

华夏深国际仓储物流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：2024年8月8日

一、公募 REITs 基本信息

公募REITs名称	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	华夏深国际REIT
场内简称	华夏深国际REIT
公募REITs代码	180302
公募REITs合同生效日	2024年6月25日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	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）》《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《华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、交割审计情况

华夏深国际仓储物流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”），已由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司贵州深国际综合物流港发展有限公司、杭州深国际综合物流港发展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（2024年6月27日）资产合计 972,841,199.44 元，负债合计 433,703,728.64 元，所有者权益合计 539,137,470.80 元。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

华夏基金管理有限公司

二〇二四年八月八日

贵州深国际综合物流港发展有限公司

财务报表及审计报告

2024年1月1日至6月27日止期间

贵州深国际综合物流港发展有限公司

财务报表及审计报告

2024年1月1日至6月27日止期间

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 2
资产负债表	3
利润表	4
现金流量表	5
所有者权益变动表	6
财务报表附注	7 - 34

审计报告

德师报(审)字(24)第 S00532 号
(第 1 页, 共 2 页)

贵州深黔供应链管理有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了贵州深国际综合物流港发展有限公司(以下简称“贵州综合物流港”)的财务报表,包括 2024 年 6 月 27 日的资产负债表,2024 年 1 月 1 日至 6 月 27 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三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职业道德守则,我们独立于贵州综合物流港和贵州深黔供应链管理有限公司(以下简称“贵州 SPV”),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三对编制基础的说明。贵州综合物流港财务报表仅为贵州 SPV 获得贵州综合物流港 100% 股权交割之目的而编制,因此该财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

贵州综合物流港管理层负责按照财务报表附注三所述的编制基础编制财务报表(包括确定在具体情况下按照财务报表附注三所述的编制基础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,贵州综合物流港管理层负责评估贵州综合物流港的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非贵州综合物流港管理层计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵州综合物流港的财务报告过程。

审计报告 - 续

德师报(审)字(24)第 S00532 号
(第 2 页, 共 2 页)

五、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:

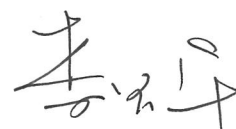
- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价贵州综合物流港管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对贵州综合物流港管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能对贵州综合物流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财务报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致贵州综合物流港不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否按照财务报表附注三所述的编制基础编制。

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

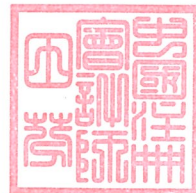
中国注册会计师



中国注册会计师



2024年8月6日



2024年6月27日


资产负债表

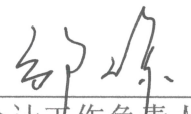
单位：人民币元

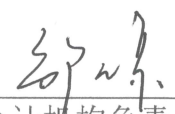
项目	附注	2024年6月27日
流动资产：		
货币资金	六、1	18,482,012.25
应收账款	六、2	865,642.18
预付款项		212,809.82
其他流动资产	六、3	4,660,848.47
流动资产合计		24,221,312.72
非流动资产：		
固定资产	六、4	270,119,033.60
无形资产	六、5	64,040,009.80
长期待摊费用		303,945.27
递延所得税资产		168,439.87
非流动资产合计		334,631,428.54
资产总计		358,852,741.26
流动负债：		
应付账款	六、6	1,849,372.36
预收款项	六、7	1,750,292.95
合同负债	六、8	393,537.88
应交税费	六、9	817,236.41
其他应付款	六、10	185,710,935.05
其中：应付股利		23,347,658.97
流动负债合计		190,521,374.65
非流动负债：		
递延收益	六、11	31,878,698.20
非流动负债合计		31,878,698.20
负债合计		222,400,072.85
所有者权益：		
实收资本	六、12	122,920,000.00
资本公积	六、13	988,569.95
盈余公积	六、14	5,329,145.53
未分配利润	六、15	7,214,952.93
所有者权益合计		136,452,668.41
负债和所有者权益总计		358,852,741.26

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由贵州深国际综合物流港发展有限公司下列负责人签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

2024年1月1日至6月27日止期间

利润表

单位：人民币元

项目	附注	2024年1月1日至6月27日止期间
一、营业收入	六、16	19,308,588.46
减：营业成本	六、16	7,606,428.77
税金及附加	六、17	2,805,717.25
管理费用	六、18	1,322,900.91
财务费用	六、19	(21,119.08)
其中：利息费用		-
利息收入		22,616.86
加：其他收益	六、20	612,452.99
信用减值利得		97,131.01
二、营业利润		8,304,244.61
加：营业外收入		2,715.49
减：营业外支出		68,300.91
三、利润总额		8,238,659.19
减：所得税费用	六、21	1,023,706.26
四、净利润		7,214,952.93
(一)持续经营净利润		7,214,952.93
(二)终止经营净利润		-
五、其他综合收益的税后净额		-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-
六、综合收益总额		7,214,952.93

附注为财务报表的组成部分

2024年1月1日至6月27日止期间

现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	2024年1月1日至6月27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		26,520,419.43
收到其他与经营活动有关的现金	六、22(1)	25,332.35
经营活动现金流入小计		26,545,751.78
购买商品、接受劳务支付的现金		5,353,195.03
支付的各项税费		4,469,368.57
支付其他与经营活动有关的现金	六、22(1)	93,098.69
经营活动现金流出小计		9,915,662.29
经营活动产生的现金流量净额	六、23(1)	16,630,089.49
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	六、22(2)	485,405.13
投资活动现金流出小计		485,405.13
投资活动产生的现金流量净额		(485,405.13)
三、筹资活动产生的现金流量：		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,647,807.34
筹资活动现金流出小计		13,647,807.34
筹资活动产生的现金流量净额		(13,647,807.34)
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	六、23(1)	2,496,877.02
加：期初现金及现金等价物余额	六、23(1)	15,985,135.23
六、期末现金及现金等价物余额	六、23(2)	18,482,012.25

