

南方顺丰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：2025年5月14日

一、公募 REITs 基本信息

基金名称	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	南方顺丰物流 REIT
场内简称	南方顺丰物流 REIT
基金主代码	180305
基金合同生效日	2025年3月27日
基金管理人	南方基金管理股份有限公司
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《南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金合同》《南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》等

二、交割审计情况

南方顺丰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”），已由上会会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司、武汉丰泰电商产业园管理有限公司、合肥市丰泰电商产业园管理有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件：深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司审计报告-上会师报字（2025）第8913号、武汉丰泰电商产业园管理有限公司审计报告-上会师报字（2025）第8912号、合肥市丰泰电商产业园管理有限公司审计报告-上会师报字（2025）第8908号）。

根据交割审计报告：购入项目公司深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司于交割审计基准日（2025年3月30日）总资产合计316,021,720.90元，负债合计115,307,708.60元，所有者权益合计200,714,012.30元；购入项目公司武汉丰泰电商产业园管理有限公司于交割审计基准日（2025年3月30日）总资产合计877,583,057.78元，负债合计599,811,308.39元，所有者权益合计277,771,749.39元；购入项目公司合肥市丰泰电商产业园管理有限公司于交割审计基准日（2025

年3月30日)总资产合计799,225,890.09元,负债合计551,558,530.38元,所有者权益合计247,667,359.71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。

南方基金管理股份有限公司
2025年5月14日

深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司

审计报告

上会师报字(2025)第 8913 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字（2025）第 8913 号

南方资本管理有限公司：

一、 审计意见

我们审计了深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司（以下简称“顺丰航空地产公司”）的财务报表，包括 2025 年 3 月 30 日的资产负债表，2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 30 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，后附的顺丰航空地产公司的财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制，公允反映了顺丰航空地产公司 2025 年 3 月 30 日的财务状况以及 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 30 日止期间的经营成果和现金流量。

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，我们独立于顺丰航空地产公司及南方资本管理有限公司（以下简称“南方资本”），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二对编制基础的说明。顺丰航空地产公司的财务报表仅为南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购顺丰航空地产公司股权进行交割参考之目的而编制。因此，该财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

四、其他事项-对审计报告使用的限制

我们的报告仅供南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购顺丰航空地产公司进行交割事宜之直接相关方使用，而不应为南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购顺丰航空地产公司进行交割事宜之直接相关方以外的其他方使用。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

顺丰航空地产公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可以接受的）并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估顺丰航空地产公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算顺丰航空地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

顺丰航空地产公司治理层负责监督顺丰航空地产公司的财务报告过程。

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：



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对顺丰航空地产公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致顺丰航空地产公司不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与南方资本及顺丰航空地产公司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。



上会会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

(本页无正文，为上会师报字（2025）第 8913 号审计报告签章页)

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 上海

二〇二五年五月十二日

资产负债表

2025年3月30日

编制单位：深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司



货币单位：人民币元

项目	2025年3月30日	附注	2025年3月30日	项目	附注	2025年3月30日
流动资产：				流动负债：		
货币资金	41,601,120.55	六、1		短期借款		
交易性金融资产				交易性金融负债		
衍生金融资产				衍生金融负债		
应收票据	3,315,538.05	六、2		应付票据		
应收账款				应付账款	六、6	2,065,454.91
应收款项融资				预收款项		
预付款项	61,542.94			合同负债		
其他应收款				应付职工薪酬		
其中：应收利息				应交税费	六、7	4,893,057.38
存货	2,832.00			其他应付款		102,946.31
其中：数据资源				其中：应付利息		
合同资产				应付股利		
持有待售资产				持有待售负债		
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		
其他流动资产				其他流动负债		
流动资产合计	44,981,033.54			流动负债合计		7,061,458.60
非流动资产：				非流动负债：		
债权投资				长期借款		
其他债权投资				应付债券		
长期应收款				其中：优先股		
长期股权投资				永续债		
其他权益工具投资				租赁负债		
其他非流动金融资产				长期应付款	六、8	108,246,250.00
投资性房地产	264,992,177.78	六、3		长期应付职工薪酬		
固定资产	5,535.35			预计负债		
在建工程				递延收益		
生产性生物资产				递延所得税负债		
油气资产				其他非流动负债		
使用权资产				非流动负债合计		108,246,250.00
无形资产				负债合计		115,307,708.60
开发支出				所有者权益：		
其中：数据资源				实收资本		
其中：数据资源				其他权益工具		
商誉				其中：优先股		
长期待摊费用	5,232,834.97	六、4		永续债		
递延所得税资产	810,139.26	六、5		资本公积		
其他非流动资产				减：库存股		
非流动资产合计	271,040,687.36			其他综合收益		
				专项储备		
				盈余公积		
				未分配利润		
资产总计	316,021,720.90			所有者权益合计		3,092,583.74
				负债和所有者权益总计		316,021,720.90

企业负责人：

(Signature)

主管会计工作负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)

利润表

2024年10月1日至2025年3月30日止期间

编制单位：深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司

项目	2024年10月1日至2025年3月30日止期间	2024年10月1日至2025年3月30日止期间	附注	附注	货币单位：人民币元
一、营业收入	38,244,093.36	20,163,444.37	六、12		
减：营业成本	14,134,642.19	5,040,861.10	六、12/六、14	六、16	
税金及附加	2,143,146.92	15,122,583.27	六、13		
销售费用					
管理费用	245,704.29		六、14		
研发费用					
财务费用	1,556,893.33		六、15		
其中：利息费用	1,592,500.00				
利息收入	37,104.27				
加：其他收益					
投资收益（损失以“-”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
信用减值损失（损失以“-”号填列）					
资产减值损失（损失以“-”号填列）					
资产处置收益（损失以“-”号填列）					
营业利润（亏损以“-”号填列）	20,663,706.63				
加：营业外收入					
减：营业外支出	262.26				
利润总额	20,663,444.37				
减：所得税费用	14,134,642.19				
净利润	2,143,146.92				
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,143,146.92				
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
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					
1、重新计量设定受益计划变动额					
2、权益法下不能转损益的其他综合收益					
3、其他权益工具投资公允价值变动					
4、企业自身信用风险公允价值变动					
5、其他					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
1、权益法下可转损益的其他综合收益					
2、其他债权投资公允价值变动					
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
4、其他债权投资信用减值准备					
5、现金流量套期准备					
6、外币财务报表折算差额					
7、其他					
六、综合收益总额	20,663,444.37	15,122,583.27			

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2024年10月1日至2025年3月30日止期间

编制单位：深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司



货币单位：人民币元

项目	2024年10月1日至2025年3月30日止期间	附注	2024年10月1日至2025年3月30日止期间	项目	附注	2024年10月1日至2025年3月30日止期间
一、经营活动产生的现金流量：				三、筹资活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	45,491,346.55			吸收投资收到的现金		
收到的税费返还				取得借款收到的现金		
收到其他与经营活动有关的现金	87,039.38			收到其他与筹资活动有关的现金		
经营活动现金流入小计	45,578,385.93			筹资活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现金	13,671,412.27			偿还债务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付的各项税费				支付其他与筹资活动有关的现金		
支付其他与经营活动有关的现金	11,514,302.76			筹资活动现金流出小计		
经营活动现金流出小计	68,712.72			筹资活动产生的现金流量净额		
经营活动产生的现金流量净额	25,254,427.75	六、17		四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
二、投资活动产生的现金流量：				五、现金及现金等价物净增加额	六、17	20,323,958.18
收回投资收到的现金				加：期初现金及现金等价物余额	六、17	21,277,162.37
取得投资收益收到的现金				六、期末现金及现金等价物余额	六、17	41,601,120.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额						
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额						
收到其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流入小计						
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金						
投资支付的现金						
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额						
支付其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流出小计						
投资活动产生的现金流量净额						

企业负责人：

(Signature)

主管会计工作负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)

所有者权益变动表

2024年10月1日至2025年3月30日止期间

编制单位：深圳市鹏宇航空产业地产管理有限公司

货币单位：人民币元

项目	2024年10月1日至2025年3月30日止期间						所有者权益合计				
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、2024年10月30日余额	179,506,100.00								1,922,771.34	4,162,557.69	185,591,429.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、2024年10月1日余额	179,506,100.00								1,922,771.34	4,162,557.69	185,591,429.03
三、2024年10月1日至2025年3月30日止期间增减变动金额(减少以“-”号填列)									1,169,812.40	13,952,770.87	15,122,583.27
(一) 综合收益总额										15,122,583.27	15,122,583.27
(二) 所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积									1,169,812.40	-1,169,812.40	
2、对所有者分配的分配									1,169,812.40	-1,169,812.40	
3、其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、2025年3月30日余额	179,506,100.00								3,092,583.74	18,115,328.56	200,714,012.30

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



一、公司基本情况

深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司(以下简称“本公司”或“顺丰航空地产公司”)是由顺丰速运有限公司(以下简称“顺丰速运”)于2016年4月11日在中华人民共和国广东省深圳市注册成立的有限责任公司。顺丰速运持有本公司100%权益。本公司经批准的经营期限为无固定期限,注册资本为人民币1,000,000.00元。

于2016年4月21日,本公司经工商变更增加注册资本人民币50,000,000.00元,变更后注册资本为人民币51,000,000.00元。于2016年12月20日,经股东决定,顺丰速运以非货币资产作价对本公司实缴出资。

于2017年4月17日,顺丰速运将其持有的本公司100%的股权转让予深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司(以下简称“深圳丰泰”),并于2017年5月4日完成工商变更。

于2019年9月1日,深圳丰泰与“华泰佳越-顺丰产业园一期”第2号资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)设立的深圳嘉丰产业园管理有限公司(以下简称“深圳嘉丰”)签署股权置换协议,将其持有的本公司100%的股权转让给深圳嘉丰,并于2019年11月28日完成工商变更。交易完成后,专项计划发行的“信盛顺丰产业园二期”私募股权投资基金(由深圳汇智聚信投资管理有限公司代表,以下简称“二期基金”)通过持有的深圳嘉丰100%股权成为本公司的最终受益方。

于2020年9月3日,本公司通过资本公积转增注册资本人民币128,506,100.00元,增资后注册资本为人民币179,506,100.00元,截至2025年3月30日已经实缴出资。

于2022年9月2日,深圳丰泰对上述专项计划行使优先收购权,收购了深圳嘉丰100%的股权。

截至2025年3月30日,本公司的母公司为深圳嘉丰,最终控股母公司为深圳明德控股发展有限公司(以下简称“明德控股”),最终控制人是王卫。本公司的间接控股母公司包括深圳丰泰、深圳顺丰泰森控股(集团)有限公司(以下简称“泰森控股”)和顺丰控股股份有限公司(以下简称“顺丰控股”)。

本公司经批准的经营范围为:航空基础设施投资和管理;航空基地配套建设和服务;物业、设备租赁业务;航空物流装卸及地面处理服务;产业园运营管理、物业管理、房屋租赁;商务信息咨询、企业管理咨询、展览展示服务;供应链管理;市场营销策划咨询服务;网络营销推广、电子

