

华夏中海商业资产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
公告送出日期：2025 年 11 月 20 日

一、公募 REITs 基本信息

公募REITs名称	华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	华夏中海商业REIT
场内简称	华夏中海商业REIT
公募REITs代码	180607
公募REITs合同生效日	2025年10月20日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
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）》《深圳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）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第5号——临时报告（试行）》等有关规定以及《华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

二、交割审计情况

华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司佛山海映商业管理有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件）。

根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2025 年 10 月 21 日）资产合计 700,816,244.96 元，负债合计 234,181,822.09 元，所有者权益合计 466,634,422.87 元。本基金已完成交易对价支付工作。

特此公告

华夏基金管理有限公司
二〇二五年十一月二十日

佛山海映商业管理有限公司

已审财务报表

2025年1月1日至2025年10月21日止期间

目 录

	页	次
审计报告	1	- 4
已审财务报表		
公司资产负债表	5	- 6
公司利润表		7
公司所有者权益变动表		8
公司现金流量表		9-10
公司财务报表附注		11-43

审计报告

安永华明（2025）专字第70165636_A03号
佛山海映商业管理有限公司

佛山海映商业管理有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了佛山海映商业管理有限公司的财务报表，包括2025年10月21日的资产负债表，2025年1月1日至2025年10月21日止期间的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的佛山海映商业管理有限公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于佛山海映商业管理有限公司，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。佛山海映商业管理有限公司编制财务报表是为了华夏中海商业基础设施证券投资基金收购佛山海映商业管理有限公司进行交割之目的使用。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。

审计报告（续）

安永华明（2025）专字第70165636_A03号
佛山海映商业管理有限公司

四、其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供华夏中海商业基础设施证券投资基金收购佛山海映商业管理有限公司进行交割使用，而不应为除华夏中海商业基础设施证券投资基金收购佛山海映商业管理有限公司进行交割以外的其他方使用。

五、管理层对财务报表的责任

佛山海映商业管理有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可以接受的），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，管理层负责评估佛山海映商业管理有限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。

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）

安永华明（2025）专字第70165636_A03号
佛山海映商业管理有限公司

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，就可能导致对佛山海映商业管理有限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佛山海映商业管理有限公司不能持续经营。

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。

审计报告（续）

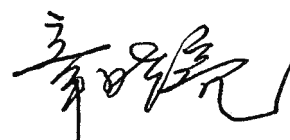
安永华明（2025）专字第70165636_A03号
佛山海映商业管理有限公司

（本页无正文）

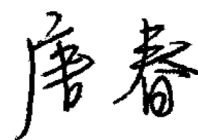
安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师 章晓亮
编号：310000122525



中国注册会计师：章晓亮



中国注册会计师：唐 春

中国 北京

2025 年 11 月 18 日

佛山海映商业管理有限公司
公司资产负债表
2025年10月21日

人民币元

资产	附注五	2025年10月21日
流动资产		
货币资金	1	93,554,069.37
应收账款	2	11,979,949.57
其他应收款	3	1,720,281.54
一年内到期的非流动资产		689,975.39
流动资产合计		107,944,275.87
非流动资产		
长期应收款	4	853,497.32
投资性房地产	5	588,651,813.96
固定资产	6	11,126.78
无形资产	8	263,029.57
长期待摊费用	9	1,745,966.70
递延所得税资产	10	1,346,534.76
非流动资产合计		592,871,969.09
资产总计		700,816,244.96

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

佛山海映商业管理有限公司
公司资产负债表（续）
2025年10月21日

人民币元

负债和所有者权益	附注五	2025年10月21日
流动负债		
应付账款		5,996,715.26
预收款项		2,679,201.22
合同负债	12	3,009,634.38
应付职工薪酬	13	469,944.91
应交税费	14	5,774,443.93
其他应付款		4,489,447.29
一年内到期的非流动负债	15	188,480,475.29
其他流动负债	16	897,352.21
流动负债合计		211,797,214.49
非流动负债		
长期应付款	18	19,923,215.61
递延收益	19	2,461,391.99
非流动负债合计		22,384,607.60
负债合计		234,181,822.09
所有者权益		
实收资本	20	534,000,000.00
资本公积	21	231,368,758.42
未弥补亏损	22	(298,734,335.55)
所有者权益合计		466,634,422.87
负债和所有者权益总计		700,816,244.96