贵州深国际综合物流港发展有限公司

2024年1月1日至6月27日止期间

所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2024年1月1日至6月27日止期间				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、2024年1月1日	122,920,000.00	988,569.95	5,329,145.53	5,054,232.39	134,291,947.87
二、本期增减变动金额	-	-	-	2,160,720.54	2,160,720.54
(一)综合收益总额	-	-	-	7,214,952.93	7,214,952.93
(二)利润分配	-	-	-	(5,054,232.39)	(5,054,232.39)
1、对所有者的分配	-	-	-	(5,054,232.39)	(5,054,232.39)
三、2024年6月27日	122,920,000.00	988,569.95	5,329,145.53	7,214,952.93	136,452,668.41

财务报表附注
2024年1月1日至6月27日止期间
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一、 基本情况

贵州深国际综合物流港发展有限公司(以下简称“贵州综合物流港”或“本公司”), 是一家于2013年12月16日在贵州省黔南州龙里县注册成立的有限责任公司, 系深圳市深国际物流发展有限公司(以下简称“物流发展”)的全资子公司。本公司的最终实际控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。本公司实际从事的主要经营活动是物流园仓储物业租赁及物业管理服务。

贵州深黔供应链管理有限公司(以下简称“贵州 SPV”)是一家于2023年9月26日在贵州省黔南州龙里县注册成立的有限责任公司。

本公司的财务报表于2024年8月6日已经本公司董事会批准。

二、 交易情况

于2024年6月27日, 贵州 SPV 与物流发展签订《深圳市深国际物流发展有限公司和贵州深黔供应链管理有限公司关于贵州深国际综合物流港发展有限公司之股权转让协议》, 将本公司的100%股权转让给贵州 SPV, 并于2024年6月28日完成工商变更登记, 本公司的母公司变更为贵州 SPV。

三、 财务报表的编制基础

编制基础

基于股权交割之目的, 本公司编制了2024年6月27日的资产负债表, 2024年1月1日至6月27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; 同时基于前述目的, 本公司未根据企业会计准则的规定列示可比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”附注项目, 部分附注项目的披露已适当简化。

除上述特定事项外, 本财务报表系根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定编制和披露。各项重要会计政策及会计估计在财务报表附注四中披露。

持续经营

截至2024年6月27日, 本公司流动负债合计金额超过流动资产合计金额166,300,061.93元。鉴于本公司的关联方深国际控股(深圳)有限公司同意自资产负债表日至股权交割日止期间对本公司提供资金支持。交割完成后, 中信证券-深国际仓储物流1号资产支持专项计划提供股东借款约人民币1.47亿元。上述款项将用于归还本公司对关联方的短期借款。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。因此本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 财务报表的编制基础 - 续

记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是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。
- 第二层次输入值是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。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

四、 重要会计政策及会计估计

1. 遵循编制基础的声明

本公司已按照财务报表附注三所述的编制基础编制财务报表，真实、完整地反映了按照该编制基础列报的本公司于2024年6月27日的财务状况以及2024年1月1日至6月27日止期间的经营成果、所有者权益变动和现金流量。

2. 会计期间

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

3. 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司的营业周期为十二个月。

4. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指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(一般指从购买日起三个月内到期)、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。

6. 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量（金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注三中“记账基础和计价原则”的相关披露）。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》（“新收入准则”）初始确认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时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。本公司的金融资产为以摊余成本计量的金融资产。

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金和应收账款。

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，且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的，则该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。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性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金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均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，为消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

6.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

6.2 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款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。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

6.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (2) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- (3) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- (4) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (5) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使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义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产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：

- (1) 债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (4) 债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人(不考虑本公司取得的任何担保)，则本公司认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本公司推定该金融工具已发生违约。

6.2.3 预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

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；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。

6.2.4 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且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；(3)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。

若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风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原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之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原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之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.4 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

6.4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司的金融负债为其他金融负债。

6.4.1.1 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

6.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

6.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

6.4.3 权益工具 - 续

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

6.5 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7. 应收账款

7.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对信用风险显著增加的应收款项单独评估确定信用损失，对其余应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。应收账款预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

7.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除了单项评估确定信用损失的应收账款外，本公司以共同信用风险特征为依据对其余的应收账款划分不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：账龄、客户和款项的性质等。各类别确定依据及坏账准备计提方法如下：

类别名称	确定类别的依据
低风险组合	本组合主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项、备用金、押金、保证金等类别的款项。
正常风险组合	本组合为除单项计提和低风险组合之外的应收款项。
按组合计提坏账准备的计提方法	
低风险组合	按该等组合余额的0.06%-0.18%计提。
正常风险组合	本公司结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 应收账款 - 续

7.3 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

本公司以应收款项的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其信用损失。账龄自其初始确认日起算。修改应收款项的条款和条件但不导致应收款项终止确认的，账龄连续计算。

7.4 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收款项因信用风险已显著变化而单项评估确定信用损失。

8. 固定资产

8.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。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。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

8.2 折旧方法

固定资产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。各类固定资产的折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30年	0.00~10.00	3.00~3.33
电子设备、器具及家具	年限平均法	3-5年	-	20.00~33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

