

**关于中金普洛斯仓储物流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
交割审计情况的公告**

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	中金普洛斯 REIT
公募 REITs 代码	508056
基金管理人名称	中金基金管理有限公司
基金托管人名称	兴业银行股份有限公司
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基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》、《中金普洛斯仓储物流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招募说明书》、《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

二、交割审计情况

中金基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）就中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：508056，基金简称：中金普洛斯 REIT，以下简称“本基金”）2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目（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鹤山普洛斯物流园有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司和重庆普南仓储服务有限公司的交割审计，并出具了上述 3 个新购入项目公司的交

割审计报告（详见附件：中金普洛斯 REIT 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目交割审计报告）。

根据交割审计报告，3 个新购入项目公司于交割日（2023 年 6 月 6 日止）合计总资产 1,782,986,568.55 元，负债合计 1,040,734,264.06 元，所有者权益合计 742,252,304.49 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以及交割审计情况，按计划完成全部交易对价支付。

特此公告。

中金基金管理有限公司

2023 年 10 月 25 日

鹤山普洛斯物流园有限公司

自 2023 年 1 月 1 日
至 2023 年 6 月 6 日止期间财务报表



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

毕马威华振沪审字第 2304611 号

普洛斯中国控股有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 38 页的鹤山普洛斯物流园有限公司 (以下简称“鹤山普洛斯”) 财务报表, 包括 2023 年 6 月 6 日的资产负债表、自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间的利润表、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财务报表附注 2 (“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, 我们独立于鹤山普洛斯, 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。鹤山普洛斯财务报表仅为鹤山普洛斯的中间控股公司普洛斯中国控股有限公司 (以下简称“普洛斯中国”) 与中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划就鹤山普洛斯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。本部分内容不影响已发表的审计意见。



审计报告 (续)

毕马威华振沪审字第 2304611 号

四、其他事项——对审计报告分发和使用的限制

本报告仅供普洛斯中国及中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划就鹤山普洛斯的股权进行交割参考之目的使用。除此之外，本报告不应被任何其他人士所依赖用于任何其他目的。我们对任何其他人士使用本报告产生的一切后果概不承担任何责任或义务。未经本所的事先书面同意，不得披露、提及或引用本报告的全部或部分内容。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

鹤山普洛斯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，鹤山普洛斯管理层负责评估鹤山普洛斯的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非鹤山普洛斯计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

鹤山普洛斯治理层负责监督鹤山普洛斯的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告 (续)

毕马威华振沪审字第 2304611 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

- (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) 评价鹤山普洛斯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) 对鹤山普洛斯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，就可能对鹤山普洛斯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鹤山普洛斯不能持续经营。

我们与鹤山普洛斯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)
上海分所



中国注册会计师



赵琳



赵星

中国 上海

2023年 7月 1 日

鹤山普洛斯物流园有限公司
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	48,695,406.95
应收账款	6	169,909.49
其他流动资产	7	<u>8,944,045.31</u>
流动资产合计		<u>57,809,361.75</u>
非流动资产		
投资性房地产	8	<u>512,120,797.47</u>
非流动资产合计		<u>512,120,797.47</u>
资产总计		<u>569,930,159.22</u>

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

鹤山普洛斯物流园有限公司
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		
流动负债		
应付账款		546,952.28
预收款项		2,711,870.41
应交税费	4(3)	14,337,910.81
其他应付款	11	112,178,057.24
一年内到期的非流动负债	12	<u>153,049,638.15</u>
流动负债合计		<u>282,824,428.89</u>
非流动负债		
递延所得税负债	9	<u>42,648,582.47</u>
非流动负债合计		<u>42,648,582.47</u>
负债合计		<u>325,473,011.36</u>

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

鹤山普洛斯物流园有限公司
 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	13	215,935,610.00
盈余公积	14	13,748,789.67
未分配利润	15	<u>14,772,748.19</u>
所有者权益合计		<u>244,457,147.86</u>
负债和所有者权益总计		<u>569,930,159.22</u>

此财务报表已获董事会批准。

			
_____ 法定代表人	_____ 主管会计工作的公司负责人	_____ 会计机构负责人	
(签名和盖章)	(签名和盖章)	(签名和盖章)	

日期:

2023年 7月 1 日

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

鹤山普洛斯物流园有限公司
 利润表
 自 2023 年 1 月 1 日
 至 2023 年 6 月 6 日止期间
 (金额单位: 人民币元)

	附注	自 2023 年 1 月 1 日 至 2023 年 6 月 6 日 止期间
营业收入	16	16,180,390.71
减: 营业成本		(1,856,072.43)
税金及附加		(2,140,625.55)
管理费用		(6,400,564.39)
财务费用	17	(1,173,306.86)
其中: 利息费用		1,216,242.13
利息收入		142,471.95
加: 其他收益	18	<u>903,333.36</u>
利润总额		5,513,154.84
减: 所得税费用	19	<u>(1,378,288.71)</u>
净利润		4,134,866.13
其他综合收益的税后净额		<u>-</u>
综合收益总额		<u><u>4,134,866.13</u></u>

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

鹤山普洛斯物流园有限公司
现金流量表
自 2023 年 1 月 1 日
至 2023 年 6 月 6 日止期间
(金额单位：人民币元)

	附注	自 2023 年 1 月 1 日 至 2023 年 6 月 6 日 止期间
经营活动产生的现金流量：		
房产租赁收到的现金		21,101,686.60
收到其他与经营活动有关的现金		<u>66,545.91</u>
经营活动现金流入小计		<u>21,168,232.51</u>
接受劳务支付的现金		(3,868,905.76)
支付的各项税费		(4,515,922.08)
支付其他与经营活动有关的现金		<u>(936,053.50)</u>
经营活动现金流出小计		<u>(9,320,881.34)</u>
经营活动产生的现金流量净额	21(1)	<u>11,847,351.17</u>
投资活动产生的现金流量：		
取得利息收入收到的现金		153,930.23
收到其他与投资活动有关的现金		<u>25,000,000.00</u>
投资活动现金流入小计		<u>25,153,930.23</u>
购建投资性房地产支付的现金		<u>(3,958,638.89)</u>
投资活动现金流出小计		<u>(3,958,638.89)</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>21,195,291.34</u>

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

鹤山普洛斯物流园有限公司
 现金流量表 (续)
 自 2023 年 1 月 1 日
 至 2023 年 6 月 6 日止期间
 (金额单位: 人民币元)

	附注	自 2023 年 1 月 1 日 至 2023 年 6 月 6 日 止期间
筹资活动产生的现金流量:		
偿还借款支付的现金		(2,173,799.80)
偿付利息支付的现金		<u>(711,345.15)</u>
筹资活动现金流出小计		<u><u>(2,885,144.95)</u></u>
筹资活动使用的现金流量净额		<u>(2,885,144.95)</u>
汇率变动对现金及现金等价物的影响		<u>(98,223.84)</u>
现金及现金等价物净增加额	21(2)	30,059,273.72
加: 期初现金及现金等价物余额		<u>18,636,133.23</u>
期末现金及现金等价物余额	21(3)	<u><u>48,695,406.95</u></u>

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

鹤山普洛斯物流园有限公司
所有者权益变动表
自 2023 年 1 月 1 日
至 2023 年 6 月 6 日止期间
(金额单位：人民币元)

注	<u>实收资本</u>	<u>盈余公积</u>	<u>未分配利润</u>	<u>所有者权益合计</u>
2023 年 1 月 1 日余额	215,935,610.00	-	137,487,896.70	353,423,506.70
本期增减变动金额				
1. 综合收益总额	-	-	4,134,866.13	4,134,866.13
2. 利润分配	15			
- 提取盈余公积	-	13,748,789.67	(13,748,789.67)	-
- 对所有者的分配	-	-	(113,101,224.97)	(113,101,224.97)
上述 1 至 2 小计	-	13,748,789.67	(122,715,148.51)	(108,966,358.84)
2023 年 6 月 6 日余额	215,935,610.00	13,748,789.67	14,772,748.19	244,457,147.86

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

鹤山普洛斯物流园有限公司
财务报表附注
(金额单位：人民币元)