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王林林

主管会计工作负责人：罗志杰

会计机构负责人：廖力民



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

佛山海映商业管理有限公司
利润表
2025年1月1日至2025年10月21日止期间

人民币元

		2025年1月1日
	附注五	至2025年10月21日止期间
营业收入	23	99,928,267.62
减：营业成本		49,390,754.37
税金及附加		8,615,963.64
销售费用		3,344,778.10
管理费用		1,913,593.91
财务费用	24	4,114,388.30
其中：利息收入		272,619.83
利息费用		3,955,362.32
加：其他收益	25	85,444.75
投资收益	26	208,685.65
信用减值损失	27	(323,267.37)
资产处置收益		481,686.28
营业利润		33,001,338.61
加：营业外收入	28	13,451.54
利润总额		33,014,790.15
减：所得税费用	29	7,787,151.32
净利润及综合收益总额		25,227,638.83

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

佛山海映商业管理有限公司
所有者权益变动表
2025年1月1日至2025年10月21日止期间

人民币元

2025年1月1日至2025年10月21日止期间

	实收资本	资本公积	未弥补亏损	所有者权益合计
一、 本期期初余额	534,000,000.00	231,368,758.42	(323,961,974.38)	441,406,784.04
二、 本期增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	25,227,638.83	25,227,638.83
三、 本期期末余额	534,000,000.00	231,368,758.42	(298,734,335.55)	466,634,422.87

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

佛山海映商业管理有限公司
现金流量表
2025年1月1日至2025年10月21日止期间

人民币元

2025年1月1日
附注五 至2025年10月21日止期间

一、经营活动产生的现金流量

销售商品、提供劳务收到的现金	107,834,019.00
收到其他与经营活动有关的现金	13,290,391.11
经营活动现金流入小计	121,124,410.11
购买商品、接受劳务支付的现金	29,642,355.53
支付给职工以及为职工支付的现金	1,226,042.28
支付的各项税费	17,925,388.38
支付其他与经营活动有关的现金	11,210,184.80
经营活动现金流出小计	60,003,970.99
经营活动产生的现金流量净额	30 61,120,439.12

二、投资活动使用的现金流量

收到的其他与投资活动有关的现金	124,232.26
投资活动现金流入小计	124,232.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,017,289.93
投资活动现金流出小计	1,017,289.93
投资活动产生的现金流量净额	(893,057.67)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

佛山海映商业管理有限公司
现金流量表(续)
2025年1月1日至2025年10月21日止期间

人民币元

附注五 2025年1月1日
至2025年10月21日止期间

三、筹资活动使用的现金流量

偿还债务支付的现金	28,062,000.00
分配股利、利润和偿付利息支付的现金筹资活 动现金流入小计	3,898,461.38
筹资活动现金流出小计	31,960,461.38
筹资活动产生的现金流量净额	(31,960,461.38)

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 -

五、现金及现金等价物净增加额	28,266,920.07
加：期初现金及现金等价物余额	65,287,149.30

六、期末现金及现金等价物余额	30	93,554,069.37
----------------	----	---------------

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

佛山海映商业管理有限公司，原名称：佛山市嘉创置业有限公司，是一家在中华人民共和国广东省注册的有限责任公司，于2008年08月14日成立，营业期限为自2008年08月14日至2058年07月31日。本公司住所位于广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路6号。

本公司主要经营活动为：运营管理商业综合体；向租户提供商业地产租赁以及日常物业管理服务。

2025年1月1日至2025年10月21日止期间，本公司的母公司和最终控股公司于中国深圳成立的中海环宇商业发展（深圳）有限公司和中国建筑集团有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表仅供华夏中海商业基础设施证券投资基金收购佛山海映商业管理有限公司进行交割之特殊目的而编制，因此不适用于其他用途。

本财务报表根据实际发生的交易事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2025年10月21日的资产负债表、2025年1月1日至2025年10月21日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。2025年10月21日的资产负债表、2025年1月1日至2025年10月21日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注，未披露“与金融工具相关的风险”“公允价值”“关联交易”等附注项目，部分附注项目的披露已适当简化。