8.3 其他说明

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

四、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 固定资产 - 续

8.3 其他说明 - 续

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

9. 无形资产

无形资产包括土地使用权。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和残值率如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)	残值率(%)
土地使用权	直线法	50	-

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

10. 长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产及使用权资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括档案室改造工程费用。长期待摊费用在预计受益期间3年中分期平均摊销。

12. 收入

本公司的收入主要来源于提供服务收入(主要为提供物业管理服务收入)。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关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。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。

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履约义务，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。

交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

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。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项(而非全部)履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。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。

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，来判断从事交易时本公司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确定。对于本公司向物业承租人收取的水电费，本公司认为在提供服务过程中没有取得对水电的控制权，按照应收承租人的水电费扣除应支付给供水、供电企业价款后的净额确认收入。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 收入 - 续

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

本公司收入确认的具体时点如下：

本公司提供物业管理服务收入，属于在某一时间段内履行的履约义务，在合同期内按相关服务履约完成情况确认收入。

13. 合同成本

13.1 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并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。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

13.2 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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；(2)该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述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。

13.3 与合同成本有关的资产的减值损失

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；其次，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)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；(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

与合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

14. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件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。

14.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司的政府补助中的政府投资资金等，由于其补偿了本公司发生的固定资产投资支出，该等政府补助为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产的使用寿命内按照直线法分期计入当期损益。

14.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司的政府补助中的财政稳岗补贴等，由于其补偿本公司已经发生的相关费用，该等政府补助为与收益相关的政府补助。本公司将难以区分性质的政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要退回时，直接计入当期损益。

15. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

15.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 所得税 - 续

15.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。

15.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

16. 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，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

本公司作为出租人

16.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

16.2 租赁的分类

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

16.2.1 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，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。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

16.3 转租赁

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

16.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%(注 1)
增值税(注 2)	不动产租赁服务收入	9%
	物业管理服务收入	6%
	电费服务收入	13%
	水费服务收入	9%
房产税	房产原值一次减除 30%后的余值或租金收入	1.2%或 12%
城市维护建设税	已交增值税	5%
教育费附加	已交增值税	3%
地方教育费附加	已交增值税	2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	3元/平方米

注 1： 详见附注五、2。

注 2： 增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税根据中国相关税法规定的销售收入额和相应税率计算。

2. 税收优惠

根据《财政部 国家税务总局 海关总署关于西部大开发税收优惠政策问题的通知》(财税[2001]202号)、《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号)及《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020年第 23号)，自 2001年 1月 1日至 2030年 12月 31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。本公司自 2020年 1月 1日起适用所得税税率为 15%。

根据《财政部 国家税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2020年第 16号)规定，自 2020年 1月 1日起至 2022年 12月 31日止，对物流企业自有(包括自用和出租)或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。本公司按规定适用上述城镇土地使用税的优惠政策。

六、 财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2024年6月27日
银行存款	
人民币	18,482,012.25
合计	18,482,012.25

六、 财务报表项目注释 - 续

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2024年6月27日账面余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	913,593.14	47,950.96	5.25

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露

于2024年6月27日，本公司应收账款的信用风险和预期信用损失情况如下：

信用风险类别	2024年6月27日				账面价值
	账面余额		信用损失准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
正常风险组合	913,593.14	100.00	47,950.96	5.25	865,642.18

(3) 信用损失准备情况

项目	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)
期初余额	145,081.97
本期计提	47,950.96
本期转回	(145,081.97)
期末余额	47,950.96

(4) 按欠款方归集的期末余额的前五名应收账款情况

单位名称	2024年6月27日	账龄	占应收账款期末账面余额合计数的比例(%)	信用损失准备期末余额
百世物流科技(中国)有限公司	737,851.37	1年以内	80.76	45,017.63
贵阳全程德邦物流有限公司	78,198.25	1年以内	8.56	1,305.22
浙江心怡供应链管理有限公司	44,486.36	1年以内	4.87	742.53
贵州久龙昌企业管理咨询有限公司	27,364.92	1年以内	3.00	456.75
贵州鸿胜紫君餐饮服务有限公司	18,806.76	1年以内	2.06	313.91
合计	906,707.66		99.25	47,836.04

3. 其他流动资产

项目	2024年6月27日账面余额
待抵扣进项税	4,660,848.47

财务报表附注

2024年1月1日至6月27日止期间
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 财务报表项目注释 - 续

4. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子设备、 器具及家具	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	320,142,239.56	380,811.06	320,523,050.62
2. 本期增加金额	-	339,221.00	339,221.00
(1) 购置	-	339,221.00	339,221.00
3. 期末余额	320,142,239.56	720,032.06	320,862,271.62
二、累计折旧			
1. 期初余额	45,394,578.65	327,397.56	45,721,976.21
2. 本期增加金额	4,980,833.29	40,428.52	5,021,261.81
(1) 计提	4,980,833.29	40,428.52	5,021,261.81
3. 期末余额	50,375,411.94	367,826.08	50,743,238.02
三、账面价值			
1. 期末账面价值	269,766,827.62	352,205.98	270,119,033.60
2. 期初账面价值	274,747,660.91	53,413.50	274,801,074.41

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	2024年6月27日
房屋及建筑物	269,766,827.62

5. 无形资产

项目	土地使用权
一、账面原值	
1. 期初余额	75,616,848.54
2. 本期增加金额	-
3. 本期减少金额	-
4. 期末余额	75,616,848.54
二、累计摊销	
1. 期初余额	10,827,474.48
2. 本期增加金额	749,364.26
(1) 计提	749,364.26
3. 本期减少金额	-
4. 期末余额	11,576,838.74
三、账面价值	
1. 期末账面价值	64,040,009.80
2. 期初账面价值	64,789,374.06