1 公司基本情况

鹤山普洛斯物流园有限公司(以下简称“本公司”)是在中华人民共和国广东省鹤山市成立的有限责任公司。本公司的母公司为联卓国际投资有限公司,最终控股公司为 GLP Holdings, L.P.。

本公司经营期限为 50 年,主要从事仓储服务,物流仓储设施的建设、经营及相关的咨询和服务。(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)

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。

于 2023 年 6 月 6 日,本公司的流动负债已超过流动资产人民币 225,015,067.14 元。中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划的计划管理人(代表专项计划利益)于 2023 年 6 月向本公司提供金额为人民币 269,118,067.85 元的股东借款,该借款到期日不迟于 2024 年 6 月 6 日,从而确保本公司能够持续经营,因此本财务报表仍然以持续经营为基础编制。

本财务报表仅为本公司的中间控股公司普洛斯中国控股有限公司与中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划就本公司的股权进行交割参考之目的而编制,且本财务报表仅包括本公司于 2023 年 6 月 6 日的资产负债表,自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益表以及相关财务报表附注,同时不列示比较数据。因此,本财务报表不是一份完整的财务报表。

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颁布的企业会计准则的要求。

(1) 会计年度

本公司的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 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) 外币折算

本公司收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注 3(12)）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

(2) 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。

(3) 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。本公司采用公允价值模式计量投资性房地产，即以第三方评估的公允价值在资产负债表内列示。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值（参见附注 3(7)）为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 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。

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。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(10) 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。

(5) 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(10) 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：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。

本公司于本报告期间及比较期间均不持有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和指定为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。

(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) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

(6) 资产减值准备

除附注 3(8) 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

(a) 金融工具的减值

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；
- 租赁应收款；

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

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间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。

对于应收账款和租赁应收款，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。

除应收账款和租赁应收款外，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。本公司考虑的信息包括：

- 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。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 180 天。

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。

(b) 其他资产的减值

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。

- 长期待摊费用等

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。

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(7)）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的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减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。

(7) 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。

(8) 所得税

除因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间应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往期间应付所得税的调整。

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，包括能够结转以后期间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。

(9) 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。

(10) 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东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，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，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，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。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。

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。

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。

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：

(a) 经营租赁的租金收入

经营租赁的租金收入按附注 3(4) 所述的会计政策确认。

(b) 管理费收入

管理费收入在服务提供时中确认。

(11) 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。

(12) 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或者生产的借款费用，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）：

- 对于为购建或者生产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。
- 对于为购建或者生产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。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。对于符合资本化条件的资产在购建或者生产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。

(13) 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。

(14) 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。

除投资性房地产等资产的折旧及摊销和各类资产减值涉及的会计估计外，其他主要的会计估计为附注23金融工具的公允价值估量。

4 税项

- (1) 本公司适用的与房屋租赁及提供服务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、城镇土地使用税及房产税等。

税种	计缴标准
增值税	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。对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的5%计算应纳税额。
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的7%
教育费附加	按实际缴纳增值税的3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税的2%
城镇土地使用税	每年每平方米人民币6元
房产税	房屋租金收入的12%或房产原值一次减除30%后的余值的1.2%

(2) 所得税

本公司的法定税率为 25%，本期间按法定税率执行。

(3) 应交税费

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
应交所得税	1,246,405.95
应交土地使用税	585,318.86
应交房产税	519,333.95
应交代扣代缴税金	<u>11,986,852.05</u>
合计	<u>14,337,910.81</u>

5 货币资金

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
银行存款	<u>48,695,406.95</u>

6 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下：

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
应收租户	169,909.49
减：坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>169,909.49</u>

(2) 应收账款按账龄分析如下:

	2023年6月6日 人民币元
1年以内(含1年)	169,909.49
减: 坏账准备	-
合计	<u>169,909.49</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, 并以逾期天数与违约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, 因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

7 其他流动资产

	2023年6月6日 人民币元
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	2,059,164.68
待抵扣的增值税进项税	6,875,439.98
其他	<u>9,440.65</u>
合计	<u>8,944,045.31</u>

8 投资性房地产

	房屋建筑物及 相关土地使用权 人民币元
2023 年 1 月 1 日余额	508,000,000.00
本期变动	
加：外购	4,120,797.47
公允价值变动	-
2023 年 6 月 6 日余额	512,120,797.47

9 递延所得税负债

	递延所得税负债		
		本期增减	
	期初余额 人民币元	计入损益 人民币元	期末余额 人民币元
投资性房地产公允价值增值	42,648,582.47	-	42,648,582.47
合计	42,648,582.47	-	42,648,582.47

10 所有权受到限制的资产

	2022 年 12 月 31 日余额 人民币元	本期增加额 人民币元	2023 年 6 月 6 日余额 人民币元
用于抵押的资产			
- 投资性房地产	508,000,000.00	4,120,797.47	512,120,797.47

被审计单位于 2018 年 5 月 22 日与中国银行广州天河支行签署了总金额为人民币 106,550,000.00 元的借款合同，贷款期限自 2018 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日，年利率为 4.90% 至 5.24%，用于支付一期工程建设相关费用，并以位于鹤山市沙坪街道汇通路的土地及其地上建筑物（粤（2020）鹤山市不动产权第 0007014 号）作为抵押。

11 其他应付款

	<u>2023年6月6日</u>
	人民币元
应付股利	101,791,102.47
关联方管理费	319,018.68
租户押金	7,611,773.92
专业服务费	2,453,808.11
其他	<u>2,354.06</u>
合计	<u>112,178,057.24</u>

根据本公司 2023 年 6 月 1 日董事会的批准，本公司向投资者分配现金利润共人民币 113,101,224.97 元。截至 2023 年 6 月 6 日，上述款项中尚未支付的应付股利共计人民币 101,791,102.47 元，应交代扣代缴税金人民币 11,310,122.50 元。

12 一年内到期的非流动负债

	<u>2023年6月6日</u>
	人民币元
一年内到期的长期借款	152,171,195.16
一年内到期的关联方委托借款利息	286,603.75
一年内到期的银行借款利息	<u>591,839.24</u>
合计	<u>153,049,638.15</u>

13 实收资本

本公司于 2023 年 6 月 6 日的注册资本结构如下：

	2023 年 6 月 6 日	
	金额	%
	美元	
联卓国际投资有限公司	33,700,000.00	100%

本公司于 2023 年 6 月 6 日的实收资本结构如下：

	2023 年 6 月 6 日		
	原币金额 美元	等值人民币	
		金额	%
联卓国际投资有限公司	33,700,000.00	215,935,610.00	100%

在实收资本账户中，外币换算为人民币时采用的汇率是收到出资当日中国人民银行公布的汇率。

14 盈余公积

	附注	法定盈余公积 人民币元
2023 年 1 月 1 日余额		-
利润分配	15	13,748,789.67
2023 年 6 月 6 日余额		13,748,789.67

本公司按于 2023 年 6 月 1 日做出的董事会决议，提取法定盈余公积人民币 13,748,789.67 元。

15 利润分配

截至 2023 年 6 月 6 日，本公司的未分配利润中包含了利润分配时应当提取的，不可对股东分配的盈余公积不低于人民币 413,486.61 元。

16 营业收入

		自2023年1月1日 至2023年6月6日止 期间 人民币元
主营业务收入		<u>16,180,390.71</u>
其中：合同产生的收入	(1)	4,904,723.11
租赁收入		11,275,667.60

根据附注 3(10) 所载的会计政策，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间的营业收入中不包括代收代付公共事业费人民币 778,178.65 元。

(1) 合同产生的收入的情况

		自2023年1月1日 至2023年6月6日止 期间 人民币元
服务类型		
物业管理费收入		4,828,656.56
其他收入		<u>76,066.55</u>
合计		<u>4,904,723.11</u>
按服务提供的时间分类		
在某一时段确认收入		<u>4,904,723.11</u>

17 财务费用

自2023年1月1日
至2023年6月6日止
期间
人民币元

利息支出	1,216,242.13
利息收入	(142,471.95)
净汇兑亏损	98,223.84
其他财务费用	<u>1,312.84</u>
合计	<u>1,173,306.86</u>