商务咨询服务、会务服务、教育信息咨询;投资兴办实业(具体项目另行申报);商业信息咨询(不含证券、保险、基金、银行、金融业务及其它限制项目);物业管理、物业租赁及场地租赁;提供分拣设备、监控设备、电子通道设备、X光机设备、五面扫描设施设备技术服务。货物及技术进出口。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)仓储服务、物流服务、人才信息咨询。货物仓储、分理及装卸服务。

顺丰航空地产公司管理层编制了本财务报表并由顺丰航空地产公司管理层于2025年5月12日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表根据实际发生的交易事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2025年3月30日的资产负债表、2024年10月1日至2025年3月30日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。2025年3月30日的资产负债表、2024年10月1日至2025年3月30日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表,未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注;未披露“与金融工具相关的风险”等相关性较低的附注项目,部分附注项目的披露已适当简化。

本财务报表仅为南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购顺丰航空地产公司进行交割参考之目的而编制,不适用于其他用途。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释以及相关规定的要求编制,真实、完整地反映了本公司报告期的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策及会计估计

本公司2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

本报告会计期间自2024年10月1日起至2025年3月30日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司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。本公司以12个月作为一个营业周期, 并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币元。

4、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。

5、金融工具

金融工具, 是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当公司成为金融工具合同的一方时, 确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

本公司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, 将金融资产划分为:

1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标, 且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致, 即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。本公司对于此类金融资产, 采用实际利率法, 按照摊余成本进行后续计量, 其摊销或减值产生的利得或损失, 计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标, 且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益, 但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。其中:

<1> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用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。

<2> 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

采用公允价值进行后续计量。获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)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,计入留存收益。

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。

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,与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

② 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础,对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

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。其中,对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指,本公司在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目,下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。本公司在评估预期信用损失时,考虑所有合理

且有依据的信息,包括前瞻性信息。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成,且不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产,本公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产,本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司利用可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,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。

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,则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时,本公司以共同风险特征为依据,将金融工具划分为不同组合。

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,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。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外,本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计,来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险。除了单项评估信用风险的金融资产外,本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别,在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

期末,本公司计算各类金融资产的预计信用损失,如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额,将其差额确认为减值损失;如果小于当前减值准备的账面金额,则将差额确认为减值利

得。

5) 各类金融资产信用损失的确定方法

本公司需确认减值损失的金融资产系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债务工具、租赁应收款,主要包括应收账款、其他应收款等。

<1> 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收账款和合同资产

<u>组合类别</u>	<u>确定组合的依据</u>	<u>计量预期信用损失的方法</u>
应收关联方款项	关联方(除资不抵债、严重亏损等具有重大经营风险外的)往来款项以及根据业务性质认定为无信用风险的款项。	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口
应收第三方款项	除单项测试后发生减值及特定信用风险特征组合以外的应收账款,本公司根据以往的历史经验对应收账款预期信用损失率作出最佳估计。	和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失

③ 终止确认金额资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的,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;
- 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,但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时,其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额,计入留存收益;其余金融资产终止确认时,其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额,计入当期损益。

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的风险和报酬,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认

部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;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的,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

④ 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,按照本公司收回到期款项的程序,被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外,本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,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。
- ② 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。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同,以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中,本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时,为了提供更相关的会计信息,本公司可以将金融负债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,该指定满足下列条件之一:

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略,以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价,并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出,不得撤销。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付账款、其他应付款、借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

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)。

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级, 并依次使用:

- ① 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;
- ② 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, 包括: 活跃市场中类似资产或负债的报价; 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价; 除报价以外的其他可观察输入值, 如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等; 市场验证的输入值等;
- ③ 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值, 包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(4) 后续计量

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。

初始确认后, 本公司对不同类别的金融负债, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本, 以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 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。
- ③ 扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定, 但下列情况除外:

- 1) 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。
- 2) 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。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的, 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, 并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系(如债务人的信用评级被上调), 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、存货

存货包括库存材料和库存商品等, 按成本与可变现净值低计量。

库存材料和库存商品发出时的成本按加权平均法核算。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的合同约成本和销售费用以及相关税费后的金额确定。

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

7、投资性房地产

本公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产, 包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量, 在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销:

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋建筑物	20年	5.00%	4.75%
土地使用权	42.50年	0.00%	2.35%

投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、10 长期资产减值”。

8、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定, 包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、10“长期资产减值”。

9、借款费用

(1) 本公司发生的借款费用, 可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的, 予以资本化, 计入相关资产成本。符合资本化条件的资产, 是指需要经过相当长的时间的(通常是指1年及1年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用, 应当在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的, 开始资本化:

① 资产支出已发生, 资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

② 借款费用已经发生;

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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。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, 暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用, 计入当期损益, 直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序, 借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内, 每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额, 按照下列规定确定:

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的, 以专门借款当期实际发生的利息费用, 减去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。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的, 根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的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。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额, 调整每期利息金额。

在资本化期间内, 每一会计期间的利息资本化金额, 不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用,在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的,在发生时根据其发生额予以资本化,计入符合资本化条件的资产的成本;在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。一般借款发生的辅助费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

10、长期资产减值

对于固定资产、以成本模式计量的投资性房地产等非流动非金融资产,本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。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,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11、长期待摊费用

长期待摊费用是本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上(不含1年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的,则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

12、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时,在客户取得相关商品控制权时确认收入:

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务;
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;
- ④ 合同具有商业实质,即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额;
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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,并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、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。然后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,并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的,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:

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益;
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品;
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且该企业在整个合同期间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,在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定,当履约进度不能合理确定时,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。

如果不满足上述条件之一,则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时,应考虑下列迹象:

- <1> 企业就该商品享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务;
- <2> 企业已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权;
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户,即客户已实物占有该商品;
- <4> 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;
- <5> 客户已接受该商品;

<6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司对外主要提供物业管理和经营服务,根据已完成服务的进度在一段时间内确认收入。

本公司按照已完成服务的进度确认收入时,对于本公司已经取得无条件收款权的部分,确认为应收账款,其余部分确认为合同资产,并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备;如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的服务,则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

13、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日,分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础,两者之间存在差异的,确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上,将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益),但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

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,应当减记递延所得税资产的账面价值。

14、租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日,本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日,基于交易的实质,将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日,本公司确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租

赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)进行初始计量,并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

15、重要会计政策变更

(1)《企业会计准则解释第17号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定

本公司自2024年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第17号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定,该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

(2)《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定

本公司自2024年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定,该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

16、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异,进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日,本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1)长期资产的减值风险

本公司于每年年末对存在减值迹象的固定资产、以成本模式计量的投资性房地产等长期资产,进行减值测试。

在判断上述资产是否存在减值时,管理层主要从以下方面进行评估和分析:1)影响资产减值的事项是否已经发生;2)资产继续使用或处置而预期可以获得的现金流量现值是否低于资产的账面价值;以及3)预期未来现金流量现值中使用的重要假设是否适当。

本公司所采用的用于确定减值的相关假设,如未来现金流量现值方法中的折现率及增长率假设的变化,可能会对减值测试中所使用的现值产生重大影响,并导致本公司的上述长期资产出现减值。

(2)投资性房地产中房屋建筑物预计使用寿命的估计

于2025年3月30日,投资性房地产中房屋建筑物的账面价值为231,802,640.51元。根据本公司对该资产的使用计划,本公司估计该房屋建筑物的使用寿命为20年。如果本公司对该房屋使用计划发生重大变化导致经济利益预期实现方式变化,则会在未来期间对折旧费用进行调整。

五、税项

1、主要税种及税率

<u>税种</u>	<u>计税依据</u>	<u>税率</u>
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	3%、6%、9%、13%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴	1.2%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
土地使用税	实际占用的土地面积	3元/平方米/年

六、财务报表主要项目附注

1、货币资金

<u>项目</u>	<u>2025年3月30日</u>
银行存款	41,601,120.55
合计	<u>41,601,120.55</u>

2、应收账款

<u>项目</u>	<u>2025年3月30日</u>
应收账款	3,315,538.05
减:坏账准备	-
合计	<u>3,315,538.05</u>

按账龄披露

<u>账龄</u>	<u>2025年3月30日</u>
1年以内	3,315,538.05
小计	<u>3,315,538.05</u>
减:坏账准备	-
合计	<u>3,315,538.05</u>

深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

3、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	土地使用权	房屋建筑物	合计
① 账面原值			
2024年10月1日	40,989,314.60	373,875,226.65	414,864,541.25
本期增加金额	-	-	-
本期减少金额	-	-	-
2025年3月30日	40,989,314.60	373,875,226.65	414,864,541.25
② 累计折旧和累计摊销			
2024年10月1日	7,317,604.87	133,193,049.51	140,510,654.38
本期计提	482,172.46	8,879,536.63	9,361,709.09
2025年3月30日	7,799,777.33	142,072,586.14	149,872,363.47
③ 减值准备			
2024年10月1日	-	-	-
本期变动	-	-	-
2025年3月30日	-	-	-
④ 账面价值			
2025年3月30日	33,189,537.27	231,802,640.51	264,992,177.78
2024年10月1日	33,671,709.73	240,682,177.14	274,353,886.87

4、长期待摊费用

项目	2024年10月1日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2025年3月30日
租赁服务费	3,813,637.67	-	586,713.48	-	3,226,924.19
装修费	834,929.55	1,358,676.97	187,695.74	-	2,005,910.78
合计	<u>4,648,567.22</u>	<u>1,358,676.97</u>	<u>774,409.22</u>	=	<u>5,232,834.97</u>

租赁服务费为本公司向关联方深圳市丰泰产业园管理服务有限公司支付的新签署租赁合同佣金,相关金额在相关租赁合同期限内摊销。

深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司
 2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

5、递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2025年3月30日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提费用	3,246,250.00	811,562.50
合计	<u>3,246,250.00</u>	<u>811,562.50</u>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2025年3月30日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产加速折旧	5,692.96	1,423.24
合计	<u>5,692.96</u>	<u>1,423.24</u>

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	2025年3月30日	
	递延所得税资产 和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债
递延所得税资产	1,423.24	810,139.26
递延所得税负债	1,423.24	-

6、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2025年3月30日
应付关联方款项	1,290,115.12
其他	775,339.79
合计	<u>2,065,454.91</u>

7、应交税费

项目	2025年3月30日
企业所得税	3,340,568.17
房产税	872,615.85
增值税	558,114.87
其他	121,758.49
合计	<u>4,893,057.38</u>

深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

8、长期应付款

项目	2025年3月30日
应付关联方借款本金	105,000,000.00
应付关联方借款利息	3,246,250.00
小计	<u>108,246,250.00</u>
减:一年内到期的长期应付款	-
合计	<u>108,246,250.00</u>