六、 财务报表项目注释 - 续

6. 应付账款

项目	2024年6月27日
建设管理及运营服务费	1,402,274.96
物业费	391,993.03
其他	55,104.37
合计	1,849,372.36

7. 预收款项

项目	2024年6月27日
预收租金	1,727,079.48
预收水电费	23,213.47
合计	1,750,292.95

8. 合同负债

项目	2024年6月27日
物业管理费	393,537.88

9. 应交税费

项目	2024年6月27日
企业所得税	725,438.97
房产税	90,330.78
印花税	1,466.66
合计	817,236.41

10. 其他应付款

10.1 其他应付款汇总

项目	2024年6月27日
应付股利	23,347,658.97
其他应付款	162,363,276.08
合计	185,710,935.05

财务报表附注

2024年1月1日至6月27日止期间
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 财务报表项目注释 - 续

10. 其他应付款 - 续

10.2 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项目	2024年6月27日
关联方往来款(注)	160,546,080.16
押金、保证金	1,817,195.92
合计	162,363,276.08

注: 详见附注七、4(1)。

11. 递延收益

项目	2024年1月1日	本期增加	本期减少	2024年6月27日
政府补助(注)	32,491,151.19	-	612,452.99	31,878,698.20

注: 详见附注六、24。

12. 实收资本

本公司注册资本为130,000,000.00元, 截至2024年6月27日止已实缴122,920,000.00元。投资人按公司章程规定的资本投入情况如下:

	2024年6月27日	
	人民币	出资比例(%)
物流发展	122,920,000.00	100.00

13. 资本公积

项目	2024年1月1日	本期增加	本期减少	2024年6月27日
资本溢价	988,569.95	-	-	988,569.95

14. 盈余公积

项目	2024年1月1日	本期增加	本期减少	2024年6月27日
法定盈余公积	5,329,145.53	-	-	5,329,145.53

根据有关规定, 本公司于每年末按照当年净利润的10%提取的法定盈余公积。

财务报表附注

2024年1月1日至6月27日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 财务报表项目注释 - 续

15. 未分配利润

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
期初未分配利润	5,054,232.39
加：本期净利润	7,214,952.93
减：分配股利	5,054,232.39
期末未分配利润	7,214,952.93

16. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	2024年1月1日至6月27日止期间	
	收入	成本
主营业务	19,308,588.46	7,606,428.77

(2) 业务收入按业务性质分类

项目	2024年1月1日至6月27日止期间	
	收入	成本
租金及物业管理费收入	19,128,586.09	7,606,428.77
水电费收入	180,002.37	-
合计	19,308,588.46	7,606,428.77

17. 税金及附加

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
房产税	2,423,717.93
土地使用税	372,285.90
印花税	9,713.42
合计	2,805,717.25

18. 管理费用

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
运营服务费	1,322,900.91

财务报表附注

2024年1月1日至6月27日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 财务报表项目注释 - 续

19. 财务费用

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
利息支出(注)	-
减：已资本化的利息费用	-
减：利息收入	22,616.86
其他	1,497.78
合计	(21,119.08)

注：2024年1月1日至6月27日止期间无租赁负债的利息费用。

20. 其他收益

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
政府补助(注)	612,452.99

注： 详见附注六、24。

21. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
当期所得税费用	1,020,591.89
递延所得税费用	3,114.37
合计	1,023,706.26

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
利润总额	8,238,659.19
按25%税率计算的所得税费用	2,059,664.80
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,245.14
税收优惠	(823,865.92)
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	(14,569.65)
调整以前期间所得税的影响	(207,768.11)
所得税费用	1,023,706.26

六、 财务报表项目注释 - 续

22. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
营业外收入	2,715.49
存款利息收入	22,616.86
合计	25,332.35

支付其他与经营活动有关的现金

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
押金、保证金等企业间往来	23,300.00
费用性支出	68,300.91
银行手续费支出	1,497.78
合计	93,098.69

(2) 与投资活动有关的现金

支付的重要的投资活动有关的现金

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
固定资产本期购置发生的现金支出净额	369,750.89
支付工程质保金	115,654.24
合计	485,405.13

(3) 与筹资活动有关的现金

筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	2024年1月1日	本期增加		本期减少		2024年6月27日
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
应付股利	31,941,233.92	-	5,054,232.39	13,647,807.34	-	23,347,658.97

六、 财务报表项目注释 - 续

22. 现金流量表项目 - 续

23. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2024年1月1日至6月27日止期间
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	7,214,952.93
加：计提的信用减值利得	(97,131.01)
固定资产折旧	5,021,261.81
无形资产摊销	749,364.26
长期待摊费用摊销	76,423.56
递延所得税资产的减少	3,114.37
经营性应收项目的减少	5,302,912.13
经营性应付项目的减少	(1,640,808.56)
经营活动产生的现金流量净额	16,630,089.49
2、现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	18,482,012.25
减：现金的期初余额	15,985,135.23
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	2,496,877.02

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	2024年6月27日
一、现金	
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	18,482,012.25
二、现金等价物	-
三、现金及现金等价物余额	18,482,012.25

24. 政府补助

(1) 期末按应收金额确认的政府补助

本公司期末无按应收金额确认的政府补助。

财务报表附注

2024年1月1日至6月27日止期间
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 财务报表项目注释 - 续

24. 政府补助 - 续

(2) 涉及政府补助的负债项目

项目	2024年1月1日	本期增加	本期计入其他收益 金额	2024年6月27日
交通部货运枢纽专项资金	31,389,684.90	-	591,690.53	30,797,994.37
贵州省级预算项目投资资金	1,101,466.29	-	20,762.46	1,080,703.83
合计	32,491,151.19	-	612,452.99	31,878,698.20