18 其他收益

自2023年1月1日
至2023年6月6日止
期间
人民币元

利息豁免收益	<u>903,333.36</u>
合计	<u>903,333.36</u>

19 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

自2023年1月1日
至2023年6月6日止
期间
人民币元

本期所得税	<u>1,378,288.71</u>
合计	<u>1,378,288.71</u>

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	自2023年1月1日 至2023年6月6日 止期间 人民币元
税前利润	4,134,866.13
按税率25%计算的预期所得税	<u>1,378,288.71</u>
本期所得税费用	<u><u>1,378,288.71</u></u>

20 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类的信息如下:

	自2023年1月1日 至2023年6月6日止 期间 人民币元
营业收入	16,180,390.71
加: 其他收益	903,333.36
减: 财务费用	(1,173,306.86)
税金及附加	(2,140,625.55)
物业管理费	(1,807,132.17)
专业服务费	(5,632,891.36)
公共事业费	(10,083.60)
其他	<u>(806,529.69)</u>
营业利润	<u><u>5,513,154.84</u></u>

21 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量:

	自2023年1月1日 至2023年6月6日止 期间 人民币元
净利润	4,134,866.13
加: 财务费用	1,171,994.02
其他收益	(903,333.36)
经营性应收项目的减少	3,242,595.56
经营性应付项目的增加	4,201,228.82
经营活动产生的现金流量净额	<u>11,847,351.17</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况:

	自2023年1月1日 至2023年6月6日止 期间 人民币元
现金及现金等价物的期末余额	48,695,406.95
减: 现金及现金等价物的期初余额	<u>(18,636,133.23)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>30,059,273.72</u>

(3) 本公司持有的现金和现金等价物分析如下:

	2023年6月6日 人民币元
(a) 货币资金	
- 可随时用于支付的银行存款	<u>48,695,406.95</u>
(b) 期末可随时变现的现金及现金等价物余额	<u>48,695,406.95</u>

22 金融工具的风险分析及敏感性分析

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 利率风险
- 汇率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本期发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本期发生的变化等。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。

(1) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本公司造成损失。

本公司一般只会提供委托贷款给受同一母公司控制的其他企业，本公司管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

于资产负债表日，本公司应收款项余额主要为应收租户租金。根据行业惯例，本公司向客户预先收取相当于一至三个月的租赁保证金，以作为可能发生的逾期应收租金的保证。故未存在重大信用风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司负责自身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹借贷款以应付预计现金需求（如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本公司董事会的批准）。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

(3) 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

(a) 本公司于 2023 年 6 月 6 日持有的计息金融工具如下：

	2023 年 6 月 6 日	
	实际利率	金额 人民币元
固定利率金融工具		
金融负债		
- 一年内到期的非流动负债	6.00%	(100,000,000.00)
合计		(100,000,000.00)
浮动利率金融工具		
金融资产		
- 货币资金	0.25% - 0.35%	48,693,515.29
- 货币资金 (美元)	0.05%	1,891.66
金融负债		
- 一年内到期的非流动负债	4.9% - 5.24%	(52,171,195.16)
合计		(3,475,788.21)

(b) 敏感性分析

于 2023 年 6 月 6 日，在其他变量不变的情况下，及不考虑浮动利率的货币资金的影响的前提下，假定利率上调 50 个基点将会导致本公司所有者权益税前影响减少人民币 260,855.98 元，当期利润税前影响减少人民币 260,855.98 元；假定利率下调 50 个基点，将导致所有者权益和当期损益的变化和上述金额相同但方向相反。

对于资产负债表日持有的、使本公司面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中净利润及所有者权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本公司面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及所有者权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

(4) 汇率风险

本公司承受外汇风险主要与美元有关，除美元活期存款外，本公司的主要业务都以人民币计价结算。本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避外汇风险。

(a) 本公司于 2023 年 6 月 6 日各外币资产负债项目汇率风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。

金额单位：人民币元

	<u>2023 年 6 月 6 日</u>
	<u>美元项目</u>
货币资金	1,891.66
资产负债表敞口净额	<u>1,891.66</u>

(b) 本公司适用的人民币对外币的汇率分析如下：

	<u>平均汇率</u>	<u>报告日中间汇率</u>
	自2023年1月1日 至2023年6月6日 止期间	<u>2023年6月6日</u>
美元	7.0361	7.1075

(c) 敏感性分析

假定除汇率以外的其他风险变量不变，于2023年6月6日人民币对美元的汇率变动使人民币升值5%将会导致本公司所有者权益税前影响减少人民币94.58元，当期利润税前影响减少人民币94.58元；假定人民币兑换美元汇率贬值5%，将导致所有者权益和当期损益的税前变化和上述金额相同但方向相反。

上述敏感性分析是假设资产负债表日汇率发生变动，以变动后的汇率对资产负债表日本公司持有的、面临汇率风险的金融工具进行重新计量得出的。上一期间的分析基于同样的假设和方法。

23 公允价值

(1) 公允价值计量

于2023年6月6日，本公司不持有以公允价值计量的金融工具。

(2) 其他金融工具的公允价值 (期末非以公允价值计量的项目)

本公司2023年6月6日各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

24 资本管理

本公司资本管理的主要目标是保障本公司的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为所有者提供回报。

本公司对资本的定义为所有者权益加上关联方借款并扣除未确认的已提议分配的利润。本公司的资本不包括与关联方之间的业务往来余额。

本公司定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和所有者回报。本公司考虑的因素包括：本公司未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本公司，本公司将会调整资本结构。

本公司无需遵循的外部强制性资本要求。

25 关联方关系及其交易

(1) 有关本公司投资方的信息如下：

投资方名称	注册地	业务性质	对本公司的 持股比例	对本公司的 表决权比例
联卓国际投资有限公司	香港	投资控股	100%	100%

(2) 本公司与关联方之间的交易：

(a) 与关联方之间的交易金额如下：

	自2023年1月1日 至2023年6月6日止 期间 人民币元
出租资产及提供劳务	74,100.00
接受劳务	2,746,281.62
收回委托贷款	25,000,000.00
利息收入	129,068.45
其他收益	903,333.36

(b) 与关联方之间的交易于2023年6月6日的余额如下：

	2023年6月6日 人民币元
其他应付款	102,133,101.15
预收账款	59,023.50
一年内到期的非流动负债	100,286,603.75

(c) (2)(a) 和 (b) 涉及交易的关联方与本公司的关系

<u>公司名称</u>	<u>与本公司关系</u>
GLP China Holdings Limited	间接控股公司
普洛斯投资(上海)有限公司	同一母系子公司
普洛斯企业发展(上海)有限公司	同一母系子公司
江门普枫新能源有限公司	最终控制方持有的联营或合营公司的子公司
联卓国际投资有限公司	母公司

26 期后事项

本公司通过中金-普洛斯仓储物流基础设施2期资产支持专项计划的计划管理人(代表专项计划利益)于2023年6月向本公司发放的股东借款,于2023年6月和7月偿还了一年内到期的非流动负债共计人民币153,049,638.15元,银行贷款抵押合同已于2023年7月解除。

普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司

自 2023 年 1 月 1 日
至 2023 年 6 月 6 日止期间财务报表



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

毕马威华振沪审字第 2304613 号

普洛斯中国控股有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 37 页的普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司 (以下简称“青岛前湾港”) 财务报表, 包括 2023 年 6 月 6 日的资产负债表、自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间的利润表、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财务报表附注 2 (“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, 我们独立于青岛前湾港, 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——编制基础以及对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注附注 2 对编制基础的说明。青岛前湾港财务报表仅为青岛前湾港的中间控股公司普洛斯中国控股有限公司 (以下简称“普洛斯中国”) 与中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划就青岛前湾港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。本部分内容不影响已发表的审计意见。

第 1 页, 共 4 页



审计报告 (续)

毕马威华振沪审字第 2304613 号

四、其他事项——对审计报告分发和使用的限制

本报告仅供普洛斯中国及中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划就青岛前湾港的股权进行交割参考之目的使用。除此之外，本报告不应被任何其他人士所依赖于任何其他目的。我们对任何其他人士使用本报告产生的一切后果概不承担任何责任或义务。未经本所的事先书面同意，不得披露、提及或引用本报告的全部或部分内容。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

青岛前湾港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，青岛前湾港管理层负责评估青岛前湾港的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非青岛前湾港计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