于2024年3月22日,泰森控股与本公司签订借款合同,向本公司提供130,000,000.00元的借款,借款期限为3年,借款年利率为3.00%,到期还本付息。

于2024年6月25日,本公司已偿还泰森控股借款本金10,000,000.00元及相应利息75,833.33元。

于2024年9月26日,本公司已偿还泰森控股借款本金15,000,000.00元及相应利息230,000.00元。

于2025年3月30日,长期借款本金为105,000,000.00元,应付借款利息为3,246,250.00元。

9、实收资本

投资者名称	2024年10月1日	本次变动增减(+、-)		2025年3月30日
		增加	减少	
深圳嘉丰	179,506,100.00	-	-	179,506,100.00
合计	<u>179,506,100.00</u>	=	=	<u>179,506,100.00</u>

10、盈余公积

项目	2024年10月1日	本期增加	本期减少	2025年3月30日
法定盈余公积	1,922,771.34	1,169,812.40	-	3,092,583.74
合计	<u>1,922,771.34</u>	<u>1,169,812.40</u>	=	<u>3,092,583.74</u>

11、未分配利润

项目	2024年10月1日 至2025年3月30日止期间发生额
调整前2024年9月30日未分配利润	4,162,557.69
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-
调整后2024年10月1日未分配利润	4,162,557.69
加:本期归属于所有者的净利润	15,122,583.27
减:提取法定盈余公积	1,169,812.40
2025年3月30日未分配利润	<u>18,115,328.56</u>

深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

12、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

<u>项目</u>	2024年10月1日至 <u>2025年3月30日止期间发生额</u>
<u>主营业务收入</u>	38,244,093.36
其中: 租赁收入	35,022,724.89
物业管理和经营收入	3,221,368.47
<u>其他业务收入</u>	-
合计	<u>38,244,093.36</u>

(2) 营业成本

<u>项目</u>	2024年10月1日至 <u>2025年3月30日止期间发生额</u>
主营业务成本	14,134,642.19
合计	<u>14,134,642.19</u>

13、税金及附加

<u>项目</u>	2024年10月1日至 <u>2025年3月30日止期间发生额</u>
房产税	1,745,231.74
城市维护建设税	168,112.47
教育费附加及地方教育附加	120,080.34
城镇土地使用税	109,502.49
印花税	219.88
合计	<u>2,143,146.92</u>

14、费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类,列示如下:

<u>项目</u>	2024年10月1日至 <u>2025年3月30日止期间发生额</u>
折旧及摊销费用	10,137,481.00
物业管理成本	4,136,527.79
其他	106,337.69
合计	<u>14,380,346.48</u>

深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

15、财务费用

<u>项目</u>	2024年10月1日至 2025年3月30日止期间发生额
利息支出	1,592,500.00
减:资本化利息	-
利息费用	1,592,500.00
减:利息收入	37,104.27
手续费及其他	1,497.60
合计	<u>1,556,893.33</u>

16、所得税费用

(1) 所得税费用表

<u>项目</u>	2024年10月1日至 2025年3月30日止期间发生额
当期所得税费用	5,439,133.03
递延所得税费用	-398,271.93
合计	<u>5,040,861.10</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

<u>项目</u>	2024年10月1日至 2025年3月30日止期间发生额
利润总额	20,163,444.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	5,040,861.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
所得税费用	<u>5,040,861.10</u>

深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司
 2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)

17、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至 2025年3月30日止期间</u>
① 将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	15,122,583.27
加: 信用减值准备	-
固定资产折旧	1,362.69
投资性房地产折旧	9,361,709.09
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	774,409.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	-
财务费用(收益以“一”号填列)	1,592,500.00
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-398,271.93
递延收益的摊销	-
存货的减少(增加以“一”号填列)	-2,832.00
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-193,743.63
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-5,933,758.53
经营活动产生的现金流量净额	20,323,958.18
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
债务转为资本	-
1年内到期的可转换公司债券	-
融资租入固定资产	-
③ 现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	41,601,120.55
减: 现金的期初余额	21,277,162.37
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	20,323,958.18

(2) 现金和现金等价物的构成

<u>项目</u>	<u>2025年3月30日</u>
① 现金	41,601,120.55
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	41,601,120.55
可随时用于支付的存放于第三方平台的其他货币资金	-
减：受限制的货币资金	-
② 现金等价物	-
其中：3个月内到期的债券投资	-
③ 期末现金及现金等价物余额	41,601,120.55

七、关联方及关联交易

1、交易标的持有主体

<u>母公司名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本 (万元)</u>	<u>母公司对本公司 的持股比例</u>	<u>母公司对本公司 表决权比例</u>
深圳嘉丰	深圳市	物业管理	100.00	100%	100%

于2022年9月2日，深圳丰泰收购本公司的母公司深圳嘉丰，成为本公司的间接母公司，本公司的最终母公司由 CITIC Capital Holdings Limited 变为明德控股。

2、其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>
泰森控股	与本公司同受最终控股母公司的控制
顺丰控股集团财务有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
深圳顺路物流有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
顺丰航空有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
深圳市丰泰产业园管理服务有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
深圳成丰商企服务有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
深圳意丰科技有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
顺丰数据服务（武汉）有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
顺丰共享精密信息技术（深圳）有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制

上述关联方均属于顺丰控股及其子公司，由于本公司与泰森控股涉及关联方拆借且金额重大，本公司对与泰森控股的关联方往来和关联方交易予以单独披露，上表中除泰森控股之外的顺丰控股及其子公司，本公司予以合并披露，列示为“顺丰控股及其子公司”。

3、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 销售商品/提供劳务情况表:

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	2024年10月1日至 2025年3月30日止期间发生额
顺丰控股及其子公司	提供物业服务	3,127,612.24
顺丰控股及其子公司	提供有偿服务	4,131.83

于2024年10月1日至2025年3月30日止期间,本公司为顺丰控股及其子公司提供物业服务,平均物业费为(含税)7.4元/平方米/月。

② 采购商品/接受劳务情况表:

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	2024年10月1日 至2025年3月30日止期间发生额
顺丰控股及其子公司	接受物业服务	2,772,140.93
顺丰控股及其子公司	接受资产管理服务	1,335,003.07
顺丰控股及其子公司	接受IT服务	27,956.60

于2024年10月1日至2025年3月30日止期间,顺丰控股及其子公司为本公司提供资产管理服务,服务费按净运营收入的5%收取。

(2) 利息收入/利息支出情况

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	2024年10月1日 至2025年3月30日止期间发生额
顺丰控股集团财务有限公司	利息收入	25,851.24
泰森控股	利息支出	1,592,500.00

于2024年10月1日至2025年3月30日止期间,本公司存放于关联方顺丰控股集团财务有限公司存款产生的利息收入为25,851.24元。

(3) 关联租赁情况

① 本公司作为出租方

<u>承租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	2024年10月1日 至2025年3月30日止期间发生额
顺丰控股及其子公司	房屋及建筑物	35,022,724.89

于2024年10月1日至2025年3月30日止期间,本公司作为出租人,向顺丰控股及其子公司租出自有房屋建筑物,租赁面积约7.4万平方米,租赁期为5年。

深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

4、关联方往来款项余额情况

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2025年3月30日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	顺丰控股及其子公司	3,315,538.05	-

(2) 长期待摊费用

项目名称	关联方	2025年3月30日
长期待摊费用	顺丰控股及其子公司	3,226,924.19

(3) 应付项目

项目名称	关联方	2025年3月30日
应付账款	顺丰控股及其子公司	1,290,115.12
长期应付款	泰森控股	108,246,250.00

深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司

企业负责人:




企业负责人批准报送日期: 2025年5月12日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年 11月 24日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年 11月 24日
/y /m /d

12

姓名 梁海燕
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1981-09-30
Date of birth
工作单位 普华永道中天会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 370687198109300103
Identity card No.



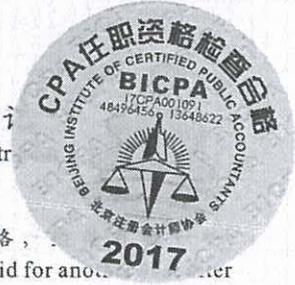
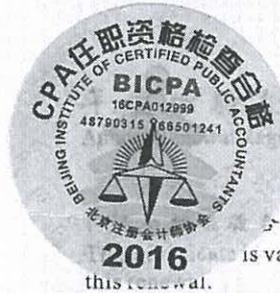
证书编号:
No. of Certificate

310000070379

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

发证日期: 二〇〇八年 十二月 九日
Date of Issuance /y /m /d

4



2016 is valid for another 2017 year
this renewal.



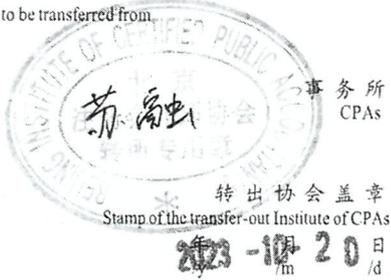
姓名: 梁海燕
证书编号: 310000070379

年 月 日
/y /m /d

9

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 Full name	池俊改
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1963-09-10
工作单位 Working unit	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所
身份证号码 Identity card No.	130104196309102142



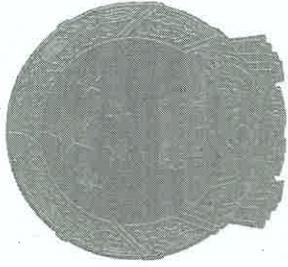
本证书于2021年10月20日合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 110002040323

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 河北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2020 /y 09 /m 28 /d

年 月 日
/y /m /d



会计师事务所

执业证书

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张晓荣

主任会计师：

经营场所：上海市静安区威海路755号25层

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000008

批准执业文号：沪财会〔98〕160号（转制批文 沪财会〔2013〕71号）

批准执业日期：1998年12月28日（转制日期 2013年12月11日）

证书序号：0001116

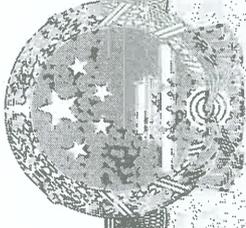
说明

- 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》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000202411270138



扫描
二维码
验证
信息
真伪
服务

名称 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨澄, 江燕

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】

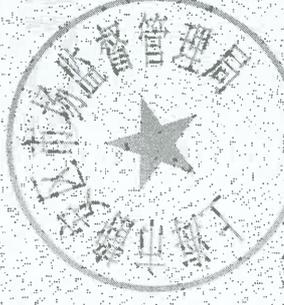
出资额 人民币3390.0000万元整

成立日期 2013年12月27日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

登记机关

2024年11月27日



武汉丰泰电商产业园管理有限公司

审计报告

上会师报字(2025)第 8912 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字（2025）第 8912 号

南方资本管理有限公司：

一、 审计意见

我们审计了武汉丰泰电商产业园管理有限公司（以下简称“武汉丰泰”）的财务报表，包括 2025 年 3 月 30 日的资产负债表，2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 30 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，后附的武汉丰泰的财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制，公允反映了武汉丰泰 2025 年 3 月 30 日的财务状况以及 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 30 日止期间的经营成果和现金流量。