注： 根据《交通运输部关于安排深国际贵州综合物流港项目建设资金的函》(交规划函[2020]85号)，贵州省交通运输厅于2021年向本公司发放35,000,000.00元投资补助资金，用于深国际贵州综合物流港项目建设。该政府补助为与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，在相关资产的剩余使用寿命349个月内按照直线法分期计入当期损益。

七、 关联方关系及其交易

1、 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
物流发展	深圳	商务服务业	3,000,000,000.00	100.00	100.00

本公司的最终实际控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深国际控股(深圳)有限公司	与本公司受同一最终控制方控制的其他企业

3、 关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2024年1月1日至6月27日止期间
物流发展	接受运营管理服务	1,322,900.91

贵州深国际综合物流港发展有限公司

财务报表附注

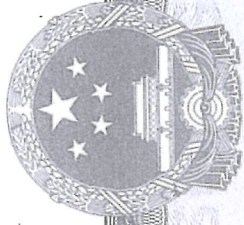
2024年1月1日至6月27日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 关联方关系及其交易 - 续

4、 关联方应收应付款项

(1) 应付项目

项目名称	关联方	2024年6月27日
应付账款	物流发展	1,402,274.96
其他应付款	深国际控股(深圳)有限公司	151,968,763.25
	物流发展	8,577,316.91
	合计	160,546,080.16



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100005587870XB

证照编号: 00000022024020012

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 人民币8550.0000万

类型 外商投资特殊普通合伙企业

成立日期 2012年10月19日

执行事务合伙人 付建超

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



2024年02月02日

登记机关

此复印件与原件相符
仅供审计报告使用



证书序号: 0004082

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



会计师事务所 执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 付建超
 主任会计师:
 经营场所: 上海市延安东路222号30楼

组织形式: 特殊的普通合伙企业
 执业证书编号: 31000012
 批准执业文号: 财会函(2012)40号
 批准执业日期: 二〇一二年九月十四日

仅供审计报告使用
 此复印件与原件相符



杭州深国际综合物流港发展有限公司

财务报表及审计报告

2024年1月1日至6月27日止期间

杭州深国际综合物流港发展有限公司

财务报表及审计报告

2024年1月1日至6月27日止期间

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 2
资产负债表	3
利润表	4
现金流量表	5
所有者权益变动表	6
财务报表附注	7 - 31

审计报告

德师报(审)字(24)第 S00533 号
(第 1 页, 共 2 页)

杭州深杭壹仓储有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了杭州深国际综合物流港发展有限公司(以下简称“杭州综合物流港”)的财务报表,包括 2024 年 6 月 27 日的资产负债表,2024 年 1 月 1 日至 6 月 27 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三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职业道德守则,我们独立于杭州综合物流港和杭州深杭壹仓储有限公司(以下简称“杭州 SPV”),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三对编制基础的说明。杭州综合物流港财务报表仅为杭州 SPV 获得杭州综合物流港 100%股权交割之目的而编制,因此该财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

杭州综合物流港管理层负责按照财务报表附注三所述的编制基础编制财务报表(包括确定在具体情况下按照财务报表附注三所述的编制基础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,杭州综合物流港管理层负责评估杭州综合物流港的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非杭州综合物流港管理层计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督杭州综合物流港的财务报告过程。

审计报告 - 续

德师报(审)字(24)第 S00533 号
(第 2 页, 共 2 页)

五、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:

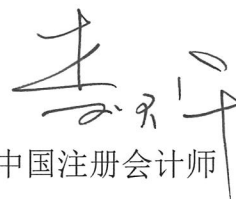
- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价杭州综合物流港管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对杭州综合物流港管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对杭州综合物流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财务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杭州综合物流港不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否按照财务报表附注三所述的编制基础编制。

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

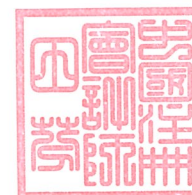
中国注册会计师



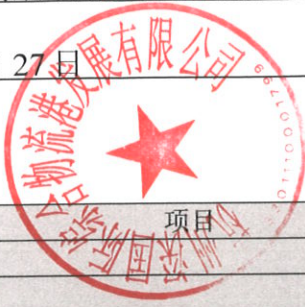
中国注册会计师



2024年8月6日



2024年6月27日



资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	2024年6月27日
流动资产：		
货币资金	六、1	36,757,413.02
应收账款	六、2	3,233,591.08
预付款项		440,843.50
其他流动资产	六、3	3,057,606.03
流动资产合计		43,489,453.63
非流动资产：		
固定资产	六、4	463,002,855.07
无形资产	六、5	107,496,149.48
非流动资产合计		570,499,004.55
资产总计		613,988,458.18
流动负债：		
应付账款	六、6	7,992,405.87
预收款项	六、7	2,642,917.05
合同负债	六、8	493,587.66
应交税费	六、9	2,821,567.00
其他应付款	六、10	197,353,178.21
流动负债合计		211,303,655.79
负债合计		211,303,655.79
所有者权益：		
实收资本	六、11	384,310,485.01
盈余公积	六、12	11,437,330.93
未分配利润	六、13	6,936,986.45
所有者权益合计		402,684,802.39
负债和所有者权益总计		613,988,458.18

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由杭州深国际综合物流港发展有限公司下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