于2025年10月21日，本公司的流动负债已经超过流动资产人民币103,852,938.62元，根据本公司与中信证券股份有限公司于2025年9月29日签订的借款协议，股权交割完成后，中信证券股份有限公司将向本公司提供长期借款。本公司的经营活动、融资安排以及其他可运用的财务资源能够提供足够的运营资金，以确保本公司在资产负债表日后未来十二个月内能够清偿到期债务并保持持续经营，因此本财务报表以持续经营为基础列报。

三、 重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点制定了具体政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备、投资性房地产的折旧、收入确认和计量等。

1. 会计期间

本公司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。本报告会计期间为2025年1月1日至2025年10月21日止期间。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元单位表示。

3. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

4. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

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。

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），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

- （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，或者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。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

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。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

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。

以摊余成本计量的金融资产在初始确认时以公允价值计量，金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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：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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

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。以摊余成本计量的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：

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。

金融工具减值

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

三、重要会计政策及会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

预期信用损失的确定方法及会计处理方法（续）

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估应收账款和其他应收款金融工具的预期信用损失，本公司根据收入确认时点确定账龄。除前述组合评估预期信用损失的金融工具外，本公司单项评估其预期信用损失。

关于本公司对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注五、2和附注五、3。

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

减值准备的核销

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

5. 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。

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
土地使用权	40年	—	2.5%
房屋及建筑物（主体建筑）	27-35年	—	2.9%-3.7%
房屋及建筑物（内部改造）	5年	—	20%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

6. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

6. 固定资产（续）

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公家具	3年	-	33.33%
电子设备	3-5年	5.00%	19%-31.67%
房屋及建筑物	35年	-	2.9%

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或以不同方式为企业 提供经济利益的，适用不同折旧率。

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

7. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

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。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

三、重要会计政策及会计估计（续）

8. 无形资产

无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

	使用寿命	确定依据
软件	3-5年	结合产品生命周期预计使用年限

9. 资产减值

对除金融资产和递延所得税资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

10. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
租赁直接成本	租赁期

三、 重要会计政策及会计估计（续）

11. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

短期薪酬

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

离职后福利（设定提存计划）

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

12. 与客户之间的合同产生的收入

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确认收入。取得相关服务的控制权，是指能够主导该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

提供服务合同

在某一时点履行的履约义务

本公司与客户之间的在某一时点履行履约义务的服务合同主要包含电影放映服务。本公司销售的电影票款在观众入场观看电影时确认为电影放映票房收入。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

12. 与客户之间的合同产生的收入（续）

提供服务合同（续）

在某一时段内履行的履约义务

本公司与客户之间的在某一时段内履行履约义务的服务合同主要包含物业管理和推广服务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照时间进度确定提供服务的履约进度。对于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。

主要责任人/代理人

对于本公司能够主导第三方代表本公司向客户提供物业管理服务，本公司有权自主决定所交易服务的价格，即本公司在向客户转让物业管理服务前能够控制该服务，因此本公司是主要责任人，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，该金额应当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。本公司在报告期内按总额法确认物业管理服务收入。

对于本公司提供的电影放映票房收入，由于本公司提供电影放映服务前能够主导该服务并从中获得几乎全部的经济利益，拥有该服务的控制权，采用总额法确认收入。本公司支付给发行方的分成款作为营业成本。2025年9月1日本公司将自营影院出租，自此不再提供电影放映服务。

13. 合同负债

在向客户转让商品或服务之前，已收客户对价或取得无条件收取对价权利而应向客户转让商品或服务的义务，确认为合同负债。

14. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

三、重要会计政策及会计估计（续）

14. 政府补助（续）

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，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（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），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，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

15. 递延所得税

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，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，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

三、重要会计政策及会计估计（续）

15. 递延所得税（续）

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

16. 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。

作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，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。初始直接费用资本化，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。

作为融资租赁出租人

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和，包括初始直接费用。本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

17. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

17. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

折旧及摊销

本公司综合各方面因素判断，确定投资性房地产、固定资产及无形资产能为企业带来的经济利益的期限。本公司至少于每年年度终了，对投资性房地产、固定资产及使用寿命有限的无形资产使用寿命及折旧、摊销方法进行复核。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

四、 税项

主要税种及税率

	计税依据	税率
增值税	销售额和适用税率计算的销项税额，抵扣准予抵扣的进项税额后的差额	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的增值税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的增值税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	自用房产从价计征，房产原值一次减去10%-30%后的余值；	1.2%
	出租房产从租计征，房产租金收入	12%
土地使用税	生产经营所实际占用的土地面积	当地人民政府规定的土地使用税纳税等级对应的每平方米年税额

