国泰海通砂之船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	国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金
公募REITs简称	国泰海通砂之船商业REIT
场内简称	砂之船
公募REITs代码	508602
公募REITs合同生效日	2026年6月1日
基金管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
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）》《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）》《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》《国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》等文件

二、交割审计情况

上海国泰海通证券资产管理有限公司就国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金（基金代码：508602，基金简称：国泰海通砂之船商业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西安砂之船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：安永华明（2026）专字第70076031_B10号）。

购入项目公司于交割审计基准日（即交割日前一日2026年6月1日）的各项资产负债情况详见交割审计专项报告。本基金后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成交易对价支付工作。

特此公告。

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2026年7月11日

西安砂之船商业管理有限公司

已审财务报表

2026年1月1日至2026年6月1日止期间

审计报告

安永华明（2026）专字第70076031_B10号

西安砂之船商业管理有限公司

西安砂之船商业管理有限公司管理层：

一、审计意见

我们审计了西安砂之船商业管理有限公司按照后附的财务报表附注二所述编制基础编制的2026年6月1日（交割审计基准日）的公司资产负债表，自2026年1月1日至6月1日止期间的公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注（以下统称“财务报表”）。

我们认为，后附的西安砂之船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，我们独立于西安砂之船商业管理有限公司，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。西安砂之船商业管理有限公司编制财务报表仅为砂之船（西安）购物广场有限公司与西安砂之船奥莱贸易有限公司就西安砂之船商业管理有限公司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。

审计报告（续）

安永华明（2026）专字第70076031_B10号

西安砂之船商业管理有限公司

四、其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅为砂之船（西安）购物广场有限公司与西安砂之船奥莱贸易有限公司就西安砂之船商业管理有限公司的股权进行交割使用，而不应为除砂之船（西安）购物广场有限公司与西安砂之船奥莱贸易有限公司就西安砂之船商业管理有限公司的股权进行交割以外的其他方使用。

五、管理层对财务报表的责任

西安砂之船商业管理有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述的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，管理层负责评估西安砂之船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。

审计报告（续）

安永华明（2026）专字第70076031_B10号

西安砂之船商业管理有限公司

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在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对西安砂之船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西安砂之船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，包括内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（2026）专字第70076031_B10号

西安砂之船商业管理有限公司

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	中国注册会计师：梁宏斌
	中国注册会计师：孙艳阳
中国 北京	2026年7月10日

资产负债表（续）

2026年6月1日 人民币元

资产	附注五	2026年6月1日
流动资产：		
货币资金	1	144,685,481.77
应收账款	2	3,331,009.79
预付款项	3	561,715.27
其他应收款	4	3,562,925.38
其他流动资产	5	1,921,960.69
流动资产合计		154,063,092.90
非流动资产：		
投资性房地产	6	498,989,579.80
递延所得税资产	7	8,824.06
非流动资产合计		498,998,403.86
资产总计		653,061,496.76

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

负债和所有者权益	附注五	2026年6月1日
流动负债：		
应付账款	8	4,129,670.84
应交税费	9	21,325,930.78
其他应付款	10	353,811,804.47
其他流动负债	11	1,910,883.10
流动负债合计		381,178,289.19
负债合计		381,178,289.19
所有者权益：		
实收资本	12	130,000,000.00
盈余公积	13	65,000,000.00
未分配利润	14	76,883,207.57
所有者权益合计		271,883,207.57
负债和所有者权益总计		653,061,496.76

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：主管会计工作负责人：会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

利润表

2026年1月1日至2026年6月1日 止期间 人民币元

	附注五	2026年1月1日至6月1日止期间
营业收入	15	194,923,149.65
减：营业成本	15	77,558,665.15
税金及附加		9,278,534.97
管理费用		1,297,016.69
财务费用	16	1,101,158.98
其中：利息费用		1,966,520.83
利息收入		905,591.81
加：信用减值损失	17	（35,296.22）
营业利润		105,652,477.64
加：营业外收入	18	237,219.33
减：营业外支出	19	400.00
利润总额		105,889,296.97
减：所得税费用	21	27,319,317.89
净利润		78,569,979.08
综合收益总额		78,569,979.08