杭州深国际综合物流港发展有限公司

2024年1月1日至6月27日止期间

利润表

单位：人民币元

项目	附注	2024年1月1日至6月27日止期间
一、营业收入	六、14	31,994,086.19
减：营业成本	六、14	12,949,180.13
税金及附加	六、15	3,489,069.30
销售费用		809,676.41
管理费用	六、16	1,305,752.16
财务费用		(168,957.29)
其中：利息费用		-
利息收入		170,057.31
加：信用减值利得(损失)		(327,497.48)
资产减值利得(损失)	六、17	(2,920,746.84)
资产处置利得(损失)		(5,196.12)
二、营业利润		10,355,925.04
三、利润总额		10,355,925.04
减：所得税费用	六、18	3,418,938.59
四、净利润		6,936,986.45
(一)持续经营净利润		6,936,986.45
(二)终止经营净利润		-
五、其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-
六、综合收益总额		6,936,986.45

附注为财务报表的组成部分

现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	2024年1月1日至6月27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		35,536,050.67
收到其他与经营活动有关的现金	六、19(1)	686,282.86
经营活动现金流入小计		36,222,333.53
购买商品、接受劳务支付的现金		2,761,669.13
支付的各项税费		8,075,516.61
支付其他与经营活动有关的现金	六、19(1)	1,153,974.03
经营活动现金流出小计		11,991,159.77
经营活动产生的现金流量净额	六、20(1)	24,231,173.76
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		163,820.14
投资活动现金流出小计		163,820.14
投资活动产生的现金流量净额		(163,820.14)
三、筹资活动产生的现金流量：		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	六、19(2)	8,509,673.48
筹资活动现金流出小计		8,509,673.48
筹资活动产生的现金流量净额		(8,509,673.48)
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		15,557,680.14
加：期初现金及现金等价物余额	六、20(1)	21,199,732.88
六、期末现金及现金等价物余额	六、20(2)	36,757,413.02

杭州深国际综合物流港发展有限公司

2024年1月1日至6月27日止期间

所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2024年1月1日至6月27日止期间			
	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、2024年1月1日	384,310,485.01	11,437,330.93	8,509,673.48	404,257,489.42
二、本期增减变动金额	-	-	(1,572,687.03)	(1,572,687.03)
(一)综合收益总额	-	-	6,936,986.45	6,936,986.45
(二)利润分配	-	-	(8,509,673.48)	(8,509,673.48)
1、对所有者的分配	-	-	(8,509,673.48)	(8,509,673.48)
三、2024年6月27日	384,310,485.01	11,437,330.93	6,936,986.45	402,684,802.39

三、 财务报表的编制基础 - 续

记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是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。
- 第二层次输入值是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。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

四、 重要会计政策及会计估计

1. 遵循编制基础的声明

本公司已按照财务报表附注三所述的编制基础编制财务报表，真实、完整地反映了按照该编制基础列报的本公司于2024年6月27日的财务状况以及2024年1月1日至6月27日止期间的经营成果、所有者权益变动和现金流量。

2. 会计期间

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

3. 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司的营业周期为十二个月。

4. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指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(一般指从购买日起三个月内到期)、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。

6. 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》(“新收入准则”)初始确认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时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。本公司的金融资产为以摊余成本计量的金融资产。

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金和应收账款。

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，且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的，则该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。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性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金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均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，为消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

6.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

6.2 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款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。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

6.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (2) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- (3) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- (4) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (5) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使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义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产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：

- (1) 债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (4) 债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人(不考虑本公司取得的任何担保)，则本公司认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本公司推定该金融工具已发生违约。

6.2.3 预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

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；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。

6.2.4 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且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；(3)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。

若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风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原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之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原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之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.4 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

6.4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司的金融负债为其他金融负债。

6.4.1.1 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

6.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

6.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

6.4.3 权益工具 - 续

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

6.5 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7. 应收账款

7.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对信用风险显著增加的应收款项单独评估确定信用损失，对其余应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。应收账款预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

7.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除了单项评估确定信用损失的应收款项外，本公司以共同信用风险特征为依据对其余的应收账款划分不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：账龄、客户和款项的性质等。各类别确定依据及坏账准备计提方法如下：

类别名称	确定类别的依据
低风险组合	本组合主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项、备用金、押金、保证金等类别的款项。
正常风险组合	本组合为除单项计提和低风险组合之外的应收款项。
按组合计提坏账准备的计提方法	
低风险组合	按该等组合余额的0.06%-0.18%计提。
正常风险组合	本公司结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 应收账款 - 续

7.3 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

本公司以应收款项的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其信用损失。账龄自其初始确认日起算。修改应收款项的条款和条件但不导致应收款项终止确认的，账龄连续计算。

7.4 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司对债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收款项因信用风险已显著变化而单项评估确定信用损失。

8. 持有待售非流动资产或处置组

8.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

当本公司主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将其划分为持有待售类别。

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足以下条件：(1)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2)出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

本公司以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量持有待售的非流动资产或处置组。账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，减记账面价值至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，恢复以前减记的金额，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

9. 固定资产

9.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。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。固定资产按成本进行初始计量。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

9. 固定资产 - 续

9.1 确认条件 - 续

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

9.2 折旧方法

固定资产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。各类固定资产的折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	10-30	0.00~10.00	3.00~10.00
机器设备	年限平均法	5-10	0.00	10.00~20.00
电子设备、器具、家具及其他	年限平均法	3-5	0.00	20.00~33.33
运输设备	年限平均法	5	3.00~5.00	19.00~19.40

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

9.3 其他说明

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

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

10. 无形资产

无形资产包括土地使用权及其他。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和残值率如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)	使用寿命的确定依据	残值率(%)
土地使用权	直线法	50	土地使用证规定的使用年限	-
其他	直线法	5-10	能够带来经济利益的期限	-