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

2025年10月21日

银行存款	93, 554, 069. 37
------	------------------

于2025年10月21日，本公司无所有权受到限制的货币资金。

2. 应收账款

本公司的应收账款主要来自投资物业租赁款及提供物业管理服务款。有关租赁投资物业及提供物业管理服务的对价由买方按照相关协议的条款支付。

应收账款的账龄分析如下：

2025年10月21日

30天以内	3, 091, 143. 53
31-90天	3, 386, 944. 55
90天以上	5, 972, 342. 58

合计	12, 450, 430. 66
----	------------------

减：应收账款坏账准备	470, 481. 09
------------	--------------

合计	11, 979, 949. 57
----	------------------

五、 财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

2025年10月21日

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	330,105.06	2.65	330,105.06	100.00	-
按信用风险特征组					
合计计提坏账准备	12,120,325.60	97.35	140,376.03	1.16	11,979,949.57
合计	12,450,430.66	100.00	470,481.09		11,979,949.57

单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2025年10月21日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户1	283,693.22	283,693.22	100.00	注
客户2	46,411.84	46,411.84	100.00	注

注：本公司向以上客户提供物业租赁以及物业管理服务，该些客户由于资金紧张或经营困难，或有违约记录，本公司预计全部应收账款难以收回，因而相应计提坏账准备。

于2025年10月21日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
30天以内	3,007,646.98	26,166.53	0.87
31-90天	3,231,716.40	28,115.93	0.87
90天以上	5,880,962.22	86,093.57	1.46
合计	12,120,325.60	140,376.03	

应收账款坏账准备的变动如下：

	期初余额	本期计提	本期转回	本期核销	期末余额
2025年1月1日					
至10月21日	147,213.72	366,323.13	43,055.76	-	470,481.09

2025年1月1日至2025年10月21日止期间无重要的坏账准备收回或转回款项。

五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2025年10月21日
1年以内(含1年)	1, 720, 281. 54
合计	<u>1, 720, 281. 54</u>

其他应收款按性质分类如下：

	2025年10月21日
代收水电燃气费	1, 588, 928. 83
关联方往来	100, 000. 00
其他	<u>31, 352. 71</u>
合计	<u>1, 720, 281. 54</u>

上述款项包括的金融资产并无近期拖欠及逾期记录，2025年1月1日至2025年10月21日止期间，本公司无计提、转回及转销其他应收款坏账准备。

于2025年10月21日，本公司其他应收款处于信用风险的第一阶段，预期信用损失率较低，不存在重大的减值准备。

4. 长期应收款

	2025年10月21日
融资租赁	958, 368. 71
租赁保证金	585, 104. 00
减：一年内到期的 长期应收款	<u>689, 975. 39</u>
合计	<u>853, 497. 32</u>

本公司根据历史损失率以及前瞻性宏观经济数据评估长期应收款的预期信用损失率极低，因此未计提减值准备。

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 投资性房地产

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原值			
期初余额	807,417,000.77	171,164,707.99	978,581,708.76
本年新增	930,917.95	—	930,917.95
固定资产转入	59,798,123.57	—	59,798,123.57
期末余额	<u>868,146,042.29</u>	<u>171,164,707.99</u>	<u>1,039,310,750.28</u>
累计折旧			
期初余额	212,175,868.47	51,756,947.49	263,932,815.96
本期计提	15,814,717.64	3,943,887.28	19,758,604.92
固定资产转入	20,189,768.14	—	20,189,768.14
期末余额	<u>248,180,354.25</u>	<u>55,700,834.77</u>	<u>303,881,189.02</u>
减值准备			
期初/期末余额	<u>146,777,747.30</u>	<u>—</u>	<u>146,777,747.30</u>
账面价值			
期初	<u>448,463,385.00</u>	<u>119,407,760.50</u>	<u>567,871,145.50</u>
期末	<u>473,187,940.74</u>	<u>115,463,873.22</u>	<u>588,651,813.96</u>