青岛前湾港治理层负责监督青岛前湾港的财务报告过程。

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)

毕马威华振沪审字第 2304613 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) 评价青岛前湾港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) 对青岛前湾港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，就可能对青岛前湾港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青岛前湾港不能持续经营。



审计报告 (续)

毕马威华振沪审字第 2304613 号

五、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

我们与青岛前湾港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)
上海分所



中国注册会计师



赵琳



赵星

中国 上海

2023年 7月 1日

普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司

资产负债表

2023年6月6日

(金额单位: 人民币元)

	附注	<u>2023年6月6日</u>
资产		
流动资产		
货币资金	5	130,293,320.58
应收账款	6	3,819,248.03
其他流动资产	7	<u>1,111,714.52</u>
流动资产合计		<u>135,224,283.13</u>
非流动资产		
投资性房地产	8	<u>562,000,000.00</u>
非流动资产合计		<u>562,000,000.00</u>
资产总计		<u>697,224,283.13</u>

刊载于第 8 页至第 37 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司
 资产负债表 (续)
 2023 年 6 月 6 日
 (金额单位: 人民币元)





	附注	<u>2023 年 6 月 6 日</u>
负债和所有者权益		
流动负债		
应付账款		47,804.42
预收款项		912,000.41
应交税费	4(3)	21,615,398.09
其他应付款	11	184,957,685.68
一年内到期的非流动负债	12	<u>93,388,041.89</u>
流动负债合计		<u>300,920,930.49</u>
非流动负债		
递延所得税负债	9	<u>71,100,260.02</u>
非流动负债合计		<u>71,100,260.02</u>
负债合计		<u>372,021,190.51</u>

刊载于第 8 页至第 37 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司
 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	13	278,428,198.62
资本公积		73.04
盈余公积	14	23,730,469.04
未分配利润	15	<u>23,044,351.92</u>
所有者权益合计		<u>325,203,092.62</u>
负债和所有者权益总计		<u>697,224,283.13</u>

此财务报表已获董事会批准。

 法定代表人 (签名和盖章)	 主管会计工作的 公司负责人 (签名和盖章)	 会计机构负责人 (签名和盖章)	 (公司盖章)
日期: 2023年 7月 1日			

刊载于第 8 页至第 37 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司

利润表

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间

(金额单位: 人民币元)

	附注	自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间
营业收入	16	19,571,812.30
减: 营业成本		(1,739,527.05)
税金及附加		(2,470,261.08)
管理费用		(6,006,624.30)
财务费用	17	(1,568,034.55)
其中: 利息费用		1,866,273.17
利息收入		298,727.49
加: 其他收益	18	<u>29,386.08</u>
利润总额		7,816,751.40
减: 所得税费用	19	<u>(1,954,651.23)</u>
净利润		5,862,100.17
其他综合收益的税后净额		<u>-</u>
综合收益总额		<u><u>5,862,100.17</u></u>

刊载于第 8 页至第 37 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司

现金流量表

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间

(金额单位: 人民币元)

	附注	自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间
经营活动产生的现金流量:		
房产租赁收到的现金		17,369,278.77
收到其他与经营活动有关的现金		<u>29,386.08</u>
经营活动现金流入小计		<u>17,398,664.85</u>
接受劳务支付的现金		(3,304,249.92)
支付的各项税费		(8,994,020.15)
支付其他与经营活动有关的现金		<u>(3,673,494.37)</u>
经营活动现金流出小计		<u>(15,971,764.44)</u>
经营活动产生的现金流量净额	21(1)	<u>1,426,900.41</u>
投资活动产生的现金流量:		
收回委托贷款收到的现金		100,000,000.00
取得利息收入收到的现金		<u>4,256,403.73</u>
投资活动现金流入小计		<u>104,256,403.73</u>
购建投资性房地产支付的现金		<u>(105,734.74)</u>
投资活动现金流出小计		<u>(105,734.74)</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>104,150,668.99</u>

刊载于第 8 页至第 37 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司
 现金流量表 (续)
 自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间
 (金额单位: 人民币元)

	附注	自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间
筹资活动产生的现金流量:		
偿付利息支付的现金		<u>(1,074,551.98)</u>
筹资活动现金流出小计		<u>(1,074,551.98)</u>
筹资活动使用的现金流量净额		<u>(1,074,551.98)</u>
现金及现金等价物净增加额	21(2)	104,503,017.42
加: 期初现金及现金等价物余额		<u>25,790,303.16</u>
期末现金及现金等价物余额	21(3)	<u>130,293,320.58</u>

刊载于第 8 页至第 37 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司
所有者权益变动表
自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间
(金额单位: 人民币元)

	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2023 年 1 月 1 日余额		<u>278,428,198.62</u>	<u>73.04</u>	<u>-</u>	<u>237,304,690.43</u>	<u>515,732,962.09</u>
本期增减变动金额						
1. 综合收益总额		-	-	-	5,862,100.17	5,862,100.17
2. 利润分配	15					
- 提取盈余公积		-	-	23,730,469.04	(23,730,469.04)	-
- 对所有者的分配		-	-	-	(196,391,969.64)	(196,391,969.64)
上述 1 至 2 小计		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,730,469.04</u>	<u>(214,260,338.51)</u>	<u>(190,529,869.47)</u>
2023 年 6 月 6 日余额		<u>278,428,198.62</u>	<u>73.04</u>	<u>23,730,469.04</u>	<u>23,044,351.92</u>	<u>325,203,092.62</u>

刊载于第 8 页至第 37 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司
财务报表附注
(金额单位: 人民币元)

1 公司基本情况

普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司 (以下简称“本公司”) 是 2006 年 6 月 27 日在中华人民共和国山东省青岛市成立的有限责任公司 (外国法人独资)。本公司的母公司为 China Logistics Holding XVII SRL (原“ProLogis China Holding XVII SRL”), 最终控股公司为 GLP Holdings, L.P.。

本公司的统一信用代码为 913702207875803785。本公司的营业期限为 50 年, 主要从事工业及物流仓储设施的开发、经营管理及提供相关的咨询服务。

于 2023 年 6 月 7 日, 本公司的投资方 China Logistics Holding XVII SRL 与中国国际金融股份有限公司签订了关于本公司的股权转让协议。根据该协议的条款和条件, China Logistics Holding XVII SRL 向中国国际金融股份有限公司转让其持有的占公司注册资本 100% 的股权。上述股权转让完成后, 中国国际金融股份有限公司拥有本公司 100% 的股权, 公司由外国法人独资企业变更为法人独资企业; 于 2023 年 6 月 9 日经青岛前湾保税港区市场监管局批准, 本公司领取了青岛前湾保税港区市场监管局颁发的 913702207875803785 号企业法人营业执照。

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。

于 2023 年 6 月 6 日, 本公司的流动负债已超过流动资产人民币 165,696,647.36 元。中金 - 普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划的计划管理人 (代表专项计划利益) 于 2023 年 6 月向本公司提供金额为人民币 286,526,698.56 元的股东借款, 该借款到期日不早于 2024 年 6 月 6 日, 从而确保本公司能够持续经营, 因此本财务报表仍然以持续经营为基础编制。

本财务报表仅为本公司的中间控股公司普洛斯中国控股有限公司与中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划就本公司的股权进行交割参考之目的而编制, 且本财务报表仅包括本公司于 2023 年 6 月 6 日的资产负债表, 自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益表以及相关财务报表附注, 同时不列示比较数据。因此, 本财务报表不是一份完整的财务报表。

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

(1) 会计期间

本公司的会计期间自公历1月1日起至12月31日止。

(2) 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) 外币折算

本公司收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注3(13)）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

(2) 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。

(3) 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。本公司采用公允价值模式计量投资性房地产，即以第三方评估的公允价值在资产负债表内列示。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值（参见附注3(7)）为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 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。

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。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(10) 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。

(5) 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(10) 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) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

回购本公司股份时，回购的股份作为库存股管理，回购股份的全部支出转为库存股成本，同时进行备查登记。库存股不参与利润分配，在资产负债表中作为股东权益的备抵项目列示。

库存股注销时，按注销股票面值总额减少股本，库存股成本超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；库存股成本低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