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

所有者权益变动表

2026年1月1日至2026年6月1日止期间 人民币元

		实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、	本期期初余额	130,000,000.00	63,313,228.49	114,467,504.65	307,780,733.14
二、	本期增减变动金额				
（一）	综合收益总额	–	–	78,569,979.08	78,569,979.08
（二）	利润分配				
1.	提取法定盈余公积	–	1,686,771.51	（1,686,771.51）	–
2.	对所有者的分配	–	–	（114,467,504.65）	（114,467,504.65）
三、	本期期末余额	130,000,000.00	65,000,000.00	76,883,207.57	271,883,207.57

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

现金流量表

2026年1月1日至2026年6月1日止期间 人民币元

		附注五	2026年6月1日
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		208,397,532.50
	收到其他与经营活动有关的现金		775,599,990.05
	经营活动现金流入小计		983,997,522.55
	购买商品、接受劳务支付的现金		60,696,374.94
	支付各项税费		44,927,757.32
	支付其他与经营活动有关的现金		827,587,350.34
	经营活动现金流出小计		933,211,482.60
	经营活动产生的现金流量净额	22	50,786,039.95
二、	投资活动产生的现金流量：		
	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,384.96
	收到其他与投资活动有关的现金		4,516,595,585.05
	投资活动现金流入小计		4,516,597,970.01
	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,228,195.46
	支付其他与投资活动有关的现金		3,728,116,840.63
	投资活动现金流出小计		3,732,345,036.09
	投资活动产生的现金流量净额		784,252,933.92

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

现金流量表（续）

2026年1月1日至2026年6月1日止期间 人民币元

		附注五	2026年6月1日
三、	筹资活动产生的现金流量：		
	偿还债务支付的现金		195,000,000.00
	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		516,534,504.65
	筹资活动现金流出小计		711,534,504.65
	筹资活动使用的现金流量净额		（711,534,504.65）
四、	现金及现金等价物净增加额	23	123,504,469.22
	加：期初现金及现金等价物余额		21,181,012.55
五、	期末现金及现金等价物余额	24	144,685,481.77

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

财务报表附注（续）

2026年1月1日至2026年6月1日止期间 人民币元

一、基本情况

西安砂之船商业管理有限公司（“本公司”）是砂之船(西安)购物广场有限公司于2014年8月29日在中华人民共和国陕西省注册成立的有限责任公司，营业期限为20年。本公司总部位于陕西省西安市沣灞生态区世博大道5001号。注册资本和实收资本为人民币130,000,000元。

本公司持有的砂之船（西安）奥特莱斯项目主要从事商铺租赁、商场运营等。报告期内本公司主要从事奥特莱斯运营服务。

2026年1月1日至2026年6月1日止期间，本公司的最终控股母公司和最终控股股东分别是于英属维尔京群岛成立的砂之船开曼控股有限公司和徐荣灿先生。2026年6月2日，根据《关于西安砂之船商业管理有限公司之股权转让协议》，西安砂之船奥莱贸易有限公司受让砂之船（西安）购物广场有限公司持有的本公司100%股权，股权交割完成后，本公司之母公司变更为西安砂之船奥莱贸易有限公司，中间控制方为国泰海通资管砂之船商业不动产1期资产支持专项计划，最终控制方为国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金

二、财务报表的编制基础

本财务报表仅供砂之船（西安）购物广场有限公司与西安砂之船奥莱贸易有限公司就西安砂之船商业管理有限公司的股权进行交割使用，不适用于其他用途。

本财务报表根据实际发生的交易事项，基于附注三的各项重要会计政策和会计估计编制了2026年6月1日（交割审计基准日）的资产负债表、2026年1月1日至2026年6月1日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表使用者而言重要的附注项目。2026年6月1日的资产负债表，2026年1月1日至2026年6月1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”、“关联交易”等附注项目，部分附注项目的披露已适当简化。