于2025年10月21日，本公司投资性房地产的减值准备余额为人民币146,777,747.30元。该减值准备为本公司管理层就以前年度投资性房地产的账面价值高于其可收回金额的部分计提的资产减值，在报告期内本公司管理层认为无需额外计提减值准备。

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 固定资产

	房屋及建筑物	办公家具	电子设备	合计
原值				
期初余额	59,798,123.57	639,340.18	1,082,353.76	61,519,817.51
使用权资产转入	-	-	1,153,618.25	1,153,618.25
转出至投资性房地产	(59,798,123.57)	-	-	(59,798,123.57)
处置	-	(639,340.18)	(1,153,618.25)	(1,792,958.43)
期末余额	-	-	1,082,353.76	1,082,353.76
累计折旧				
期初余额	19,075,661.82	639,340.18	1,065,825.78	20,780,827.78
计提	1,114,106.32	-	101,536.05	1,215,642.37
使用权资产转入	-	-	461,447.30	461,447.30
转出至投资性房地产	(20,189,768.14)	-	-	(20,189,768.14)
处置	-	(639,340.18)	(557,582.15)	(1,196,922.33)
期末余额	-	-	1,071,226.98	1,071,226.98
账面价值				
期末	-	-	11,126.78	11,126.78
期初	40,722,461.75	-	16,527.98	40,738,989.73

于2025年3月，本公司租入的放映设备租赁期满，根据合同约定放映设备所有权转移至本公司，本公司按放映设备剩余使用寿命计提折旧。

2025年9月1日起，本公司将自营影院和放映设备出租给佛山市中海环宇城商业管理有限公司南海分公司，影院相关的房屋及建筑物从固定资产转入投资性房地产核算。

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 使用权资产

	放映设备
成本	
期初余额	1, 153, 618. 25
增加	-
转入固定资产	(1, 153, 618. 25)
期末余额	-
累计折旧	
期初余额	403, 766. 39
计提	57, 680. 91
转入固定资产	(461, 447. 30)
期末余额	-
账面价值	
期末	-
期初	749, 851. 86

2025年，本公司租入的放映设备租赁期满，设备所有权转移至本公司。本公司按租赁资产剩余使用寿命计提折旧。

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 无形资产

	2025年10月21日
	软件
原值	
期初余额	3,409,083.00
新增	-
处置	(1,744,583.00)
期末余额	1,664,500.00
累计摊销	
期初余额	3,038,499.66
计提	107,553.77
处置	(1,744,583.00)
期末余额	1,401,470.43
账面价值	
期末	263,029.57
期初	370,583.34

9. 长期待摊费用

	期初余额	本期增加	本期减少	本期摊销	期末余额
租赁直接成本	1,735,134.16	791,732.34	270,215.05	510,684.75	1,745,966.70

五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

递延所得税资产

	2025年10月21日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值损失	17,069,053.61	4,267,263.40

递延所得税负债

	2025年10月21日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
直线法租金收入	11,125,332.38	2,781,333.10
固定资产税会差异	557,582.17	139,395.54
合计	11,682,914.55	2,920,728.64

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2025年10月21日	
	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	(2,920,728.64)	1,346,534.76
递延所得税负债	2,920,728.64	-

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2025年10月21日
可抵扣暂时性差异	86,402,848.76

五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 所有权或使用权受到限制的资产

于2025年10月21日，本公司不存在所有权或使用权受到限制的资产。

12. 合同负债

	2025年10月21日
物业管理费	2,317,200.20
推广服务费及其他	692,434.18
合计	<u>3,009,634.38</u>

合同负债主要为本公司在履行履约义务前向客户收取的预收款。该合同的相关服务费收入将在本公司履行履约义务时确认。通常情况下，本公司收取的客户预付服务费会在30天内履行履约义务并确认收入。于2025年10月21日，无账龄超过1年的重要合同负债。

13. 应付职工薪酬

2025年1月1日至2025年10月21日止期间

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	300,000.00	1,229,464.63	1,059,519.72	469,944.91
离职后福利（设定提存计划）	511.27	129,094.48	129,605.75	-
合计	<u>300,511.27</u>	<u>1,358,559.11</u>	<u>1,189,125.47</u>	<u>469,944.91</u>