(6) 资产减值准备

除附注3(8)中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

(a) 金融工具的减值

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；
- 租赁应收款。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

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间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、租赁应收款,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、租赁应收款外,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。本公司考虑的信息包括:

- 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。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大会全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品(如果持有)等追索行动；或
- 金融资产逾期超过180天。

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。

(b) 其他资产的减值

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。

– 长期待摊费用

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。

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(7))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的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减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。

(7) 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。

(8) 所得税

除因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。

当期所得税是按本年度应税所得额，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。

(9) 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。

(10) 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东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，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，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，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销售商品或提供服务的价格。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。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。

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，本公司会考虑下列迹象：

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

本公司根据在向客户转让商品或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商品或服务前能够控制该商品或服务的，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。

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：

(a) 经营租赁的租金收入

经营租赁的租金收入按附注 3(4) 所述的会计政策确认。

(b) 管理费收入

管理费收入在服务提供时中确认。

(11) 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。

(12) 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产,但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件,并能够收到时,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。

与资产相关的政府补助，本公司将其冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，本公司将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接冲减相关成本。

(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或者生产的借款费用，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）：

- 对于为购建或者生产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。
- 对于为购建或者生产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。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。对于符合资本化条件的资产在购建或者生产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。

除投资性房地产等资产的折旧及摊销和各类资产减值涉及的会计估计外，其他主要的会计估计为附注 23 金融工具的公允价值估量。

4 税项

- (1) 本公司适用的与房屋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、城镇土地使用税及房产税等。

税种	计缴标准
增值税	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。对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的 5%计算应纳税额。
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的 7%
教育费附加	按实际缴纳增值税的 3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税的 2%
城镇土地使用税	每年每平方米人民币 9.6 元
房产税	房屋租金收入的 12%或房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%

- (2) 所得税

本公司的法定税率为 25%，本期间按法定税率执行。

(3) 应交税费

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
应交所得税	925,525.57
应交土地使用税	325,416.94
应交房产税	722,898.81
应交代扣代缴税金	19,639,196.96
其他	<u>2,359.81</u>
合计	<u><u>21,615,398.09</u></u>

5 货币资金

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
银行存款	<u><u>130,293,320.58</u></u>

6 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下:

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
应收租户	3,819,248.03
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u><u>3,819,248.03</u></u>

(2) 应收账款按账龄分析如下:

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
1年以内(含1年)	<u>3,819,248.03</u>
小计	3,819,248.03
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u><u>3,819,248.03</u></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,并以逾期天数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,因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

7 其他流动资产

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	822,468.28
待抵扣的增值税进项税	263,283.23
其他	<u>25,963.01</u>
合计	<u><u>1,111,714.52</u></u>

8 投资性房地产

	房屋建筑物及 相关土地使用权 人民币元
2023年1月1日余额	562,000,000.00
本期变动	
加: 外购	-
公允价值变动	-
2023年6月6日余额	<u>562,000,000.00</u>

9 递延所得税负债

	递延所得税资产 / (负债)		
	期初余额 人民币元	本期增减 计入损益 人民币元	期末余额 人民币元
按直线法确认收入	(38,615.78)	(167,001.29)	(205,617.07)
其他应付款	25,385.11	(4,912.18)	20,472.93
投资性房地产公允价值增值	<u>(70,915,115.88)</u>	<u>-</u>	<u>(70,915,115.88)</u>
合计	<u>(70,928,346.55)</u>	<u>(171,913.47)</u>	<u>(71,100,260.02)</u>

10 所有权受到限制的资产

	2023年1月 1日余额 人民币元	本期减少额 人民币元	2023年6月 6日余额 人民币元
	用于抵押的资产		
- 投资性房地产	<u>562,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>562,000,000.00</u>

本公司2020年与交通银行签订了抵押贷款合同,贷款总额度为人民币1.7亿元,贷款利率是每笔提款定价日前全国银行间拆借中心最近一次公布的五年期贷款市场报价利率(“LPR”)加0.25%,每笔提款的浮动利率以12个月为浮动周期进行浮动。到期日为2029年,以本公司自有的土地及房产(鲁(2021)前湾保税港区不动产权第0000166号,面积57,511.03平方米;鲁(2021)前湾保税港区不动产权第0000167号,面积45,220.27平方米;鲁(2021)前湾保税港区不动产权第0000170号,面积18,024.71平方米)抵押。

11 其他应付款

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
应付股利	176,752,772.68
关联方管理费	45,713.40
租户押金	7,005,526.61
专业服务费	1,142,304.47
其他	<u>11,368.52</u>
合计	<u>184,957,685.68</u>

根据本公司2023年6月1日董事会的批准,本公司向投资者分配现金利润共人民币196,391,969.64元。截至2023年6月6日,上述款项中尚未支付的应付股利共计人民币176,752,772.68元,应交代扣代缴税金人民币19,639,196.96元。

12 一年内到期的非流动负债

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
一年内到期的长期借款 - 银行借款	92,465,361.93
一年内到期的应付利息	<u>922,679.96</u>
合计	<u>93,388,041.89</u>

13 实收资本

本公司于2023年6月6日的注册资本结构如下:

	2023年6月6日	
	金额	%
	美元	
China Logistics Holding XVII SRL	<u>38,000,000.00</u>	<u>100%</u>

本公司于2023年6月6日的实收资本结构如下:

	2023年6月6日		
	原币金额	等值人民币	%
	美元	金额	
China Logistics Holding XVII SRL	<u>38,000,000.00</u>	<u>278,428,198.62</u>	<u>100%</u>

在实收资本账户中, 外币换算为人民币时采用的汇率是收到出资当日中国人民银行公布的汇率。

14 盈余公积

	附注	法定盈余公积
		人民币元
2023年1月1日余额		-
利润分配	15	<u>23,730,469.04</u>
2023年6月6日余额		<u>23,730,469.04</u>

15 利润分配

(1) 提取各项盈余公积

截至2023年6月6日, 本公司的未分配利润中包含了利润分配时应当提取的, 不可对股东分配的盈余公积不低于人民币586,210.02元(2022年: 人民币23,730,469.04元)。

16 营业收入

		自2023年1月1日至 2023年6月6日止 期间 人民币元
主营业务收入		<u>19,571,812.30</u>
其中：合同产生的收入	(1)	5,838,466.45
仓储租赁收入		13,733,345.85

根据附注3(10)所载的会计政策，自2023年1月1日至2023年6月6日止期间的营业收入中不包括代收代付公共事业费人民币169,398.96元。

(1) 合同产生的收入的情况

		自2023年1月1日至 2023年6月6日止 期间 人民币元
服务类型		
物业管理服务收入		<u>5,838,466.45</u>
按服务转让的时间分类		
在某一时段确认收入		<u>5,838,466.45</u>

17 财务费用

		自2023年1月1日至 2023年6月6日止 期间 人民币元
利息支出		1,866,273.17
利息收入		(298,727.49)
其他财务费用		<u>488.87</u>
合计		<u>1,568,034.55</u>

18 其他收益

自2023年1月1日至
2023年6月6日止
期间
人民币元

增值税加计抵减 29,386.08

19 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

自2023年1月1日至
2023年6月6日止
期间
人民币元

本期所得税 1,782,737.76

递延所得税的变动 171,913.47

合计 1,954,651.23

递延所得税费用分析如下:

自2023年1月1日至
2023年6月6日止
期间
人民币元

暂时性差异的产生和转回 171,913.47

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	自2023年1月1日至 2023年6月6日止 期间 人民币元
税前利润	7,816,751.40
按税率25%计算的预期所得税	1,954,187.85
不可抵税支出	<u>463.38</u>
本期所得税费用	<u>1,954,651.23</u>

20 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类的信息如下:

	自2023年1月1日至 2023年6月6日止 期间 人民币元
营业收入	19,571,812.30
减: 财务费用	(1,568,034.55)
税金及附加	(2,470,261.08)
物业管理费	(1,675,284.34)
公共事业费	(39,846.92)
专业服务费	(5,334,960.88)
其他	<u>(666,673.13)</u>
营业利润	<u>7,816,751.40</u>

根据附注3(10)所载的会计政策,自2023年1月1日至2023年6月6日止期间的营业收入中不包括代收代付公共事业费人民币169,398.96元。

21 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量:

	自2023年1月1日至 2023年6月6日止 期间 人民币元
净利润	5,862,100.17
加: 财务费用	1,567,545.68
递延所得税负债增加	171,913.47
经营性应收项目的增加	(2,343,589.66)
经营性应付项目的减少	<u>(3,831,069.25)</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,426,900.41</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况:

	自2023年1月1日至 2023年6月6日止 期间 人民币元
现金及现金等价物的期末余额	130,293,320.58
减: 现金及现金等价物的期初余额	<u>(25,790,303.16)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>104,503,017.42</u>

(3) 本公司持有的现金和现金等价物分析如下:

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
(a) 货币资金	
- 可随时用于支付的银行存款	<u>130,293,320.58</u>
(b) 期末可随时变现的现金及现金等价物余额	<u>130,293,320.58</u>

22 金融工具的风险分析及敏感性分析

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 利率风险
- 汇率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本期发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本期发生的变化等。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。

(1) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收款项等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本公司造成损失。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司负责自身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹借贷款以应付预计现金需求（如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本公司董事会的批准）。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

(3) 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

(a) 本公司于2023年6月6日持有的计息金融工具如下:

	2023年6月6日	
	实际利率	金额 人民币元
浮动利率金融工具		
金融资产		
- 货币资金	0.25%	130,293,320.58
金融负债		
- 一年内到期的非流动负债	4.55% - 4.7%	<u>(92,465,361.93)</u>
合计		<u>37,827,958.65</u>

(b) 敏感性分析

截至2023年6月6日,在其他变量不变的情况下,及不考虑浮动利率的货币资金的影响的前提下,假定利率上调50个基点将会导致本公司所有者权益税前影响减少人民币462,326.81元,当期利润税前影响减少人民币462,326.81元;假定利率下调50个基点,将导致所有者权益和当期损益的变化和上述金额相同但方向相反。

对于资产负债表日持有的、使本公司面临公允价值利率风险的金融工具,上述敏感性分析中净利润及所有者权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动,按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本公司面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具,上述敏感性分析中的净利润及所有者权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

(4) 汇率风险

于2023年6月6日,本公司持有的以外币计价的金融工具金额不重大,因此没有重大的外汇风险敞口及汇率风险。

23 公允价值

(1) 公允价值计量

于2023年6月6日, 本公司不持有以公允价值计量的金融工具。

(2) 其他金融工具的公允价值 (期末非以公允价值计量的项目)

本公司2023年6月6日各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

24 资本管理

本公司资本管理的主要目标是保障本公司的持续经营, 能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式, 持续为所有者提供回报。

本公司对资本的定义为所有者权益加上关联方借款并扣除未确认的已提议分配的利润。本公司的资本不包括与关联方之间的业务往来余额。

本公司定期复核和管理自身的资本结构, 力求达到最理想的资本结构和所有者回报。本公司考虑的因素包括: 本公司未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本公司, 本公司将会调整资本结构。

本公司无需遵循的外部强制性资本要求。

25 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>对本公司的 持股比例</u>	<u>对本公司的 表决权比例</u>
China Logistics Holding XVII SRL	巴巴多斯	投资控股	100%	100%

(2) 本公司与关联方之间的交易:

(a) 与关联方之间的交易金额如下:

	自2023年1月1日至 2023年6月6日止 期间 人民币元
提供劳务	88,920.00
接受劳务	2,342,313.75
收回委托贷款	100,000,000.00
利息收入	280,843.92

(b) 与关联方之间的交易于2023年6月6日的余额如下:

	2023年6月6日 人民币元
其他应付款	176,826,061.59
预收款项	89,467.20

(c) (2)(a) 和 (b) 涉及交易的关联方与本公司的关系

<u>公司名称</u>	<u>与本公司关系</u>
China Logistics Holding XVII SRL	母公司
普洛斯投资(上海)有限公司	同一母系子公司
普洛斯企业发展(上海)有限公司	同一母系子公司
GLP China Holdings Limited	间接控股公司
青岛普逸新能源有限公司	同一母系子公司
上海海屹建筑设计有限公司	同一母系子公司

26 期后事项

本公司通过中金-普洛斯仓储物流基础设施2期资产支持专项计划的计划管理人(代表专项计划利益)于2023年6月向本公司发放的股东借款,于2023年6月偿还了一年内到期的非流动负债人民币93,388,041.89元,银行贷款抵押合同已于2023年7月解除。

重庆普南仓储服务有限公司

自 2023 年 1 月 1 日
至 2023 年 6 月 6 日止期间财务报表



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

毕马威华振沪审字第 2304610 号

普洛斯中国控股有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 38 页的重庆普南仓储服务有限公司 (以下简称“重庆普南”) 财务报表, 包括 2023 年 6 月 6 日的资产负债表、自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间的利润表、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财务报表附注 2 (“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, 我们独立于重庆普南, 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。重庆普南财务报表仅为重庆普南的中间控股公司普洛斯中国控股有限公司 (以下简称“普洛斯中国”) 与中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划就重庆普南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。本部分内容不影响已发表的审计意见。

第 1 页, 共 3 页



审计报告 (续)

毕马威华振沪审字第 2304610 号

四、其他事项——对审计报告分发和使用的限制

本报告仅供普洛斯中国及中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划就重庆普南的股权进行交割参考之目的使用。除此之外，本报告不应被任何其他人士所依赖于任何其他目的。我们对任何其他人士使用本报告产生的一切后果概不承担任何责任或义务。未经本所的事先书面同意，不得披露、提及或引用本报告的全部或部分内容。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

重庆普南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，重庆普南管理层负责评估重庆普南的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非重庆普南计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

重庆普南治理层负责监督重庆普南的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告 (续)

毕马威华振沪审字第 2304610 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

- (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) 评价重庆普南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) 对重庆普南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，就可能导致对重庆普南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重庆普南不能持续经营。

我们与重庆普南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)
上海分所



中国注册会计师



赵琳



中国 上海

赵星

2023年 7月 1日

重庆普南仓储服务有限公司
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	9,356,444.01
应收账款	6	1,943,164.52
其他应收款		370,000.00
其他流动资产	7	<u>1,186,724.09</u>
流动资产合计		<u>12,856,332.62</u>
非流动资产		
投资性房地产	8	502,503,167.42
其他非流动资产	10	<u>472,626.16</u>
非流动资产合计		<u>502,975,793.58</u>
资产总计		<u>515,832,126.20</u>

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

重庆普南仓储服务有限公司
资产负债表 (续)
2023年6月6日
(金额单位: 人民币元)

	附注	<u>2023年6月6日</u>
负债和所有者权益		
流动负债		
应付账款		40,244.05
预收款项		18,288.54
应交税费	4(3)	1,428.97
其他应付款	11	5,876,093.51
一年内到期的非流动负债	12	<u>329,438,831.64</u>
流动负债合计		<u>335,374,886.71</u>
非流动负债		
递延所得税负债	9	<u>7,865,175.48</u>
非流动负债合计		<u>7,865,175.48</u>
负债合计		<u>343,240,062.19</u>

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

重庆普南仓储服务有限公司
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	13	277,934,800.00
未弥补亏损		<u>(105,342,735.99)</u>
所有者权益合计		<u>172,592,064.01</u>
负债和所有者权益总计		<u>515,832,126.20</u>

此财务报表已获董事会批准。



法定代表人
(签名和盖章)



主管会计工作的
公司负责人
(签名和盖章)



会计机构负责人
(签名和盖章)



日期: 2023年 7月 1日

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

重庆普南仓储服务有限公司

利润表

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间

(金额单位：人民币元)

	附注	自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间
营业收入	14	15,140,638.72
减：营业成本		(2,705,934.81)
税金及附加		(3,262,302.51)
管理费用		(3,089,572.19)
财务费用	15	(6,134,529.47)
其中：利息费用		6,150,800.00
利息收入		17,016.58
加：其他收益	16	<u>56,613.48</u>
利润总额		4,913.22
减：所得税费用	17	<u>(1,228.30)</u>
净利润		3,684.92
其他综合收益的税后净额		<u>-</u>
综合收益总额		<u><u>3,684.92</u></u>