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，我们独立于武汉丰泰及南方资本管理有限公司（以下简称“南方资本”），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二对编制基础的说明。武汉丰泰的财务报表仅为南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购武汉丰泰股权进行交割参考之目的而编制。因此，该财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

四、其他事项-对审计报告使用的限制

我们的报告仅供南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购武汉丰泰进行交割事宜之直接相关方使用，而不应为南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购武汉丰泰进行交割事宜之直接相关方以外的其他方使用。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

武汉丰泰管理层（以下简称“管理层”）负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可以接受的）并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估武汉丰泰的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算武汉丰泰、终止运营或别无其他现实的选择。

武汉丰泰治理层负责监督武汉丰泰的财务报告过程。

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：



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对武汉丰泰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武汉丰泰不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与南方资本及武汉丰泰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。



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

(本页无正文，为上会师报字（2025）第 8912 号审计报告签章页)

上海会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 上海

二〇二五年五月十二日

资产负债表

2025年3月30日

编制单位：武汉丰泰电商产业园管理有限公司



货币单位：人民币元

项目	2025年3月30日	2025年3月30日	项目	附注	2025年3月30日
流动资产：			流动负债：		
货币资金		62,314,760.92	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据		3,021,310.91	应付票据		
应收账款			应付账款		1,115,180.74
应收款项融资			预收款项		785,128.21
合同资产		66,348.12	合同负债	六、8	2,949,047.61
其他应收款		22.27	应付职工薪酬		
其中：应收利息			应交税费	六、9	6,330,039.10
应收股利			其他应付款	六、10	86,817,130.39
存货			其中：应付利息		
其中：数据资源			应付股利		
合同资产			持有待售负债		
持有待售资产			一年内到期的非流动负债		
一年内到期的非流动资产			其他流动负债		
其他流动资产		4,413,137.34	流动负债合计		97,996,526.05
流动资产合计		69,815,579.56	非流动负债：		
非流动资产：			长期借款		
债权投资			应付债券		
其他债权投资			其中：优先股		
长期应收款			永续债		
长期股权投资			租赁负债		
其他权益工具投资			长期应付款	六、11	492,678,830.45
其他非流动金融资产			长期应付职工薪酬		
投资性房地产		789,800,250.53	预计负债		
固定资产	六、4	9,723,214.03	递延收益	六、12	9,135,951.89
在建工程			递延所得税负债		
生产性生物资产			其他非流动负债		
油气资产			非流动负债合计		501,814,782.34
使用权资产			负债合计		599,811,308.39
无形资产		91,160.70	所有者权益：		
其中：数据资源			实收资本		260,000,000.00
开发支出			其他权益工具	六、13	
商誉			其中：优先股		
长期待摊费用		2,669,395.37	永续债		
递延所得税资产	六、6	5,483,457.59	资本公积		
其他非流动资产	六、7		减：库存股		
			其他综合收益		
			专项储备		
非流动资产合计		807,767,478.22	盈余公积		5,108,923.37
			未分配利润	六、15	12,662,826.02
			所有者权益合计		277,771,749.39
资产总计		877,583,057.78	负债和所有者权益总计		877,583,057.78

企业负责人：[Signature]

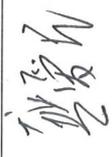
主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]

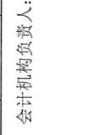
利润表

2024年10月1日至2025年3月30日止期间

项目	2024年10月1日至2025年3月30日止期间	2024年10月1日至2025年3月30日止期间	附注	货币单位：人民币元
一、营业收入	39,672,189.92	三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,180,910.76
减：营业成本	14,714,837.33	减：所得税费用	六、21	3,297,902.70
税金及附加	4,037,181.00	四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,883,008.06
销售费用		(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
管理费用	773,839.52	(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
研发费用		五、其他综合收益的税后净额		
财务费用	7,092,266.22	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
其中：利息费用	7,129,910.67	1、重新计量设定受益计划变动额		
利息收入	39,850.18	2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
加：其他收益	110,738.82	3、其他权益工具投资公允价值变动		
投资收益（损失以“-”号填列）		4、企业自身信用风险公允价值变动		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5、其他		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		1、权益法下可转损益的其他综合收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		2、其他债权投资公允价值变动		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		4、其他债权投资信用减值准备		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		5、现金流量套期储备		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,164,804.67	6、外币财务报表折算差额		
加：营业外收入	16,106.10	7、其他		
减：营业外支出	0.01	六、综合收益总额		9,883,008.06

企业负责人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 



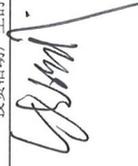
现金流量表

2024年10月1日至2025年3月30日止期间

编制单位：武汉丰泰电商产业园管理有限公司

项目	2024年10月1日至2025年3月30日止期间	附注	项目	2024年10月1日至2025年3月30日止期间	附注
一、经营活动产生的现金流量：			三、筹资活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	53,263,012.55		吸收投资收到的现金		
收到的税费返还			取得借款收到的现金		
收到其他与经营活动有关的现金	379,200.06		收到其他与筹资活动有关的现金		
经营现金流入小计	53,642,212.61		筹资活动现金流入小计	8,000,000.00	
购买商品、接受劳务支付的现金	16,578,640.96		偿还债务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金			分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付的各项税费	7,330,180.15		支付其他与筹资活动有关的现金		
支付其他与经营活动有关的现金	375,692.33		筹资活动现金流出小计	210,311.11	
经营现金流出小计	24,284,513.44		筹资活动产生的现金流量净额	8,000,000.00	
经营活动产生的现金流量净额	29,357,699.17	六、22	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-210,311.11	
二、投资活动产生的现金流量：			五、现金及现金等价物净增加额	23,174,605.18	
收回投资收到的现金			加：期初现金及现金等价物余额	39,140,155.74	
取得投资收益收到的现金			六、期末现金及现金等价物余额	62,314,760.92	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金	29,421.33				
投资现金流入小计	29,421.33				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金					
投资支付的现金	6,002,204.21				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资现金流出小计	6,002,204.21				
投资活动产生的现金流量净额	-5,972,782.88				

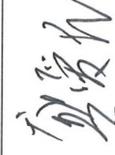
企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表

2024年10月1日至2025年3月30日止期间

货币单位：人民币元

项目	2024年10月1日至2025年3月30日止期间						所有者权益合计			
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他						
一、2024年9月30日余额	260,000,000.00							3,172,148.59	4,716,592.74	267,888,741.33
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、2024年10月1日余额	260,000,000.00							3,172,148.59	4,716,592.74	267,888,741.33
三、2024年10月1日至2025年3月30日止期间增减变动金额（减少以“-”号填列）								1,936,774.78	7,946,233.28	9,883,008.06
(一) 综合收益总额										9,883,008.06
(二) 所有者投入和减少资本										
1、所有者投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积								1,936,774.78	-1,936,774.78	
2、对所有者分配								1,936,774.78	-1,936,774.78	
3、其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
(五) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六) 其他										
四、2025年3月30日余额	260,000,000.00							5,108,923.37	12,662,826.02	277,771,749.39

企业负责人：
[Signature]

主管会计工作负责人：
[Signature]

会计机构负责人：
[Signature]

一、公司基本情况

武汉丰泰电商产业园管理有限公司(以下简称“本公司”)是由深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司(以下简称“深圳丰泰”)于2014年8月21日在中华人民共和国湖北省武汉市东西湖区吴家山台商投资区高桥产业园台中大道特1号注册成立的有限责任公司。深圳丰泰持有本公司100%权益。

截至2025年3月30日,本公司注册资本和实收资本均为260,000,000.00元。本公司的母公司为深圳丰泰,最终控股母公司为深圳明德控股发展有限公司(以下简称“明德控股”),最终控制人是王卫。本公司的间接控股母公司包括深圳顺丰泰森控股(集团)有限公司(以下简称“泰森控股”)和顺丰控股股份有限公司(以下简称“顺丰控股”)。

本公司经批准的主要经营范围一般项目:园区管理服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);社会经济咨询服务;企业管理咨询;物业管理;非居住房地产租赁;以自有资金从事投资活动;停车场服务;机动车充电销售;广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位);会议及展览服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

本公司管理层编制了本财务报表并由本公司管理层于2025年5月12日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表根据实际发生的交易事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2025年3月30日的资产负债表、2024年10月1日至2025年3月30日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。2025年3月30日的资产负债表、2024年10月1日至2025年3月30日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表,未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注;未披露“与金融工具相关的风险”等相关性较低的附注项目,部分附注项目的披露已适当简化。

本财务报表仅为南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购本公司进行交割参考之目的而编制,不适用于其他用途。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

于2025年3月30日,本公司的流动负债超过流动资产为28,180,946.49元,其中对集团内关联方的应付款余额为83,630,959.89元。根据本公司与武汉顺嘉物流有限公司于2025年3月24日签订的借款协议,股权交割完成后,武汉顺嘉物流有限公司将向本公司提供长期借款。本公司的经营活动、融资安排以及其他可运用的财务资源能够提供足够的营运资金,以确保本公司在资产负债表日后未来十二个月内能够清偿到期债务并保持持续经营。因此本财务报表仍然以持续经营为基础编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释以及相关规定的要求编制,真实、完整地反映了本公司报告期的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策及会计估计

本公司2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

本报告会计期间自2024年10月1日起至2025年3月30日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司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。本公司以12个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币元。

4、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。

5、金融工具

金融工具,是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当公司成为金融工具合同的一方时,确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

本公司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,将金融资产划分为:

1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致,即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。本公司对于此类金融资产,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值产生的利得或损失,计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益,但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。其中:

<1> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用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。

<2> 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

采用公允价值进行后续计量。获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)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,计入留存收益。

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。

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,与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

② 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础,对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

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。其中,对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指,本公司在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目,下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。本公司在评估预期信用损失时,考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成,且不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产,本公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产,本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司利用可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,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。

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,则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时,本公司以共同风险特征为依据,将金融工具划分为不同组合。

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,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。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外,本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计,来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险。除了单项评估信用风险的金融资产外,本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别,在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

期末,本公司计算各类金融资产的预计信用损失,如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额,将其差额确认为减值损失;如果小于当前减值准备的账面金额,则将差额确认为减值利得。

5) 各类金融资产信用损失的确定方法

本公司需确认减值损失的金融资产系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债务工具、租赁应收款,主要包括应收账款、其他应收款等。

<1> 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收账款和合同资产

<u>组合类别</u>	<u>确定组合的依据</u>	<u>计量预期信用损失的方法</u>
应收关联方款项	关联方（除资不抵债、严重亏损等具有重大经营风险外的）往来款项以及根据业务性质认定为无信用风险的款项。	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收第三方款项	除单项测试后发生减值及特定信用风险特征组合以外的应收账款，本公司根据以往的历史经验对应收款项预期信用损失率作出最佳估计。	

③ 终止确认金额资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，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；
- 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，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

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的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

④ 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,按照本公司收回到期款项的程序,被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外,本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,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。
- ② 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。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同,以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中,本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时,为了提供更相关的会计信息,本公司可以将金融负债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,该指定满足下列条件之一:

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略,以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价,并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出,不得撤销。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债,包括应付账款、其他应付款、借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量,并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的,列示为流动负债;期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的,列示为一年内到期的非流动负债;其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

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)。

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级,并依次使用:

- ① 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;
- ② 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,包括:活跃市场中类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等;市场验证的输入值等;
- ③ 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(4) 后续计量

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。

初始确认后,本公司对不同类别的金融负债,分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本,以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 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。
- ③ 扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定,但下列情况除外:

- 1) 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。
- 2) 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。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的,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,并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系(如债务人的信用评级被上调),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、投资性房地产

本公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量,在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销:

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋建筑物	44.25~45.75年	5.00%	2.08%~2.15%
土地使用权	45.75~50年	0.00%	2.00%~2.19%

投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、11“长期资产减值”。

7、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的,才能予以确认:

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧:

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	44.25-44.58年	5.00%	2.13%-2.15%
运输工具	年限平均法	4年	5.00%	23.75%
计算机及电子设备	年限平均法	3~5年	5.00%	19%~31.67%
机器设备	年限平均法	10年	5.00%	9.50%
办公设备	年限平均法	5年	5.00%	19.00%

(3) 固定资产减值准备的减值测试方法和计提方法详见附注四、11“长期资产减值”。

8、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、11“长期资产减值”。

9、借款费用

(1) 本公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本。符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长的时间的(通常是指1年及1年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产等资产。其他借款费用,应当在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的,开始资本化:

① 资产支出已发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

② 借款费用已经发生;

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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。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,暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用,计入当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序,借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内,每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额,按照下列规定确定:

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的利息费用,减去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。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的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。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额,调整每期利息金额。

在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用,在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的,在发生时根据其发生额予以资本化,计入符合资本化条件的资产的成本;在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。一般借款发生的辅助费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

10、无形资产

(1) 无形资产,是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 本公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素:

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息;
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计;
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况;
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动;
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出, 以及本集团预计支付有关支出的能力;
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制, 如特许使用期、租赁期等;
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为本集团带来经济利益期限的, 视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产, 在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。本公司于每年年度终了, 对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的, 将改变摊销期限和摊销方法。

对于使用寿命有限的无形资产, 在采用直线法计算摊销额时, 各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下:

<u>名称</u>	<u>使用年限</u>	<u>使用年限判断依据</u>	<u>预计净残值率</u>
土地使用权	50年	合同约定	0.00%

使用寿命有限的无形资产减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、11“长期资产减值”。

11、长期资产减值

对于固定资产、以成本模式计量的投资性房地产等非流动非金融资产,本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。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,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

12、长期待摊费用

长期待摊费用是本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上(不含1年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的,则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

13、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时,在客户取得相关商品控制权时确认收入:

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务;
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;
- ④ 合同具有商业实质,即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额;
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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, 并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、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。然后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, 并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的, 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:

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益;
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品;
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且该企业在整个合同期间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, 在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定, 当履约进度不能合理确定时, 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。

如果不满足上述条件之一, 则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时, 应考虑下列迹象:

- <1> 企业就该商品享有现时收款权利, 即客户就该商品负有现时付款义务;
- <2> 企业已将该商品的法定所有权转移给客户, 即客户已拥有该商品的法定所有权;
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户, 即客户已实物占有该商品;
- <4> 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户, 即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;
- <5> 客户已接受该商品;
- <6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司对外主要提供物业管理和经营服务, 根据已完成服务的进度在一段时间内确认收入。

本公司按照已完成服务的进度确认收入时, 对于本公司已经取得无条件收款权的部分, 确认为应收账款, 其余部分确认为合同资产, 并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备; 如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的服务, 则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

14、政府补助

(1) 政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助,应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的,应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司对于综合性项目的政府补助,需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分,分别进行会计处理;难以区分的,应当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,用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,取得时确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间,计入当期损益;用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

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

(4) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的,应当按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助,在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认;政府补助为非货币性资产的,应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时,存在相关递延收益余额的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

15、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日,分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础,两者之间存在差异的,确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上,将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益),但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

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,应当减记递延所得税资产的账面价值。

16、租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日,本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日,基于交易的实质,将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日,本公司确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)进行初始计量,并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

17、重要会计政策变更

(1)《企业会计准则解释第17号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定

本公司自2024年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第17号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定,该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

(2)《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定

本公司自2024年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定,该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

18、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异,进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日,本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1)长期资产的减值风险

本公司于每年年末对存在减值迹象的固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产等长期资产,进行减值测试。

在判断上述资产是否存在减值时,管理层主要从以下方面进行评估和分析:(1)影响资产减值的事项是否已经发生;(2)资产继续使用或处置而预期可以获得的现金流量现值是否低于资产的账面价值;以及(3)预期未来现金流量现值中使用的重要假设是否适当。

本公司所采用的用于确定减值的相关假设,如未来现金流量现值方法中的折现率及增长率假设的变化,可能会对减值测试中所使用的现值产生重大影响,并导致本公司的上述长期资产出现减值。

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	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、6%、9%、13%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴； 从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%/12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
土地使用税	实际占用的土地面积	4元/平方米/年

六、财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	2025年3月30日
银行存款	62,314,760.92
合计	<u>62,314,760.92</u>

2、应收账款

项目	2025年3月30日
应收账款	3,021,310.91
减：坏账准备	-
合计	<u>3,021,310.91</u>

(1) 按账龄披露

账龄	2025年3月30日
1年以内	3,021,310.91
小计	<u>3,021,310.91</u>
减：坏账准备	-
合计	<u>3,021,310.91</u>

武汉丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2025年3月30日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	3,021,310.91	100.00%	-	-	3,021,310.91
其中:					
应收关联方款项	2,948,336.63	97.58%	-	-	2,948,336.63
应收第三方款项	72,974.28	2.42%	-	-	72,974.28
合计	<u>3,021,310.91</u>	<u>100.00%</u>	<u>≡</u>	<u>≡</u>	<u>3,021,310.91</u>

3、其他流动资产

项目	2025年3月30日
待抵扣增值税进项税	3,694,536.59
待认证增值税进项税额	718,600.75
合计	<u>4,413,137.34</u>

4、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	土地使用权	房屋建筑物	合计
① 账面原值			
2024年10月1日	72,590,392.81	787,269,033.25	859,859,426.06
本期增加金额	-	-	-
本期减少金额	-	1,996,604.96	1,996,604.96
2025年3月30日	72,590,392.81	785,272,428.29	857,862,821.10
② 累计折旧和累计摊销			
2024年10月1日	12,055,987.73	46,981,595.61	59,037,583.34
本期计提	734,984.37	8,290,002.86	9,024,987.23
2025年3月30日	12,790,972.10	55,271,598.47	68,062,570.57
③ 减值准备			
2024年10月1日	-	-	-
本期变动	-	-	-
2025年3月30日	-	-	-
④ 账面价值			
2025年3月30日	<u>59,799,420.71</u>	<u>730,000,829.82</u>	<u>789,800,250.53</u>
2024年10月1日	<u>60,534,405.08</u>	<u>740,287,437.64</u>	<u>800,821,842.72</u>

武汉丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

5、固定资产

项目	2025年3月30日
固定资产	9,723,214.03
固定资产清理	-
合计	<u>9,723,214.03</u>

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	办公设备	运输工具	计算机及电 子设备	合计
1) 账面原值						
2024年10月1日	6,796,899.06	3,471,937.00	2,095,020.62	163,956.27	869,776.42	13,397,589.37
本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	394.11	394.11
2025年3月30日	6,796,899.06	3,471,937.00	2,095,020.62	163,956.27	869,382.31	13,397,195.26
2) 累计折旧						
2024年10月1日	358,390.59	943,846.65	1,055,242.46	48,988.75	776,304.21	3,182,772.66
本期增加金额	72,892.39	164,917.00	199,049.62	18,936.95	35,787.01	491,582.97
其中: 计提	72,892.39	164,917.00	199,049.62	18,936.95	35,787.01	491,582.97
本期减少金额	-	-	-	-	374.40	374.40
2025年3月30日	431,282.98	1,108,763.65	1,254,292.08	67,925.70	811,716.82	3,673,981.23
3) 减值准备						
2024年10月1日	-	-	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-	-
2025年3月30日	-	-	-	-	-	-
4) 账面价值						
2025年3月30日	<u>6,365,616.08</u>	<u>2,363,173.35</u>	<u>840,728.54</u>	<u>96,030.57</u>	<u>57,665.49</u>	<u>9,723,214.03</u>
2024年10月1日	<u>6,438,508.47</u>	<u>2,528,090.35</u>	<u>1,039,778.16</u>	<u>114,967.52</u>	<u>93,472.21</u>	<u>10,214,816.71</u>

武汉丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

6、长期待摊费用

项目	2024年10月1日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2025年3月30日
装修费	819,572.73	228,314.96	160,195.98	-	887,691.71
租赁服务费	1,994,720.05	-	213,016.39	-	1,781,703.66
合计	<u>2,814,292.78</u>	<u>228,314.96</u>	<u>373,212.37</u>	=	<u>2,669,395.37</u>

7、递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2025年3月30日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提费用	20,558,830.45	5,139,707.61
递延收益	1,374,999.90	343,749.98
资产减值准备	-	-
合计	<u>21,933,830.35</u>	<u>5,483,457.59</u>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2025年3月30日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产加速折旧	-	-
合计	=	=

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产及负债

项目	2025年3月30日	
	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债
递延所得税资产	-	5,483,457.59
递延所得税负债	-	-

8、合同负债

项目	2025年3月30日
关联方物业管理费	2,897,263.53
非关联方物业管理费	51,784.08
合计	<u>2,949,047.61</u>

武汉丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

9、应交税费

<u>项目</u>	<u>2025年3月30日</u>
企业所得税	5,413,590.97
房产税	753,480.91
城镇土地使用税	162,898.65
其他	68.57
合计	<u>6,330,039.10</u>

10、其他应付款

<u>项目</u>	<u>2025年3月30日</u>
应付利息	-
应付股利	-
其他应付款	86,817,130.39
合计	<u>86,817,130.39</u>

(1) 其他应付款

① 按款项性质列示

<u>项目</u>	<u>2025年3月30日</u>
应付关联方借款	48,000,000.00
应付普通股股利	34,100,000.00
应付质保金款项	3,034,396.77
应付关联方往来款项	366,525.42
应付关联方利息	315,122.22
应付押金保证金	125,000.00
其他	876,085.98
合计	<u>86,817,130.39</u>

于2025年3月30日,应付关联方借款余额为泰森控股48,000,000.00元,借款年利率区间为1.35%-2.60%,上述借款无任何抵押、质押或担保。同时,上述借款期限均小于一年且债权人可随时要求本公司予以偿还,因此本公司将其分类为流动负债。