佛山海映商业管理有限公司
 财务报表附注（续）
 2025年1月1日至2025年10月21日止期间

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

13. 应付职工薪酬（续）

短期薪酬如下：

2025年1月1日至2025年10月21日止期间

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	300,000.00	955,240.56	822,855.98	432,384.58
职工福利费	-	97,551.28	80,075.86	17,475.42
社会保险费	-	24,296.04	24,296.04	-
其中：医疗保险费	-	21,063.08	21,063.08	-
工伤保险费	-	2,222.98	2,222.98	-
生育保险费	-	1,009.98	1,009.98	-
住房公积金	-	132,291.84	132,291.84	-
工会经费和职工教育经费	-	20,084.91	-	20,084.91
合计	<u>300,000.00</u>	<u>1,229,464.63</u>	<u>1,059,519.72</u>	<u>469,944.91</u>

设定提存计划如下：

2025年1月1日至2025年10月21日止期间

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	-	110,169.90	110,169.90	-
失业保险费	-	5,681.39	5,681.39	-
企业年金缴费	<u>511.27</u>	<u>13,243.19</u>	<u>13,754.46</u>	-
合计	<u>511.27</u>	<u>129,094.48</u>	<u>129,605.75</u>	-

14. 应交税费

2025年10月21日

企业所得税	2,892,072.30
房产税	1,700,451.68
增值税及附加	828,297.32
土地使用税	235,594.00
印花税	<u>118,028.63</u>
合计	<u>5,774,443.93</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 一年内到期的非流动负债

	2025年10月21日
一年内到期长期借款	174,190,733.60
一年内到期的长期应付款	<u>14,289,741.69</u>
合计	<u>188,480,475.29</u>

16. 其他流动负债

	2025年10月21日
待转销项税	<u>897,352.21</u>

17. 长期借款

	2025年10月21日
抵押贷款	174,190,733.60
减：一年内到期长期借款（附注五、15）	<u>174,190,733.60</u>
合计	<u>-</u>

于2023年9月26日本公司与广东华兴银行深圳分行签订固定资产贷款合同，由中海企业发展集团有限公司作为担保人，向银行获取授信额度人民币300,000,000.00元，贷款合同期限为36个月，协议约定利率为贷款基础利率下浮75个基点。

于2024年9月30日，本公司与广东华兴银行深圳分行签订固定资产贷款合同之补充协议，补充协议约定贷款年利率调整为固定利率2.45%。

于2025年6月21日，本公司与广东华兴银行深圳分行签订固定资产贷款合同之补充协议，补充协议约定贷款年利率调整为贷款基础利率下浮65个基点。

五、 财务报表主要项目注释（续）

18. 长期应付款

	2025年10月21日
租赁保证金	36,436,696.07
减：未确认融资费用	2,223,738.77
减：一年内到期的长期应付款（附注五、15）	<u>14,289,741.69</u>
合计	<u>19,923,215.61</u>

19. 递延收益

2025年1月1日至2025年10月21日止期间

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
递延租金	1,679,993.53	1,281,513.08	737,767.84	2,223,738.77
政府补助	<u>321,750.00</u>	<u>-</u>	<u>84,096.78</u>	<u>237,653.22</u>
合计	<u>2,001,743.53</u>	<u>1,281,513.08</u>	<u>821,864.62</u>	<u>2,461,391.99</u>

承租人支付的租赁保证金的金额超过其公允价值的部分确认为递延租金，在租赁期内按直线法确认为租赁收入。

20. 实收资本

	2025年10月21日
中海环宇商业发展（深圳）有限公司	<u>534,000,000.00</u>

21. 资本公积

	2025年10月21日
其他资本公积	<u>231,368,758.42</u>

其他资本公积为以前年度豁免的应付关联方债务产生。

五、 财务报表主要项目注释（续）

22. 未弥补亏损

	2025年10月21日
期初未弥补亏损	(323, 961, 974. 38)
本年净利润	25, 227, 638. 83
期末未弥补亏损	(298, 734, 335. 55)

23. 营业收入

	2025年10月21日
主营业务	99, 201, 761. 33
其他业务	726, 506. 29
合计	99, 928, 267. 62

营业收入分解信息如下：

	2025年1月1日 至2025年10月21日止期间
主要经营地区	
中国大陆	99, 928, 267. 62
服务类型	
租赁收入	61, 324, 812. 81
物业管理及其他服务收入	26, 162, 130. 20
电影放映服务收入	8, 848, 292. 28
推广服务收入	3, 593, 032. 33
合计	99, 928, 267. 62
服务转让的时间	
在某一时段内转让	90, 381, 049. 41
在某一时点转让	9, 547, 218. 21
合计	99, 928, 267. 62

