6月6日
1年以内(含1年)	<u>5,550,145.11</u>
小计	5,550,145.11
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>5,550,145.11</u>

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(3) 应收账款预期信用损失的评估:

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应收账款的减值准备,并以账龄与预期信用损失率对照表为基础计算其预期信用损失。根据本公司的历史经验,不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异,因此在根据账龄信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。由于本公司收取相当于1至3个月租金的租赁保证金,根据管理层评估,预期信用损失金额非常小,因此未再予以单独计提。

7 预付账款

	2023年 6月6日
预付电费	<u>614,700.00</u>

8 其他应收款

(1) 按客户类别分析如下:

<u>客户类别</u>	2023 年 <u>6 月 6 日</u>
应收第三方	<u>1,168,946.66</u>
小计	1,168,946.66
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>1,168,946.66</u>

(2) 按账龄分析如下:

	2023 年 <u>6 月 6 日</u>
1 年以内 (含 1 年)	<u>1,168,946.66</u>
小计	1,168,946.66
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>1,168,946.66</u>

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 按款项性质分类情况

2023年
6月6日

代收代付水电费 1,168,946.66

小计 1,168,946.66

减：坏账准备 -

合计 1,168,946.66

9 其他流动资产

2023年
6月6日

待抵扣进项税 489,717.07

合计 489,717.07

10 投资性房地产

(1) 投资性房地产分类分析如下:

	2023 年 6 月 6 日
投资性房地产	618,256,429.40
租赁佣金	<u>71,151.44</u>
合计	<u>618,327,580.84</u>

(2) 投资性房地产明细如下:

	土地使用权以及 房屋建筑物	投资性房地产 改良支出	合计
原值			
2023 年 1 月 1 日及 2023 年 6 月 6 日余额	<u>705,990,708.82</u>	<u>6,732,248.78</u>	<u>712,722,957.60</u>
减: 累计折旧和累计摊销			
2023 年 1 月 1 日余额	<u>(84,472,229.28)</u>	<u>(1,346,449.76)</u>	<u>(85,818,679.04)</u>
本期增加	<u>(8,064,387.60)</u>	<u>(583,461.56)</u>	<u>(8,647,849.16)</u>
2023 年 6 月 6 日余额	<u>(92,536,616.88)</u>	<u>(1,929,911.32)</u>	<u>(94,466,528.20)</u>
账面价值			
2023 年 6 月 6 日	<u>613,454,091.94</u>	<u>4,802,337.46</u>	<u>618,256,429.40</u>

本公司于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

	2023年 6月6日
1年以内(含1年)	48,776,971.65
1年至2年(含2年)	24,418,898.05
2年至3年(含3年)	10,367,448.08
3年至4年(含4年)	<u>6,185,754.08</u>
合计	<u>89,749,071.86</u>
11 固定资产	
	办公设备 及其他设备
原值	
2023年1月1日及2023年6月6日余额	<u>95,060.00</u>
减：累计折旧	
2023年1月1日余额	<u>(44,049.81)</u>
本期增加	<u>(7,373.60)</u>
2023年6月6日余额	<u>(51,423.41)</u>
账面价值	
2023年6月6日	<u>43,636.59</u>

12 无形资产

软件

原值

2023年1月1日及2023年6月6日余额 408,083.79

减：累计摊销

2023年1月1日余额 (225,388.01)

本期增加

(35,368.01)

2023年6月6日余额

(260,756.02)

账面价值

2023年6月6日 147,327.77

13 递延所得税负债

2023年6月6日

可抵扣或应纳税 暂时性差异	递延所得税 负债
------------------	-------------

递延所得税负债：

租赁直线法调整产生的税会差异	(2,806,542.75)	(701,635.69)
----------------	----------------	--------------