本财务报表以持续经营为基础列报。于2026年6月1日，本公司净流动负债为人民币227,115,196.29元，净资产为人民币271,883,207.57元。根据本公司与上海国泰海通证券资产管理有限公司代表“国泰海通资管砂之船商业不动产1期资产支持专项计划”于2026年5月21日签订的借款协议，于2026年6月8日向本公司提供股东借款。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营运资金，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。因此本财务报表仍然以持续经营为基础编制。

编制本财务报表时，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策和会计估计

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2026年1月1日至2026年6月1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，均以人民币元为单位表示。

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。

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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

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。当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

以摊余成本计量的金融资产的相关交易费用计入其初始确认金额。

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。

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。对于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。

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

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和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、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具减值（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。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，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变化情况。

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。

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。

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。

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和摊销。

三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 投资性房地产（续）

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下

	使用寿命	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物主体	20年	0.00%	5.00%
附属设备	2–10年	0.00%	10.00%–50.00%
房屋建筑物改造和装修	5年	0.00%	20.00%
土地使用权	40年	0.00%	2.50%

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. 资产减值

对除递延所得税、金融资产外的资产减值，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。

7. 与客户之间的合同产生的收入

本公司的收入业务类型为联营模式收入、租金模式收入、物业管理收入、运营推广收入和其他业务收入。其中联营模式收入、租金模式收入的会计政策参见附注三、10。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 与客户之间的合同产生的收入（续）

本公司在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

提供服务收入

本公司与客户之间的服务合同通常包含物业管理收入、运营推广收入和其他业务收入。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，在一段时间内确认收入。

8. 与合同成本有关的资产

本公司与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在其他流动资产中。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。除非该资产摊销期限不超过一年。

本公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

本公司对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

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

（1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

三、重要会计政策和会计估计（续）

9. 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。

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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

10. 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。

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。

对于由公共卫生事件直接引发的就现有租赁合同达成的租金减免，选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述公共卫生事件直接引发的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

11. 公允价值计量

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

12. 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。

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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

12. 重大会计判断和估计（续）

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。

投资性房地产的使用年限

本公司的管理层对投资性房地产的可使用年限做出估计。此类估计以相似性质及功能的投资性房地产在以往年度的实际可使用年限的历史经验为基准。可使用年限与以前估计的使用年限不同时，管理层将对投资性房地产的预计使用年限进行相应的调整，因此，根据现有经验进行估计的结果可能与下一会计期间实际结果有所不同，因而可能导致对资产负债表中的投资性房地产账面价值和折旧费用的重大调整。

四、税项

本公司本期主要税项及其税率列示如下：

增值税		本公司的销售商品应税收入按13%的税率计算销项税，应税服务收入按照6%的税率计算销项税，对于不动产租金收入按9%的税率计算销项税收入，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
企业所得税		根据国家税务法规，本公司按应纳税所得额的25%计缴企业所得税。
消费税		零售金银首饰、钻石及钻石饰品，按应税消费品的销售额的5%计算消费税。
城市维护建设税		根据国家税务法规，本公司按应缴纳的增值税税额的7%计缴城市维护建设税。
教育费附加		教育费附加和地方教育费附加分别按实际缴纳的流转税的3%和2%计缴。
房产税		根据国家税务法规，本公司按照房产原值的80%或租金收入为纳税基准，税率分别为1.2%和12%计缴房产税。
土地使用税		土地使用税按9元/平方米计缴。

五、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2026年6月1日
现金	1,594,712.20
银行存款	143,090,769.57
合计	144,685,481.77

截止2026年6月1日，本公司无所有权受到限制的货币资金。

2. 应收账款

按账龄分析如下：

	2026年6月1日
1年以内	3,366,306.01
减：应收账款坏账准备	35,296.22
合计	3,331,009.79

于2026年6月1日，应收账款坏账准备的变动如下：

	期初余额	本期计提	本期收回或转回	本期核销	期末余额
2026年6月1日	–	35,296.22	–	–	35,296.22

本公司应收账款分账龄的预期信用损失情况如下：

	2026年6月1日			
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率		整个存续期预期信用损失
		（%）		
1年以内	3,366,306.01	1.05		35,296.22
合计	3,366,306.01			35,296.22