四、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 无形资产 - 续

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

11. 长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

12. 收入

本公司的收入主要来源于提供服务收入(主要为提供物业管理服务收入)。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关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。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。

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履约义务，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。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 收入 - 续

交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

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。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项(而非全部)履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。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。

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，来判断从事交易时本公司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。对于本公司向物业承租人收取的水电费，本公司认为在提供服务过程中没有取得对水电的控制权，按照应收承租人的水电费扣除应支付给供水、供电企业价款后的净额确认收入。

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

本公司收入确认的具体时点如下：

本公司提供物业管理服务收入，属于在某一时间段内履行的履约义务，在合同期内按相关服务履约完成情况确认收入。

13. 合同成本

13.1 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并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。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

13. 合同成本 - 续

13.2 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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；(2)该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述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。

13.3 与合同成本有关的资产的减值损失

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；其次，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)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；(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

与合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

14. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件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。

与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司的政府补助中的财政稳岗补贴等，由于其补偿本公司已经发生的相关费用，该等政府补助为与收益相关的政府补助。本公司将难以区分性质的政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要退回时，直接计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

15.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

15.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

15. 所得税费用 - 续

15.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

16. 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，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

本公司作为出租人

16.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

16.2 租赁的分类

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

16.2.1 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，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。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

16. 租赁 - 续

16.3 转租赁

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

16.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税(注)	不动产租赁服务收入	9%
	物业管理服务收入	6%
	电费服务收入	13%
	水费服务收入	9%
房产税	房产原值一次减除 30% 后的余值或租金收入	1.2% 或 12%
城市维护建设税	已交增值税	7%
教育费附加	已交增值税	3%
地方教育费附加	已交增值税	2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	5 元/平方米

注： 增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税根据中国相关税法规定的销售收入额和相应税率计算。

六、财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2024年6月27日
银行存款：	
人民币	36,757,413.02
合计	36,757,413.02

六、 财务报表项目注释 - 续

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2024年6月27日账面余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	3,642,932.27	409,341.19	11.24

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露

于2024年6月27日，本公司应收账款的信用风险和预期信用损失情况如下：

信用风险类别	2024年6月27日				账面价值
	账面余额		信用损失准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提	354,452.72	9.73	354,452.72	100.00	-
按组合计提	3,288,479.55	90.27	54,888.47	1.67	3,233,591.08
其中：					
低风险组合	-	-	-	-	-
正常风险组合	3,288,479.55	90.27	54,888.47	1.67	3,233,591.08
合计	3,642,932.27	100.00	409,341.19		3,233,591.08

(3) 信用损失准备情况

项目	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
期初余额	81,843.71	-	81,843.71
本期计提	54,888.47	354,452.72	409,341.19
本期转回	(81,843.71)	-	(81,843.71)
期末余额	54,888.47	354,452.72	409,341.19

(4) 按欠款方归集的期末余额的前五名应收账款情况

单位名称	2024年6月27日	账龄	占应收账款期末账面余额合计数的比例(%)	信用损失准备期末余额
深圳市宇达物流有限公司	1,101,247.71	1年以内	30.23	18,381.08
杭州跨航物流有限公司	1,030,663.81	1年以内	28.29	17,202.95
宁波中通物流集团有限公司	663,367.74	1年以内	18.21	11,072.36
深圳市鲸仓科技有限公司	350,037.00	1年以内	9.61	350,037.00
杭州象鲜科技有限公司	161,166.77	1年以内	4.42	2,690.06
合计	3,306,483.03		90.76	399,383.45

六、 财务报表项目注释 - 续

3. 其他流动资产

项目	2024年6月27日
待抵扣进项税	3,057,606.03

4. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备、器具、家具及其他	运输设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	542,381,880.24	160,972.57	2,685,590.73	2,900.00	545,231,343.54
2. 本期增加金额	-	-	81,673.79	-	81,673.79
(1) 购置	-	-	81,673.79	-	81,673.79
3. 期末余额	542,381,880.24	160,972.57	2,767,264.52	2,900.00	545,313,017.33
二、累计折旧					
1. 期初余额	72,338,218.51	66,229.73	733,626.52	2,755.00	73,140,829.76
2. 本期增加金额	8,886,299.22	8,340.89	274,692.39	-	9,169,332.50
(1) 计提	8,886,299.22	8,340.89	274,692.39	-	9,169,332.50
3. 期末余额	81,224,517.73	74,570.62	1,008,318.91	2,755.00	82,310,162.26
三、账面价值					
1. 期末账面价值	461,157,362.51	86,401.95	1,758,945.61	145.00	463,002,855.07
2. 期初账面价值	470,043,661.73	94,742.84	1,951,964.21	145.00	472,090,513.78

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	2024年6月27日
房屋及建筑物	461,157,362.51

5. 无形资产

项目	土地使用权	其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	129,048,700.00	198,258.62	129,246,958.62
2. 本期增加金额	-	-	-
3. 期末余额	129,048,700.00	198,258.62	129,246,958.62
二、累计摊销			
1. 期初余额	20,432,710.83	39,371.71	20,472,082.54
2. 本期增加金额	1,268,978.89	9,747.71	1,278,726.60
(1) 计提	1,268,978.89	9,747.71	1,278,726.60
3. 期末余额	21,701,689.72	49,119.42	21,750,809.14
三、账面价值			
1. 期末账面价值	107,347,010.28	149,139.20	107,496,149.48
2. 期初账面价值	108,615,989.17	158,886.91	108,774,876.08