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

重庆普南仓储服务有限公司

现金流量表

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间

(金额单位：人民币元)

	附注	自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间
经营活动产生的现金流量：		
房产租赁收到的现金收到的现金		16,691,792.73
收到其他与经营活动有关的现金		<u>113,246.38</u>
经营活动现金流入小计		<u>16,805,039.11</u>
接受劳务支付的现金		(4,798,961.90)
支付的各项税费		(4,171,268.82)
支付其他与经营活动有关的现金		<u>(1,847,129.28)</u>
经营活动现金流出小计		<u>(10,817,360.00)</u>
经营活动产生的现金流量净额	19(1)	<u>5,987,679.11</u>
投资活动产生的现金流量：		
取得利息收入收到的现金		<u>17,016.58</u>
投资活动现金流入小计		<u>17,016.58</u>
购建投资性房地产支付的现金		<u>(460,961.00)</u>
投资活动现金流出小计		<u>(460,961.00)</u>
投资活动使用的现金流量净额		<u>(443,944.42)</u>

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

重庆普南仓储服务有限公司

现金流量表 (续)

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间

(金额单位: 人民币元)

	附注	自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间
筹资活动产生的现金流量:		
偿付利息支付的现金		(3,087,114.46)
支付其他与筹资活动有关的现金		<u>(5,000,000.00)</u>
筹资活动现金流出小计		<u><u>(8,087,114.46)</u></u>
筹资活动使用的现金流量净额		<u><u>(8,087,114.46)</u></u>
现金及现金等价物净减少额	19(2)	(2,543,379.77)
加: 期初现金及现金等价物余额		<u>11,899,823.78</u>
期末现金及现金等价物余额	19(3)	<u><u>9,356,444.01</u></u>

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

重庆普南仓储服务有限公司
所有者权益变动表
自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间
(金额单位：人民币元)

	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
2023 年 1 月 1 日余额	<u>277,934,800.00</u>	<u>(105,346,420.91)</u>	<u>172,588,379.09</u>
本期增减变动金额			
综合收益总额	<u>-</u>	<u>3,684.92</u>	<u>3,684.92</u>
2023 年 6 月 6 日余额	<u><u>277,934,800.00</u></u>	<u><u>(105,342,735.99)</u></u>	<u><u>172,592,064.01</u></u>

刊载于第 8 页至第 38 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

重庆普南仓储服务有限公司
财务报表附注
(金额单位：人民币元)

1 公司基本情况

重庆普南仓储服务有限公司 (以下简称“本公司”) 是在中华人民共和国重庆市成立的外资经营企业。本公司的母公司为 China Logistics Holdings (19) Pte. Ltd., 最终控股公司为 GLP Holdings, L.P.。

本公司实行营业执照、税务登记证、组织机构代码证三证合一, 本公司获取了更新的营业执照, 统一社会信用代码为 915001135842666371 号。

本公司的营业期限为 50 年, 主要从事仓储服务、工业设施的经营及相关咨询和服务。本公司于 2011 年 11 月 15 日正式开始经营。

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。

于 2023 年 6 月 6 日, 本公司的流动负债已超过流动资产人民币 322,518,554.09 元。中金 - 普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划的计划管理人 (代表专项计划利益) 于 2023 年 6 月向本公司提供金额为人民币 324,216,454.33 元的股东借款, 该借款到期日不早于 2024 年 6 月 6 日, 从而确保本公司能够持续经营, 因此本财务报表仍然以持续经营为基础编制。

本财务报表仅为本公司的中间控股公司普洛斯中国控股有限公司与中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划就本公司的股权进行交割参考之目的而编制, 且本财务报表仅包括本公司于 2023 年 6 月 6 日的资产负债表, 自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益表以及相关财务报表附注, 同时不列示比较数据。因此, 本财务报表不是一份完整的财务报表。

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颁布的企业会计准则的要求。

(1) 会计年度

本公司的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(2) 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) 外币折算

本公司收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注3(12)）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

(2) 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。

(3) 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。本公司采用公允价值模式计量投资性房地产，即以第三方评估的公允价值在资产负债表内列示。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值（参见附注3(7)）为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 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。

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。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(10) 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。

(5) 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(10) 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：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。

本公司于本报告期间及比较期间均不持有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和指定为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。

(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) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

(6) 资产减值准备

除附注 3(8) 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

(a) 金融工具的减值

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；
- 租赁应收款；

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

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间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、租赁应收款和合同资产，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、租赁应收款和合同资产外，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。本公司考虑的信息包括：

- 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。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品 (如果持有) 等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 180 天。

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。

(b) 其他资产的减值

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：

- 长期待摊费用等

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。

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(7)）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的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减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。

(7) 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。

(8) 所得税

除因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。

当期所得税是按本年度应税所得额，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。

(9) 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。

(10) 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东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，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，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，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。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。

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。

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。

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：

(a) 经营租赁的租金收入

经营租赁的租金收入按附注 3(4) 所述的会计政策确认。

(b) 管理费收入

管理费收入在服务提供时中确认。

(11) 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。

(12) 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或者生产的借款费用，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）：

- 对于为购建或者生产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。
- 对于为购建或者生产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。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。对于符合资本化条件的资产在购建或者生产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。

(13) 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。

(14) 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。

除各类资产减值涉及的会计估计外，其他主要的会计估计为附注 20 金融工具的公允价值估量。

4 税项

- (1) 本公司适用的与房屋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、城镇土地使用税及房产税等。

税种	计缴标准
增值税	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。对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的 5%计算应纳税额。
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的 7%
教育费附加	按实际缴纳增值税的 3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税的 2%
城镇土地使用税	每年每平方米人民币 8 元
房产税	房屋租金收入的 12%或房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%

(2) 所得税

本公司的法定税率为 25%，本期间按法定税率执行。

(3) 应交税费

2023年6月6日
人民币元

其他 1,428.97

合计 1,428.97

5 货币资金

2023年6月6日
人民币元

银行存款 9,356,444.01

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
人民币元

应收租户 1,943,164.52

减: 坏账准备 -

合计 1,943,164.52

(2) 应收账款按账龄分析如下:

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
1年以内(含1年)	1,943,164.52
减: 坏账准备	-
合计	<u>1,943,164.52</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, 并以逾期天数与违约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, 因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

7 其他流动资产

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	335,126.27
待抵扣的增值税进项税	210,066.17
预缴所得税	540,827.79
其他	<u>100,703.86</u>
合计	<u>1,186,724.09</u>

8 投资性房地产

	房屋建筑物及 相关土地使用权 人民币元
2023年1月1日余额	502,000,000.00
本期变动	
加：外购	503,167.42
公允价值变动	-
2023年6月6日余额	502,503,167.42

9 递延所得税资产及负债

	递延所得税资产 / (负债)		
		本期增减	
	期初余额 人民币元	计入损益 人民币元	期末余额 人民币元
按直线法确认收入	(104,834.49)	21,052.92	(83,781.57)
其他应付款	6,250.00	-	6,250.00
可在以后年度弥补的税务亏损	6,850,940.11	(22,281.22)	6,828,658.89
投资性房地产公允价值增值	(14,616,302.80)	-	(14,616,302.80)
合计	(7,863,947.18)	(1,228.30)	(7,865,175.48)

未确认的递延所得税资产明细

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的到期情况

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
2024年	22,573,879.68
2025年	21,825,694.68
2026年	<u>19,574,529.79</u>
合计	<u>63,974,104.15</u>

由于本公司不是很可能获得可用于实现可抵扣暂时性差异转回和抵扣有关亏损的未来应纳税利润，因此本公司尚未就人民币 63,974,104.15 元的累积可抵扣亏损确认递延所得税资产。

10 其他非流动资产

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
第三方租赁佣金	<u>472,626.16</u>

11 其他应付款

	<u>2023年6月6日</u> 人民币元
关联方管理费	810,392.31
租户押金	4,047,825.31
专业服务费	1,015,610.57
其他	<u>2,265.32</u>
合计	<u>5,876,093.51</u>

12 一年内到期的非流动负债

	<u>2023年6月6日</u>
	人民币元
一年内到期的长期借款 - 应付利息	28,638,831.64
一年内到期的长期借款 - 关联方委托借款	<u>300,800,000.00</u>
合计	<u>329,438,831.64</u>