五、财务报表主要项目注释（续）

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2026年6月1日
1年以内	561,715.27

4. 其他应收款

（1）按账龄分析如下

	2026年6月1日
1年以内	3,562,925.38

截止2026年6月1日，本公司无1年以上的其他应收款，本公司认为无需计提其他应收款坏账准备。

（2）按款项性质分类如下

	2026年6月1日
应收银行在途资金	3,339,929.14
其他	161,523.88
关联方资金拆借和代垫款	61,472.36
合计	3,562,925.38

截止2026年6月1日，本公司其他应收款中的其他项主要为代商户垫付款项。

5. 其他流动资产

	2026年6月1日
待抵扣进项税额	1,921,960.69

五、财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2026年6月1日

	房屋建筑物主体	附属设备	房屋建筑物改造和装修	土地使用权	合计
原价					
期初余额	664,062,056.52	9,467,229.09	75,575,972.63	150,351,055.09	899,456,313.33
购置	–	–	4,228,195.46	–	4,228,195.46
期末余额	664,062,056.52	9,467,229.09	79,804,168.09	150,351,055.09	903,684,508.79
累计折旧					
期初余额	273,524,067.31	9,099,052.03	64,489,442.01	40,720,077.43	387,832,638.78
计提	13,927,806.69	88,245.61	1,269,640.03	1,576,597.88	16,862,290.21
期末余额	287,451,874.00	9,187,297.64	65,759,082.04	42,296,675.31	404,694,928.99
账面价值					
期末	376,610,182.52	279,931.45	14,045,086.05	108,054,379.78	498,989,579.80
期初	390,537,989.21	368,177.06	11,086,530.62	109,630,977.66	511,623,674.55

五、财务报表主要项目注释（续）

6. 投资性房地产（续）

截止2026年6月1日，本公司无所有权受限的投资性房地产。

截止2026年6月1日，本公司管理层认为，无需对投资性房地产计提减值准备。

截止2026年6月1日，本公司已取得投资性房地产的完整房产证。（2025年12月31日未取得房产证部分的投资性房地产原值：人民币2,540,498.24元）

7. 递延所得税资产

已确认递延所得税资产：

	2026年6月1日
坏账准备	8,824.06

8. 应付账款

（1）应付账款列示

	2026年6月1日
建设款	722,369.67
改造工程款	3,407,301.17
合计	4,129,670.84

（2）账龄超过1年的重要应付账款

	2026年6月1日
建设款	722,369.67
改造工程款	329,198.20
合计	1,051,567.87

五、财务报表主要项目注释（续）

9. 应交税费

	2026年6月1日
所得税	18,295,889.78
房产税	2,405,458.72
水利基金	258,422.73
消费税	152,450.67
印花税	114,598.54
土地使用税	80,686.46
城建税	10,747.26
教育费附加	4,605.97
地方教育费附加	3,070.65
合计	21,325,930.78

10. 其他应付款

（1）按款项性质分类情况

	2026年6月1日
租赁商户营业款	254,623,527.90
关联方资金划拨	66,838,635.41
保证金或押金	19,863,046.75
委托管理费	5,114,652.61
代金券和储值卡	4,146,442.68
代收关联方营业款	2,956,057.23
其他	269,441.89
合计	353,811,804.47

（2）账龄超过1年的重要其他应付款

	2026年6月1日
保证金或押金	13,457,264.07

五、财务报表主要项目注释（续）

11. 其他流动负债

	2026年6月1日
预提能耗费	1,491,290.36
预提营销费用	419,592.74
合计	1,910,883.10

12. 实收资本

2026年6月1日

	注册币种	折合人民币
砂之船（西安）购物广场有限公司	人民币	130,000,000.00

13. 盈余公积

2026年6月1日

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	63,313,228.49	1,686,771.51	–	65,000,000.00

根据公司法、本公司章程的规定，法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上，不再提取。

14. 未分配