财务报表附注

2024年1月1日至6月27日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 财务报表项目注释 - 续

6. 应付账款

项目	2024年6月27日
工程款	521,986.74
建设管理及运营服务费	6,768,682.23
物业费	701,736.90
合计	7,992,405.87

7. 预收款项

项目	2024年6月27日
预收租金	2,642,917.05

8. 合同负债

项目	2024年6月27日
物业管理费	493,587.66

9. 应交税费

项目	2024年6月27日
企业所得税	1,389,798.87
土地使用税	586,600.13
房产税	812,505.87
印花税	32,662.13
合计	2,821,567.00

10. 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项目	2024年6月27日
关联方往来款(注)	187,482,363.18
押金、保证金	9,870,815.03
合计	197,353,178.21

注： 详见附注七、4(1)。

11. 实收资本

本公司注册资本为384,310,485.01元，截至2024年6月27日止已全部到位。投资人按公司章程规定的资本投入情况如下：

	2024年6月27日	
	人民币	出资比例(%)
物流发展	384,310,485.01	100.00

六、 财务报表项目注释 - 续

12. 盈余公积

项目	2024年1月1日	本期增加	本期减少	2024年6月27日
法定盈余公积	11,437,330.93	-	-	11,437,330.93

根据有关规定，本公司于每年末按照当年净利润的10%提取的法定盈余公积。

13. 未分配利润

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
期初未分配利润	8,509,673.48
加：本期净利润	6,936,986.45
减：分配股利	8,509,673.48
期末未分配利润	6,936,986.45

14. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	2024年1月1日至6月27日止期间	
	收入	成本
主营业务	31,994,086.19	12,949,180.13

(2) 业务收入按业务性质分类

项目	2024年1月1日至6月27日止期间	
	收入	成本
租金及物业管理费收入	31,841,518.13	12,949,180.13
水电费收入	152,568.06	-
合计	31,994,086.19	12,949,180.13

15. 税金及附加

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
房产税	2,856,010.86
土地使用税	586,600.13
印花税	46,458.31
合计	3,489,069.30

16. 管理费用

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
运营服务费	1,305,752.16

财务报表附注

2024年1月1日至6月27日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 财务报表项目注释 - 续

17. 资产减值利得(损失)

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
持有待售资产减值准备	(2,920,746.84)

18. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
当期所得税费用	3,418,938.59

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
利润总额	10,355,925.04
按25%税率计算的所得税费用	2,588,981.26
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	812,061.08
调整以前期间所得税的影响	17,896.25
所得税费用	3,418,938.59

19. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
押金、保证金等企业间往来	516,225.55
存款利息收入	170,057.31
合计	686,282.86

支付其他与经营活动有关的现金

项目	2024年1月1日至6月27日止期间
押金、保证金等企业间往来	1,152,874.01
银行手续费支出	1,100.02
合计	1,153,974.03

六、 财务报表项目注释 - 续

19. 现金流量表项目 - 续

(2) 与筹资活动有关的现金

筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	2024年1月1日	本期增加		本期减少		2024年6月27日
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
应付股利	-	-	8,509,673.48	8,509,673.48	-	-

20. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2024年1月1日至6月27日止期间
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	6,936,986.45
加：计提的资产减值准备	2,920,746.84
计提的信用减值损失	327,497.48
固定资产折旧	9,169,332.50
无形资产摊销	1,278,726.60
处置固定资产，无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	5,196.12
经营性应收项目的减少	3,739,647.86
经营性应付项目的减少	(146,960.09)
经营活动产生的现金流量净额	24,231,173.76
2、现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	36,757,413.02
减：现金的期初余额	21,199,732.88
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	15,557,680.14

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	2024年6月27日
一、现金	
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	36,757,413.02
二、现金等价物	-
三、现金及现金等价物余额	36,757,413.02

七、 关联方关系及其交易

1、 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
物流发展	广东深圳	物流、仓储行业	不适用	100.00	100.00

本公司的最终实际控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深国际控股(深圳)有限公司	与本公司受同一最终控制方控制的其他企业
深圳全程物流服务有限公司	与本公司受同一最终控制方控制的其他企业

3、 关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

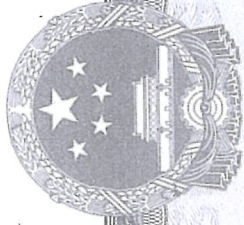
接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2024年1月1日至6月27日止期间
物流发展	接受运营管理服务	2,115,428.57
深圳全程物流服务有限公司	接受物业管理服务	1,800,107.46
合计		3,915,536.03

4、 关联方应收应付款项

(1) 应付项目

项目名称	关联方	2024年6月27日
应付账款	物流发展	6,768,682.23
	深圳全程物流服务有限公司	701,736.90
	合计	7,470,419.13
其他应付款	深国际控股(深圳)有限公司	181,225,047.35
	物流发展	6,236,315.83
	深圳全程物流服务有限公司	21,000.00
	合计	187,482,363.18



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100005587870XB

证照编号: 00000022024020012

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息,体验更多应用服务。



名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 人民币8550.0000万

类型 外商投资特殊普通合伙企业

成立日期 2012年10月19日

执行事务合伙人 付建超

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

此复印件与原件相符
仅供审计报告使用



登记机关

2024年02月02日

证书序号: 0004082

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 付建超
 主任会计师:
 经营场所: 上海市延安东路222号30楼

仅供审计报告使用
 此复印件与原件相符



组织形式: 特殊的普通合伙企业
 执业证书编号: 31000012
 批准执业文号: 财会函(2012)40号
 批准执业日期: 二〇一二年九月十四日