11、长期应付款

<u>项目</u>	<u>2025年3月30日</u>
应付关联方借款本金	472,120,000.00
应付关联方借款利息	20,558,830.45
小计	<u>492,678,830.45</u>
减:一年内到期的长期应付款	-
合计	<u>492,678,830.45</u>

① 于2014年11月,本公司与泰森控股签订借款合同,向本公司提供172,120,000.00的借款,借款期限为9年,自2014年11月28日至2023年11月27日,借款年利率为固定利率3.20%,本公司于2021年实际收到该笔借款。于2023年11月20日,本公司与泰森控股签订展期合同,展期期限为36个月,借款年利率调整为固定利率2.60%。

② 于2023年8月,泰森控股与本公司签订借款合同,向本公司提供30,000,000.00元的借款,借款期限为3年,借款年利率为固定利率2.60%,一次性还本付息。

③ 于2024年3月,泰森控股与本公司签订借款合同,向本公司提供270,000,000.00元的借款,借款期限为3年,借款年利率为固定利率3.00%,一次性还本付息。

于2025年3月30日,长期借款本金为472,120,000.00元,应付借款利息为20,558,830.45元。

武汉丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

12、递延收益

项目	2024年10月1日	本期增加	本期减少	2025年3月30日	形成原因
政府补助	9,246,690.71	-	110,738.82	9,135,951.89	注1
合计	<u>9,246,690.71</u>	=	<u>110,738.82</u>	<u>9,135,951.89</u>	

注1:涉及政府补助的项目

负债项目	2024年10月1日	计入其他 收益金额	2025年3月30日	与资产相关/ 与收益相关
2023年湖北省交通运输物流发展资金	5,882,583.20	70,450.08	5,812,133.12	与资产相关
货运中心客货运站场建设补助资金	1,972,440.93	23,622.06	1,948,818.87	与资产相关
2019年区现代服务业补贴资金	1,391,666.58	16,666.68	1,374,999.90	与资产相关
合计	<u>9,246,690.71</u>	<u>110,738.82</u>	<u>9,135,951.89</u>	

13、实收资本

投资者名称	2024年10月1日	本期增加	本期减少	2025年3月30日
深圳丰泰	260,000,000.00	-	-	260,000,000.00
合计	<u>260,000,000.00</u>	=	=	<u>260,000,000.00</u>

14、盈余公积

项目	2024年10月1日	本期增加	本期减少	2025年3月30日
法定盈余公积	3,172,148.59	1,936,774.78	-	5,108,923.37
合计	<u>3,172,148.59</u>	<u>1,936,774.78</u>	=	<u>5,108,923.37</u>

15、未分配利润

项目	2024年10月1日 至2025年3月30日止期间发生额
2024年9月30日未分配利润	4,716,592.74
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-
调整后2024年10月1日未分配利润	4,716,592.74
加:本期归属于所有者的净利润	9,883,008.06
减:提取法定盈余公积	1,936,774.78
2025年3月30日未分配利润	<u>12,662,826.02</u>

武汉丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

16、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

<u>项目</u>	2024年10月1日至 <u>2025年3月30日止期间发生额</u>
<u>主营业务收入</u>	39,672,189.92
其中：租赁收入	26,894,214.70
物业管理和经营收入	12,777,975.22
<u>其他业务收入</u>	-
合计	<u>39,672,189.92</u>

(2) 营业成本

<u>项目</u>	2024年10月1日至 <u>2025年3月30日止期间发生额</u>
主营业务成本	14,714,837.33
其他业务成本	-
合计	<u>14,714,837.33</u>

17、税金及附加

<u>项目</u>	2024年10月1日至 <u>2025年3月30日止期间发生额</u>
房产税	3,706,035.49
城镇土地使用税	325,797.30
其他	5,348.21
合计	<u>4,037,181.00</u>

18、费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类,列示如下:

<u>项目</u>	2024年10月1日至 <u>2025年3月30日止期间发生额</u>
折旧及摊销费用	9,890,887.55
物业管理成本	5,335,444.33
外包成本	106,765.02
信息技术费	35,980.77
物资及材料费用	21,534.21
其他	98,064.97
合计	<u>15,488,676.85</u>

武汉丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

19、财务费用

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至 2025年3月30日止期间发生额</u>
利息支出	7,129,910.67
减:资本化利息	-
利息费用	7,129,910.67
减:利息收入	39,850.18
手续费及其他	2,205.73
合计	<u>7,092,266.22</u>

20、其他收益

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至 2025年3月30日止期间发生额</u>
递延收益摊销	110,738.82
合计	<u>110,738.82</u>

21、所得税费用

(1) 所得税费用表

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至 2025年3月30日止期间发生额</u>
当期所得税费用	4,981,674.81
递延所得税费用	-1,683,772.11
合计	<u>3,297,902.70</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至 2025年3月30日止期间发生额</u>
利润总额	13,180,910.76
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,295,227.69
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,675.01
所得税费用	<u>3,297,902.70</u>

武汉丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

22、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

项目	2024年10月1日至 2025年3月30日止期间发生额
①将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	9,883,008.06
加: 信用减值准备	-
固定资产折旧	491,582.97
投资性房地产折旧	9,024,987.23
无形资产摊销	1,104.98
长期待摊费用摊销	373,212.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-
财务费用(收益以“-”号填列)	7,129,910.67
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,683,772.11
递延收益的摊销	-110,738.82
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	2,820,771.98
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,427,631.84
经营活动产生的现金流量净额	29,357,699.17
②现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	62,314,760.92
减: 现金的期初余额	39,140,155.74
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	23,174,605.18

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2025年3月30日
①现金	62,314,760.92
其中: 库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	62,314,760.92
可随时用于支付的存放于第三方平台的其他货币资金	-
减: 受限制的货币资金	-
②现金等价物	-
其中: 3个月内到期的债券投资	-
③期末现金及现金等价物余额	62,314,760.92

七、关联方及关联交易

1、交易标的持有主体

<u>母公司名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本 (万元)</u>	<u>母公司对本公司 的持股比例</u>	<u>母公司对本公司 表决权比例</u>
深圳丰泰	深圳市	投资控股	953,001.00	100%	100%

本公司最终控股母公司是深圳明德控股发展有限公司。

2、其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>
泰森控股	与本公司同受最终控股母公司的控制
深圳丰泰	与本公司同受最终控股母公司的控制
上海顺衡物流有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
深圳意丰科技有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
武汉顺丰冷运供应链有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
武汉顺衡速运有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
湖北顺丰运输有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
湖北顺丰速运有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
湖北楚融丰供应链有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
顺丰数据服务(武汉)有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
浙江双捷供应链科技有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
深圳成丰商企服务有限公司鄂州分公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
深圳丰朗供应链有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
顺丰控股集团财务有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
深圳市丰泰产业园管理服务服务有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
湖北顺和丰快运有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制

注释:上述其他关联方均属于顺丰控股及其子公司,对于本公司与上述关联方金额重大的关联方往来和关联方交易,本公司予以单独披露;其他关联方往来和关联方交易,本公司予以合并披露,列示为“顺丰控股及其子公司”。

3、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 销售商品/提供劳务情况表:

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	2024年10月1日至 <u>2025年3月30日止期间发生额</u>
顺丰控股及其子公司	提供物业服务	11,560,709.22

② 采购商品/接受劳务情况表:

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	2024年10月1日至 <u>2025年3月30日止期间发生额</u>
顺丰控股及其子公司	接受资产管理服务	1,517,352.26
顺丰控股及其子公司	接受物业服务	1,911,170.97

(2) 利息收入/利息支出情况

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	2024年10月1日至 <u>2025年3月30日止期间发生额</u>
顺丰控股集团财务有限公司	利息收入	15,823.02
顺丰控股及其子公司	利息支出	7,129,910.67

(3) 关联租赁情况

① 本公司作为出租方

<u>承租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	2024年10月1日至 <u>2025年3月30日止期间发生额</u>
顺丰控股及其子公司	房屋及建筑物	25,805,587.32

(4) 关联方资金拆借

<u>关联方</u>	<u>资金拆借类型</u>	2024年10月1日至 <u>2025年3月30日止期间发生额</u>
泰森控股	取得关联方借款	8,000,000.00
泰森控股	偿还关联方借款本金	8,000,000.00
泰森控股	偿还关联方借款利息	210,311.11

武汉丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

4、关联方往来款项余额情况

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2025年3月30日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	顺丰控股及其子公司	2,948,336.63	-
其他应收款	顺丰控股及其子公司	22.27	-

(2) 长期待摊费用

项目名称	关联方	2025年3月30日
长期待摊费用	顺丰控股及其子公司	1,781,703.66

(3) 应付项目

项目名称	关联方	2025年3月30日
应付账款	顺丰控股及其子公司	849,312.25
其他应付款	深圳丰泰	34,100,000.00
其他应付款	泰森控股	48,315,122.22
其他应付款	顺丰控股及其子公司	366,525.42
预收款项	顺丰控股及其子公司	618,734.53
合同负债	顺丰控股及其子公司	2,897,263.53
长期应付款	泰森控股	492,678,830.45

武汉丰泰电商产业园管理有限公司



企业负责人:

(Handwritten signature)

企业负责人批准报送日期: 2025年5月12日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年 11月 24日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年 11月 24日
/y /m /d

12

姓名 梁海燕
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1981-09-30
Date of birth
工作单位 普华永道中天会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 370687198109300103
Identity card No.

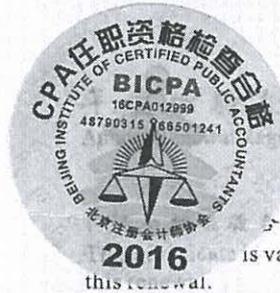


证书编号: 310000070379
No. of Certificate

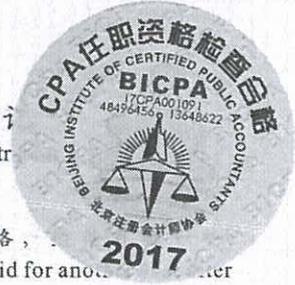
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇八年 十二月 九日
Date of Issuance /y /m /d

4



this renewal.