五、 财务报表主要项目注释（续）

23. 营业收入（续）

本公司与履约义务相关的信息如下：

	履行履约义务的时间	重要的支付条款	承诺提供服务的性质	是否为主要责任人	承担的预期将退还给客户的款项	提供的质量保证类型及相关义务
物业管理服务	服务期间	合同价款结算以合同约定为准，通常在合同有效期内分期收取服务费	物业管理服务	是	无	无
推广服务	服务期间	合同价款结算以合同约定为准，通常在合同有效期内分期收取服务费	推广服务	是	无	无
电影放映服务	入场观影时	在电影观看前收取票价	电影放映服务	是	无	无

24. 财务费用

	2025年1月1日至2025年10月21日止期间
利息支出	4,312,493.10
减：利息收入	272,619.83
手续费	74,515.03
合计	4,114,388.30

25. 其他收益

	2025年1月1日至2025年10月21日止期间
与日常活动相关的政府补助	84,096.78
代扣个人所得税手续费返还	1,347.97
合计	85,444.75

五、 财务报表主要项目注释（续）

26. 投资收益

2025年1月1日
 至2025年10月21日止期间

借款合同变更产生的收益 208,685.65

27. 信用减值损失

2025年1月1日
 至2025年10月21日止期间

应收账款坏账损失 (323,267.37)

28. 营业外收入

2025年1月1日
 至2025年10月21日止期间

罚没收入 13,450.00
 其他 1.54

合计 13,451.54

五、 财务报表主要项目注释（续）

29. 所得税费用

	2025年1月1日 至2025年10月21日止期间
当期所得税费用	8,479,528.22
递延所得税费用	(692,376.90)
合计	<u>7,787,151.32</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2025年1月1日 至2025年10月21日止期间
利润总额	33,014,790.15
按法定税率计算的所得税费用（注）	8,253,697.54
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,796.95
使用可抵扣暂时性差异的影响	(472,343.17)
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>7,787,151.32</u>

注： 本公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

五、 财务报表主要项目注释（续）

30. 现金流量表补充资料

（1） 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2025年1月1日 至2025年10月21日止期间
净利润	25,227,638.83
加：信用减值损失	323,267.37
投资性房地产折旧	19,758,604.92
固定资产折旧	1,215,642.37
长期待摊费用减少和摊销	780,899.80
无形资产摊销	107,553.77
使用权资产折旧	57,680.91
固定资产处置收益	(481,686.28)
财务费用	3,956,025.67
投资收益	(208,685.65)
递延所得税资产的增加	(692,376.90)
经营性应收项目的减少	1,705,824.15
经营性应付项目的增加	9,370,050.16
经营活动产生的现金流量净额	<u>61,120,439.12</u>

（2） 现金及现金等价物的构成

	2025年10月21日
现金	
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	<u>93,554,069.37</u>
期末现金及现金等价物余额	<u>93,554,069.37</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

31. 租赁

（1） 作为出租人

2025年1月1日至2025年10月21日止期间，本公司由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币61,324,812.81元，参见附注五、23. 营业收入。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注五、5. 投资性房地产。

与经营租赁有关的损益如下：

	2025年1月1日 至2025年10月21日止期间
租赁收入	61,324,812.81
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	4,849,432.92

根据与承租人签订的租赁合同，未折现最低租赁收款额如下：

	2025年10月21日
1年以内（含1年）	63,530,764.77
1年至2年（含2年）	45,359,081.73
2年至3年（含3年）	33,230,765.80
3年至4年（含4年）	24,281,292.88
4年至5年（含5年）	16,433,969.89
5年以上	32,880,914.19
合计	215,716,789.26

本公司的部分商铺租赁包含与出租店铺的销售额挂钩的可变租金条款，可变租金未纳入以上最低租赁收款额计算。

融资租赁

与融资租赁有关的损益列示如下：

	2025年1月1日 至2025年10月21日止期间
租赁投资净额的融资收益	119,353.66

五、 财务报表主要项目注释（续）

31. 租赁（续）

融资租赁

根据与承租人签订的租赁合同，未折现最低租赁收款额如下：

	2025年10月21日
1年以内（含1年）	525,367.74
1年至2年（含2年）	464,000.00
	<u>989,367.74</u>
减：未实现融资收益	<u>30,999.03</u>
租赁投资净额	<u>958,368.71</u>