本公司于2022年2月10日与关联方 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd. 签订了长期借款协议，借款金额为人民币 125,800,000.00 元，用于本公司的项目建设、业务发展及归还境内外借款。借款到期日为2027年2月14日，年利率为6%。截至2023年6月6日，本公司已提款尚未偿还的贷款本金为人民币 125,800,000.00 元。

本公司于2013年7月25日与母公司 China Logistics Holding (19) Pte. Ltd. 签订了长期借款协议，借款金额为人民币 175,000,000.00 元，用于本公司的项目建设、业务发展。借款到期日为2024年7月24日，年利率为6%。截至2023年6月6日，本公司已提款尚未偿还的贷款本金为人民币 175,000,000.00 元。

13 实收资本

本公司于2023年6月6日的注册资本结构如下：

	<u>2023年6月6日</u>	
	<u>金额</u>	<u>%</u>
	美元	
China Logistics Holdings (19) Pte. Ltd.	<u>44,000,000.00</u>	<u>100%</u>

本公司于2023年6月6日的实收资本结构如下：

	<u>2023年6月6日</u>		
		<u>等值人民币</u>	
	<u>原币金额</u>	<u>金额</u>	<u>%</u>
	美元		
China Logistics Holdings (19) Pte. Ltd.	<u>44,000,000.00</u>	<u>277,934,800.00</u>	<u>100%</u>

在实收资本账户中，外币换算为人民币时采用的汇率是收到出资当日中国人民银行公布的汇率。

14 营业收入

		自2023年1月 1日至2023年 6月6日止期间 人民币元
主营业务收入		<u>15,140,638.72</u>
其中：合同产生的收入	(1)	4,544,582.43
租赁收入		10,596,056.29

根据附注3(10)所载的会计政策，自2023年1月1日至2023年6月6日止期间的营业收入中不包括代收代付公共事业费人民币1,161,017.09元。

(1) 合同产生的收入的情况

		自2023年1月 1日至2023年 6月6日止期间 人民币元
服务类型		
物业管理费收入		<u>4,544,582.43</u>
合计		<u>4,544,582.43</u>
按服务提供的时间分类		
在某一时段确认收入		<u>4,544,582.43</u>

15 财务费用

自2023年1月
1日至2023年
6月6日止期间
人民币元

利息支出	6,150,800.00
利息收入	(17,016.58)
其他财务费用	<u>746.05</u>
合计	<u>6,134,529.47</u>

16 其他收益

自2023年1月
1日至2023年
6月6日止期间
人民币元

政府补助	<u>56,613.48</u>
------	------------------

17 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

自2023年1月
1日至2023年
6月6日止期间
人民币元

递延所得税的变动	<u>1,228.30</u>
----------	-----------------

递延所得税费用分析如下：

自 2023 年 1 月
1 日至 2023 年
6 月 6 日止期间
人民币元

暂时性差异的产生和转回

1,228.30

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

自 2023 年 1 月
1 日至 2023 年
6 月 6 日止期间
人民币元

税前利润

4,913.22

按税率 25%计算的预期所得税

1,228.30

本期所得税费用

1,228.30

18 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类的信息如下：

	自2023年1月 1日至2023年 6月6日止期间 人民币元
营业收入	15,140,638.72
减：折旧和摊销费用	(268,406.01)
财务费用	(6,134,529.47)
税金及附加	(3,262,302.51)
物业管理费	(2,329,357.53)
专业服务费	(1,911,400.90)
公共事业费	(49,273.05)
其他	<u>(1,180,456.03)</u>
营业利润	<u><u>4,913.22</u></u>

根据附注3(10)所载的会计政策，自2023年1月1日至2023年6月6日止期间的营业收入和营业成本中不包括代收代付公共事业费人民币1,161,017.09元。

19 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量:

	自2023年1月 1日至2023年 6月6日止期间 人民币元
净利润	3,684.92
加: 租赁佣金摊销	268,406.01
财务费用	6,133,783.42
递延所得税负债增加	1,228.30
经营性应收项目的增加	(542,058.44)
经营性应付项目的增加	122,634.90
经营活动产生的现金流量净额	<u>5,987,679.11</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况:

	自2023年1月 1日至2023年 6月6日止期间 人民币元
现金及现金等价物的期末余额	9,356,444.01
减: 现金及现金等价物的期初余额	<u>(11,899,823.78)</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(2,543,379.77)</u>

(3) 本公司持有的现金和现金等价物分析如下:

	2023年6月6日
	人民币元
(a) 货币资金	
- 可随时用于支付的银行存款	<u>9,356,444.01</u>
(b) 期末可随时变现的现金及现金等价物余额	<u>9,356,444.01</u>

20 金融工具的风险分析及敏感性分析

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 利率风险
- 汇率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本期发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本期发生的变化等。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。

(1) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本公司造成损失。

本公司一般只会提供委托贷款给受同一母公司控制的其他企业，本公司管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

于资产负债表日，本公司应收款项余额主要为应收租户租金。根据行业惯例，本公司向客户预先收取相当于一至三个月的租赁保证金，以作为可能发生的逾期应收租金的保证。故未存在重大信用风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何可能令本公司承受信用风险的担保。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司负责自身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹借贷款以应付预计现金需求（如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本公司董事会的批准）。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

(3) 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

(a) 本公司于 2023 年 6 月 6 日持有的计息金融工具如下：

	2023 年 6 月 6 日	
	实际利率	金额
		人民币元
固定利率金融工具		
金融负债		
- 一年内到期的非流动负债	6.00%	<u>(300,800,000.00)</u>
浮动利率金融工具		
金融资产		
- 货币资金	0.25%	<u>9,356,444.01</u>

(b) 敏感性分析

截至 2023 年 6 月 6 日，由于本公司带息金融工具为货币资金及从关联方取得的固定利率长期借款，本公司管理层认为浮动利率的预期合理可能变动对本公司自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间的损益及所有者权益不产生重大影响。

(4) 汇率风险

于 2023 年 6 月 6 日，本公司持有的以外币计价的金融工具金额不重大，因此没有重大的外汇风险敞口及汇率风险。

21 公允价值

(1) 公允价值计量

于2023年6月6日，本公司不持有以公允价值计量的金融工具。

(2) 其他金融工具的公允价值（期末非以公允价值计量的项目）

本公司2023年6月6日各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

22 资本管理

本公司资本管理的主要目标是保障本公司的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为所有者提供回报。

本公司对资本的定义为所有者权益加上关联方借款并扣除未确认的已提议分配的利润。本公司的资本不包括与关联方之间的业务往来余额。

本公司定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和所有者回报。本公司考虑的因素包括：本公司未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本公司，本公司将会调整资本结构。

本公司无需遵循的外部强制性资本要求。

23 关联方关系及其交易

(1) 有关本公司投资方的信息如下：

<u>投资方名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>对本公司的 持股比例</u>	<u>对本公司的 表决权比例</u>
China Logistics Holdings (19) Pte. Ltd.	新加坡	投资控股	100%	100%

(2) 本公司与关联方之间的交易：

(a) 与关联方之间的交易金额如下：

	自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 6 日止期间 人民币元
接受劳务	3,527,157.48
利息支出	6,150,800.00
归还关联方代垫款	(5,000,000.00)

(b) 与关联方之间的交易于 2023 年 6 月 6 日的余额如下：

	2023 年 6 月 6 日 人民币元
其他应付款	810,392.31
一年内到期的非流动负债	329,438,831.64

(c) (2)(a) 和 (b) 涉及交易的关联方与本公司的关系

<u>公司名称</u>	<u>与本公司关系</u>
China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.	母公司
普洛斯投资 (上海) 有限公司	同一母系子公司
普洛斯企业发展 (上海) 有限公司	同一母系子公司
GLP China Holdings Limited	同一母系子公司
杭州普新仓储设施经营有限公司	同一母系子公司
GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.	同受最终控制方控制的公司

24 期后事项

本公司通过中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划的计划管理人（代表专项计划利益）于 2023 年 6 月向本公司发放的股东借款，于 2023 年 6 月和 7 月偿还了一年内到期的非流动负债共计人民币 329,438,831.64 元。