14 其他非流动资产

2023年
6月6日

住宅维修基金

1,694,658.76

15 所有权受到限制的资产

		2023年 6月6日
	附注	
用于担保的资产		
- 投资性房地产	11	<u>618,256,429.40</u>

注：2023年6月6日，用于担保的资产为张润大厦。本公司于2021年12月7日与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行签订《固定资产借款合同》，并提供张润大厦（沪（2020）浦字不动产权第067526号）作为抵押担保。截至2023年6月6日，借款余额合计分别为人民币512,645,000.00元。年利率为浮动利率（以实际提款日为起算日，每12个月为一个浮动周期重新定价一次，以5年期以上贷款市场报价利率减84基点，作为该浮动周期的适用利率），借款期限14年，将于2035年12月21日到期。

上述借款已于2023年6月7日提前归还，并于2023年6月13日完成解除抵押担保。

16 合同负债

合同负债情况如下：

	2023年 6月6日
电力增容服务的预收款	<u>880,547.11</u>

17 其他应付款

2023 年
6 月 6 日

代关联方收公共事业费	4,986,284.90
租赁保证金	22,660,109.38
装修保证金	6,411,141.40
其他	<u>99,069.53</u>
合计	<u>34,156,605.21</u>

18 一年内到期的非流动负债

2023 年
6 月 6 日

抵押借款	<u>19,698,128.68</u>
------	----------------------

借款及抵押担保信息参见附注 15。

19 长期借款

2023 年
6 月 6 日

抵押借款	516,488,128.68
减：一年内到期的非流动负债	<u>(19,698,128.68)</u>
合计	<u>496,790,000.00</u>

借款及抵押担保信息参见附注 15，一年内到期的非流动负债信息参见附注 18。

20 实收资本

本公司的注册及实收资本结构如下：

	2023 年 6 月 6 日	
	金额	%
上海张江 (集团) 有限公司	40,200,000.00	60.00%
上海张江集成电路产业区开发有限公司	26,800,000.00	40.00%
合计	67,000,000.00	100.00%

21 盈余公积

	2023 年 6 月 6 日
法定盈余公积	3,046,784.63

22 关联方关系及其交易

(1) 有关本公司母公司的信息如下：

<u>母公司名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>对本公司的 持股比例</u>	<u>对本公司的 表决权比例</u>
上海张江 (集团) 有限公司	上海	服务业	人民币 311,255 万元	60%	60%

(2) 本公司与关联方之间的交易：

(a) 与关联方之间的交易的余额如下：

	2023 年 6 月 6 日
应收账款	965,745.00
应付账款	6,707,089.80
其他应付款	4,986,284.90

(b) 涉及交易的关联方与本公司的关系

<u>其他关联方名称</u>	<u>关联关系</u>
上海张江文化控股有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海张江国信安地产有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海新张江物业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司

23 资产负债表日后非调整事项

于2023年5月18日，华安基金管理有限公司公告了关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会表决结果暨决议生效，基金份额持有人大会批准了《关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金2022年度第一次扩募并新购入基础设施项目的议案》（“议案”）。

于2023年6月7日，上海张江（集团）有限公司及上海张江集成电路产业区开发有限公司将其持有本公司股权转让由华安未来资产管理（上海）有限公司（以下简称“华安资管”）作为计划管理人管理的华安资产张润大厦资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）。该交易完成后，专项计划持有本公司100%的股权，成为本公司的控股方。

于2023年6月7日，本公司取得专项计划发放的借款人民币516,488,128.68元，并于当日将该等借款用于归还所有中国银行的贷款本息。于2023年6月6日，本公司仍然将该笔中国银行借款按原还款计划期限，列报于一年内到期的非流动负债及长期借款。

于2023年7月21日，张润置业与哲库科技签订了《关于租赁关系提前终止的协议》，确认双方将继续履行租赁期限至2023年7月31日的原租赁合同，提前终止并不再履行租赁期自2023年8月1日至2024年7月31日的续租协议。由于哲库科技提前终止已签订的续租协议，张润置业将没收哲库科技续签协议项下租赁保证金约人民币1,039.8万元作为违约金。