姓名: 梁海燕
证书编号: 310000070379

年 月 日
/y /m /d

9

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 Full name	池俊改
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1963-09-10
工作单位 Working unit	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所
身份证号码 Identity card No.	130104196309102142



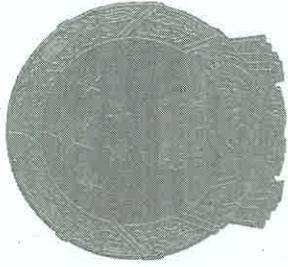
本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 110002040323

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 河北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2020 /y 09 /m 28 /d

年 /y 月 /m 日 /d



会计师事务所

执业证书

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张晓荣

主任会计师：

经营场所：上海市静安区威海路755号25层

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000008

批准执业文号：沪财会〔98〕160号（转制批文 沪财会〔2013〕71号）

批准执业日期：1998年12月28日（转制日期 2013年12月11日）

证书序号：0001116

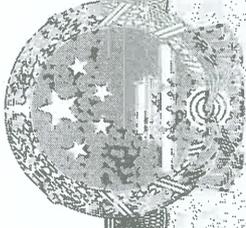
说明

- 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》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000202411270138



扫描该码，可快速了解案件信息，获取更多应用服务。

名称 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨澄, 江燕

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】

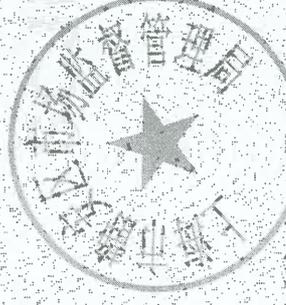
出资额 人民币3390.0000万元整

成立日期 2013年12月27日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

登记机关

2024年11月27日



合肥市丰泰电商产业园管理有限公司

审计报告

上会师报字(2025)第 8908 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字（2025）第 8908 号

南方资本管理有限公司：

一、 审计意见

我们审计了合肥市丰泰电商产业园管理有限公司（以下简称“合肥丰泰”）的财务报表，包括 2025 年 3 月 30 日的资产负债表，2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 30 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，后附的合肥丰泰的财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制，公允反映了合肥丰泰 2025 年 3 月 30 日的财务状况以及 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 30 日止期间的经营成果和现金流量。

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，我们独立于合肥丰泰及南方资本管理有限公司（以下简称“南方资本”），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二对编制基础的说明。合肥丰泰的财务报表仅为南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购合肥丰泰股权进行交割参考之目的而编制。因此，该财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

四、其他事项-对审计报告使用的限制

我们的报告仅供南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购合肥丰泰进行交割事宜之直接相关方使用，而不应为南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购合肥丰泰进行交割事宜之直接相关方以外的其他方使用。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

合肥丰泰管理层（以下简称“管理层”）负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可以接受的）并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估合肥丰泰的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算合肥丰泰、终止运营或别无其他现实的选择。

合肥丰泰治理层负责监督合肥丰泰的财务报告过程。

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：



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对合肥丰泰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合肥丰泰不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与南方资本及合肥丰泰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。



上会会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

(本页无正文，为上会师报字（2025）第 8908 号审计报告签章页)

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 上海

二〇二五年五月十二日

资产负债表

2025年3月30日

货币单位：人民币元

项目	2025年3月30日	附注	2025年3月30日	项目	附注	2025年3月30日
流动资产：				流动负债：		
货币资金	81,925,609.08	六、1		短期借款		
交易性金融资产				交易性金融负债		
衍生金融资产				衍生金融负债		
应收票据				应付票据		
应收账款	8,949,492.68	六、2		应付账款		1,738,930.40
应收款项融资				预收款项		5,109,289.70
预付款项	40,100.32			合同负债		4,126,389.84
其他应收款	28,343.28			应付职工薪酬		
其中：应收利息				应交税费		7,855,849.34
应收股利				其他应付款		118,907,811.53
存货				其中：应付利息		
其中：数据资源				应付股利		
合同资产				持有待售负债		
持有待售资产				一年内到期的非流动负债		
一年内到期的非流动资产				其他流动负债		
其他流动资产	18,959,476.31	六、3		流动负债合计		137,738,270.81
流动资产合计	109,903,021.67			非流动负债：		
非流动资产：				长期借款		
债权投资				应付债券		
其他债权投资				其中：优先股		
长期应收款				永续债		
长期股权投资				租赁负债		
其他权益工具投资				长期应付款		410,531,340.00
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬		
投资性房地产				预计负债		
固定资产	671,724,725.45	六、4		递延收益		3,288,919.57
在建工程	6,362,111.46	六、5		递延所得税负债		
生产性生物资产	179,066.04			其他非流动负债		
油气资产				非流动负债合计		413,820,259.57
使用权资产				负债合计		551,558,530.38
无形资产				所有者权益：		
其中：数据资源				实收资本		220,000,000.00
开发支出	32,813.80			其他权益工具		
其中：数据资源				其中：优先股		
商誉				永续债		
长期待摊费用	5,882,410.69	六、6		资本公积		68,063.38
递延所得税资产	5,141,740.98	六、7		减：库存股		
其他非流动资产				其他综合收益		
非流动资产合计	689,322,868.42			专项储备		
				盈余公积		
				未分配利润		9,280,058.44
资产总计	799,225,890.09			所有者权益合计		18,319,237.89
				负债和所有者权益总计		799,225,890.09

企业负责人：

(Signature)

主管会计工作负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)

利润表

2024年10月1日至2025年3月30日止期间

项目	2024年10月1日至2025年3月30日止期间	2024年10月1日至2025年3月30日止期间	附注	货币单位：人民币元
一、营业收入	42,556,459.75	19,958,822.16		
减：营业成本	12,986,569.49	4,989,705.54	六、22	
税金及附加	4,603,679.88	14,969,116.62		
销售费用	1,934.40	14,969,116.62		
管理费用	1,585,208.65			
研发费用				
财务费用	5,484,015.45			
其中：利息费用	5,516,571.67			
利息收入	43,376.01			
加：其他收益	1,638,228.53			
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）	2,894.99			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-45.82			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19,536,129.58			
加：营业外收入	422,692.60			
减：营业外支出	0.02			
六、综合收益总额		14,969,116.62		



企业负责人：
[Signature]

主管会计工作负责人：
[Signature]

会计机构负责人：
[Signature]

现金流量表

2024年10月1日至2025年3月30日止期间

编制单位：合肥市丰泰电商产业园管理有限公司	附注	2024年10月1日至2025年3月30日止期间	2024年10月1日至2025年3月30日止期间	项目	附注	2024年10月1日至2025年3月30日止期间
一、经营活动产生的现金流量：				三、筹资活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		53,393,263.17		吸收投资收到的现金		
收到的税费返还		1,668,370.27		取得借款收到的现金		5,400,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		1,316,092.63		收到其他与筹资活动有关的现金		5,400,000.00
经营活动现金流入小计		56,377,726.07		筹资活动现金流入小计		5,400,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		16,003,657.68		偿还债务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		9,095,265.35		分配股利、利润或偿付利息支付的现金		307,876.67
支付的各项税费		1,251,795.63		支付其他与筹资活动有关的现金		5,400,000.00
支付其他与经营活动有关的现金		26,350,718.66		筹资活动现金流出小计		5,707,876.67
经营活动现金流出小计		30,027,007.41		筹资活动产生的现金流量净额		-307,876.67
二、投资活动产生的现金流量：	六、23			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
收回投资收到的现金				五、现金及现金等价物净增加额	六、23	28,920,874.08
取得投资收益收到的现金				加：期初现金及现金等价物余额	六、23	53,004,735.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				六、期末现金及现金等价物余额	六、23	81,925,609.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额						
收到其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流入小计						
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		798,256.66				
投资支付的现金						
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额						
支付其他与投资活动有关的现金						
投资活动产生的现金流量净额		798,256.66				
三、筹资活动产生的现金流量：						
吸收投资收到的现金						
取得借款收到的现金						
收到其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动产生的现金流量净额						
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						
加：期初现金及现金等价物余额						
六、期末现金及现金等价物余额						

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表
2024年10月1日至2025年3月30日止期间

编制单位：合肥中泰产业园管理有限公司
项目
2024年10月1日至2025年3月30日止期间
货币单位：人民币元

项目	2024年10月1日至2025年3月30日止期间			所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	
一、2024年9月30日余额	220,000,000.00		68,063.38	232,698,243.09
加：会计政策变更				
前期差错更正				
其他				
二、2024年10月1日余额	220,000,000.00		68,063.38	232,698,243.09
三、2024年10月1日至2025年3月30日止期间增减变动金额（减少以“-”号填列）				
（一）综合收益总额				
（二）所有者投入和减少资本				
1、所有者投入的普通股				
2、其他权益工具持有者投入资本				
3、股份支付计入所有者权益的金额				
4、其他				
（三）利润分配				
1、提取盈余公积			2,751,248.47	
2、对所有者分配			2,751,248.47	
3、其他				
（四）所有者权益内部结转				
1、资本公积转增资本				
2、盈余公积转增资本				
3、盈余公积弥补亏损				
4、现金流量计划变动额结转留存收益				
5、其他综合收益结转留存收益				
6、其他				
（五）专项储备				
1、本期提取				
2、本期使用				
（六）其他				
四、2025年3月30日余额	220,000,000.00		68,063.38	232,698,243.09
未分配利润			6,101,369.74	6,101,369.74
盈余公积			6,528,809.97	6,528,809.97
专项储备				
其他综合收益				
减：库存股				
所有者权益合计				232,698,243.09
未分配利润			12,217,868.15	12,217,868.15
盈余公积			2,751,248.47	2,751,248.47
专项储备				
其他综合收益				
减：库存股				
所有者权益合计				14,969,116.62
未分配利润			-2,751,248.47	-2,751,248.47
盈余公积			2,751,248.47	2,751,248.47
专项储备				
其他综合收益				
减：库存股				
所有者权益合计				14,969,116.62

企业负责人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

一、公司基本情况

合肥市丰泰电商产业园管理有限公司(以下简称“本公司”或“合肥丰泰”)是由深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司(以下简称“深圳丰泰”)于2014年4月23日在中华人民共和国安徽省合肥市注册成立的有限责任公司。深圳丰泰持有本公司100%权益。本公司经批准的经营期限为无固定期限。

截至2025年3月30日,本公司注册资本和实收资本均为220,000,000.00元,本公司的母公司为深圳丰泰,最终控股母公司为深圳明德控股发展有限公司(以下简称“明德控股”),最终控制人是王卫。本公司的间接控股母公司包括深圳顺丰泰森控股(集团)有限公司(以下简称“泰森控股”)和顺丰控股股份有限公司(以下简称“顺丰控股”)。

本公司经批准的经营范围为:一般项目:园区管理服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);企业管理咨询;物业管理;非居住房地产租赁;以自有资金从事投资活动;日用品销售;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);停车场服务;机动车充电销售;广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位);会议及展览服务(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

合肥丰泰管理层编制了本财务报表并由合肥丰泰管理层于2025年5月12日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表根据实际发生的交易事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2025年3月30日的资产负债表、2024年10月1日至2025年3月30日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。2025年3月30日的资产负债表、2024年10月1日至2025年3月30日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表,未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注;未披露“与金融工具相关的风险”等相关性较低的附注项目,部分附注项目的披露已适当简化。

本财务报表仅为南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购合肥丰泰进行交割参考之目的而编制,不适用于其他用途。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

于2025年3月30日,本公司的流动负债超过流动资产为27,835,249.14元,其中对集团内关联方的应付款余额为98,725,316.17元。根据本公司与合肥顺嘉物流有限公司于2025年3月24日签订的借款协议,股权交割完成后,合肥顺嘉物流有限公司将向本公司提供长期借款。本公司的经营活动、融资安排以及其他可运用的财务资源能够提供足够的营运资金,以确保本公司在资产负债表日后未来十二个月内能够清偿到期债务并保持持续经营。因此本财务报表仍然以持续经营为基础编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释以及相关规定的要求编制,真实、完整地反映了本公司报告期的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策及会计估计