32. 政府补助

计入当期损益的政府补助如下：

	2025年1月1日 至2025年10月21日止期间
与资产相关的政府补助	
计入其他收益	<u>84,096.78</u>

六、 财务报表的批准

本财务报表经佛山海映商业管理有限公司董事会于2025年11月18日决议批准。



营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

91110000051421390A



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（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，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：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；信息系统集成服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 人民币元 10000 万元

成立日期 2012年08月01日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号东方广场安永
大楼17层01-12室



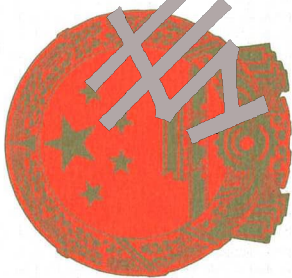
登记机关

2025年10月31日

证书序号: 0004095

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，准予从事注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所
执业证书

名称: 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人: 毛鞍宁
主任会计师:
经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业
执业证书编号: 11000243
批准执业文号: 财会函（2012）35号
批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日

从事证券服务业务会计师事务所备案信息及基本信息
(截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	911100005142139068	11000008	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108MA007YRQ06	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855453270	1100000	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000599649382G	1100241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676050Q	1101048	2020-11-02
6	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	1101041	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005387870X8	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078263333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827280072	44010079	2020-11-02
10	广东中联广信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101MA9LX3Y181	44010157	2020-11-02
11	新信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100084343028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764L	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	91201160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914103007703294606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609134343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108569499234D	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106088242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳鹏盛会计师事务所(普通合伙)	91440300770329222R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	9151050008339172Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896440376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000785632412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105085458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰振会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200MA3TG4B979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110103592342655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	910000087374063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	9120896087900Q	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	9110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078X6	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569U	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中证大通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	913101108119251J	31000003	2020-11-02

附件:

从事证券服务业务会计师事务所备案信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日

28

【大中小】【打印北京】【关闭窗口】



网站地图

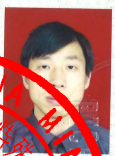
联系我们

主办单位: 中华人民共和国财政部

备案证: 京ICP备05002860号

技术支持: 财政部信息中心

中华人民共和国财政部 版权所有, 如需转载, 请注明来源



姓名 章晓亮
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-10-24
Date of birth
工作单位 德勤华永会计师事务所北京分所
Working unit
身份证号码 440105197610240038
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 310000122525
No. of Certificate

批准注册协会 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年6月14日
Date of Issuance

2008年3月20日
2008年3月20日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名 章晓亮
Full name

证书编号: 310000122525
No. of Certificate

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

发证日期: 2009年3月20日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名 章晓亮
Full name

证书编号: 310000122525
No. of Certificate

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

发证日期: 2010年3月20日
Date of Issuance

2014年3月20日
2014年3月20日

2015年3月20日
2015年3月20日

2016年3月20日
2016年3月20日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

德勤华永会计师事务所有限公司北京分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年2月4日
2013年2月4日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

德勤华永会计师事务所有限公司北京分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年2月4日
2013年2月4日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

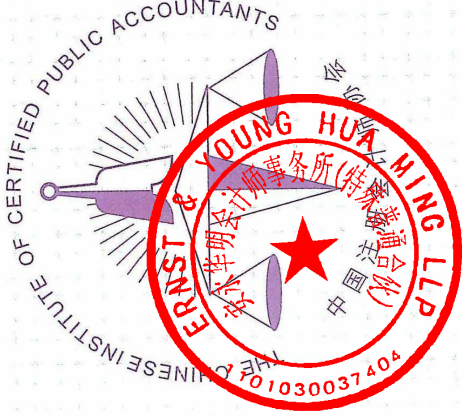
德勤华永北京分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年12月31日
2014年12月31日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安永年明
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年12月31日
2014年12月31日



姓名 Full name 曹 晶
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1991-02-21
工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所
身份证号 Identity card no. (特殊普通合伙) 广州分所
450103199102211028



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: 110002434075
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 07 月 08 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d