本公司2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

本报告会计期间自2024年10月1日起至2025年3月30日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司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。本公司以12个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币元。

4、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。

5、金融工具

金融工具,是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当公司成为金融工具合同的一方时,确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

本公司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,将金融资产划分为:

1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致,即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。本公司对于此类金融资产,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值产生的利得或损失,计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益,但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。其中:

<1> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用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。

<2> 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

采用公允价值进行后续计量。获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)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,计入留存收益。

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。

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,与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

② 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础,对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

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。其中,对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指,本公司在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目,下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。本公司在评估预期信用损失时,考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成,且不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产,本公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产,本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司利用可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,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。

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,则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时,本公司以共同风险特征为依据,将金融工具划分为不同组合。

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,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。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外,本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计,来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险。除了单项评估信用风险的金融资产外,本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别,在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

期末,本公司计算各类金融资产的预计信用损失,如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额,将其差额确认为减值损失;如果小于当前减值准备的账面金额,则将差额确认为减值利得。

5) 各类金融资产信用损失的确定方法

本公司需确认减值损失的金融资产系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债务工具、租赁应收款,主要包括应收账款、其他应收款等。

<1> 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收账款和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收关联方款项	关联方（除资不抵债、严重亏损等具有重大经营风险外的）往来款项以及根据业务性质认定为无信用风险的款项。	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，
应收第三方款项	除单项测试后发生减值及特定信用风险特征组合以外的应收账款，本公司根据以往的历史经验对应收账款预期信用损失率作出最佳估计。	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

③ 终止确认金额资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，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，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

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的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

④ 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,按照本公司收回到期款项的程序,被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外,本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,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。
- ② 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。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同,以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中,本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时,为了提供更相关的会计信息,本公司可以将金融负债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,该指定满足下列条件之一:

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略,以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价,并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出,不得撤销。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债,包括应付账款、其他应付款、借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量,并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的,列示为流动负债;期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的,列示为一年内到期的非流动负债;其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

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)。

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级,并依次使用:

- ① 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;
- ② 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,包括:活跃市场中类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等;市场验证的输入值等;
- ③ 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(4) 后续计量

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。

初始确认后,本公司对不同类别的金融负债,分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本,以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 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。
- ③ 扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定,但下列情况除外:

- 1) 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。
- 2) 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。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的,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,并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系(如债务人的信用评级被上调),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、投资性房地产

本公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量,在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销:

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋建筑物	44.00~46.42年	5.00%	2.05%~2.16%
土地使用权	50年	0.00%	2.00%

投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、11“长期资产减值”。

7、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的,才能予以确认:

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧:

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	45.17-46.42年	5.00%	2.05%-2.10%
运输工具	年限平均法	4年	5.00%	23.75%
计算机及电子设备	年限平均法	3年	5.00%	31.67%
机器设备	年限平均法	10年	5.00%	9.50%
办公设备及其他设备	年限平均法	5年	5.00%	19.00%

- (3) 固定资产减值准备的减值测试方法和计提方法详见附注四、11“长期资产减值”。

8、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、11“长期资产减值”。

9、借款费用

(1) 本公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本。符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长的时间的(通常是指1年及1年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产等资产。其他借款费用,应当在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的,开始资本化:

① 资产支出已发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

② 借款费用已经发生;

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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。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,暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用,计入当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序,借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内,每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额,按照下列规定确定:

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的利息费用,减去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。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的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。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额,调整每期利息金额。

在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用,在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者

可销售状态之前发生的,在发生时根据其发生额予以资本化,计入符合资本化条件的资产的成本;在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。一般借款发生的辅助费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

10、无形资产

(1) 无形资产,是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 本公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素:

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息;
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计;
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况;
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动;
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出,以及本集团预计支付有关支出的能力;
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制,如特许使用期、租赁期等;
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为本集团带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。本公司于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的,将改变摊销期限和摊销方法。

(4) 对于使用寿命有限的无形资产,在采用直线法计算摊销额时,各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下:

<u>名称</u>	<u>使用年限</u>	<u>使用年限判断依据</u>	<u>预计净残值率</u>
土地使用权	50年	合同约定	0.00%

使用寿命有限的无形资产减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、11“长期资产减值”。

11、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产等非流动非金融资产,本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。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,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

12、长期待摊费用

长期待摊费用是本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上(不含1年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的,则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

13、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时,在客户取得相关商品控制权时确认收入:

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务;
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;
- ④ 合同具有商业实质,即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额;
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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,并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、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。然后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,并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的,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:

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益;
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品;
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且该企业在整个合同期间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,在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定,当履约进度不能合理确定时,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。

如果不满足上述条件之一,则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时,应考虑下列迹象:

- <1> 企业就该商品享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务;
- <2> 企业已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权;
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户,即客户已实物占有该商品;
- <4> 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;
- <5> 客户已接受该商品;
- <6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司对外主要提供物业管理和经营服务,根据已完成服务的进度在一段时间内确认收入。

本公司按照已完成服务的进度确认收入时,对于本公司已经取得无条件收款权的部分,确认为应收账款,其余部分确认为合同资产,并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备;如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的服务,则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

14、政府补助

(1) 政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助,应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的,应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司对于综合性项目的政府补助,需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分,分别进行会计处理;难以区分的,应当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,用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,取得时确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间,计入当期损益;用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

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

(4) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的,应当按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助,在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认;政府补助为非货币性资产的,应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时,存在相关递延收益余额的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

15、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日,分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础,两者之间存在差异的,确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上,将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益),但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

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,应当减记递延所得税资产的账面价值。

16、租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日,本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日,基于交易的实质,将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日,本公司确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)进行初始计量,并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

17、重要会计政策变更

(1)《企业会计准则解释第17号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定

本公司自2024年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第17号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定,该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

(2)《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定

本公司自2024年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定,该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

18、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异,进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日,本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1)长期资产的减值风险

本公司于每年年末对存在减值迹象的固定资产、在建工程、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产等长期资产,进行减值测试。

在判断上述资产是否存在减值时,管理层主要从以下方面进行评估和分析:(1)影响资产减值的事项是否已经发生;(2)资产继续使用或处置而预期可以获得的现金流量现值是否低于资产的账面价值;以及(3)预期未来现金流量现值中使用的重要假设是否适当。

本公司所采用的用于确定减值的相关假设,如未来现金流量现值方法中的折现率及增长率假设的变化,可能会对减值测试中所使用的现值产生重大影响,并导致本公司的上述长期资产出现减值。

五、税项

1、主要税种及税率

<u>税种</u>	<u>计税依据</u>	<u>税率</u>
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	3%、6%、9%、13%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴; 从租计征的,按租金收入的12%计缴	1.2%/12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
土地使用税	实际占用的土地面积	5元/平方米/年

六、财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	2025年3月30日
银行存款	81,925,609.08
合计	<u>81,925,609.08</u>

2、应收账款

项目	2025年3月30日
应收账款	8,955,644.97
减：坏账准备	6,152.29
合计	<u>8,949,492.68</u>

(1) 按账龄披露

账龄	2025年3月30日
1年以内	8,955,644.97
小计	<u>8,955,644.97</u>
减：坏账准备	6,152.29
合计	<u>8,949,492.68</u>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2025年3月30日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	8,955,644.97	100.00%	6,152.29	0.07%	8,949,492.68
其中：	-	-	-	-	-
应收关联方款项	88,999.88	1.00%	-	-	88,999.88
应收第三方款项	8,866,645.09	99.00%	6,152.29	0.07%	8,860,492.80
合计	<u>8,955,644.97</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,152.29</u>	<u>0.07%</u>	<u>8,949,492.68</u>

合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
 2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)

3、其他流动资产

<u>项目</u>	<u>2025年3月30日</u>
待抵扣增值税进项税	18,958,804.53
待认证增值税进项税额	671.78
合计	<u>18,959,476.31</u>

4、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

<u>项目</u>	<u>土地使用权及房屋建筑物</u>	<u>房屋建筑物装修</u>	<u>合计</u>
① 账面原值			
2024年10月1日	49,167,001.27	692,537,698.94	741,704,700.21
本期增加	-	-	-
本期减少	-	129,930.14	129,930.14
2025年3月30日	49,167,001.27	692,407,768.80	741,574,770.07
② 累计折旧和累计摊销			
2024年10月1日	8,285,285.19	53,783,082.04	62,068,367.23
本期计提	491,700.28	7,289,977.11	7,781,677.39
2025年3月30日	8,776,985.47	61,073,059.15	69,850,044.62
③ 减值准备	-	-	-
2024年10月1日	-	-	-
本期变动	-	-	-
2025年3月30日	-	-	-
④ 账面价值	-	-	-
2025年3月30日	<u>40,390,015.80</u>	<u>631,334,709.65</u>	<u>671,724,725.45</u>
2024年10月1日	<u>40,881,716.08</u>	<u>638,754,616.90</u>	<u>679,636,332.98</u>

合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

5、固定资产

项目	2025年3月30日
固定资产	6,362,111.46
固定资产清理	-
合计	<u>6,362,111.46</u>

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	办公设备	运输工具	计算机及电 子设备	合计
1) 账面原值						
2024年10月1日	3,847,343.35	5,065,394.00	67,840.26	76,608.34	860,070.80	9,917,256.75
本期增加金额	-	-	-	-	41,494.86	41,494.86
其中:购置	-	-	-	-	41,494.86	41,494.86
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	890.00	-	6,803.95	7,693.95
其中:处置	-	-	890.00	-	6,803.95	7,693.95
2025年3月30日	3,847,343.35	5,065,394.00	66,950.26	76,608.34	894,761.71	9,951,057.66
2) 累计折旧						
2024年10月1日	365,748.84	2,154,103.29	42,238.83	62,381.07	614,244.89	3,238,716.92
本期增加金额	40,364.26	240,606.22	7,229.43	10,396.85	58,917.80	357,514.56
其中:计提	40,364.26	240,606.22	7,229.43	10,396.85	58,917.80	357,514.56
本期减少金额	-	-	845.50	-	6,439.78	7,285.28
其中:处置	-	-	845.50	-	6,439.78	7,285.28
2025年3月30日	406,113.10	2,394,709.51	48,622.76	72,777.92	666,722.91	3,588,946.20
3) 减值准备						
2024年10月1日	-	-	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-	-	-
其中:计提	-	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-	-
其中:处置	-	-	-	-	-	-
2025年3月30日	-	-	-	-	-	-
4) 账面价值						
2025年3月30日账面价值	<u>3,441,230.25</u>	<u>2,670,684.49</u>	<u>18,327.50</u>	<u>3,830.42</u>	<u>228,038.80</u>	<u>6,362,111.46</u>
2024年10月1日账面价值	<u>3,481,594.51</u>	<u>2,911,290.71</u>	<u>25,601.43</u>	<u>14,227.27</u>	<u>245,825.91</u>	<u>6,678,539.83</u>

合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

6、长期待摊费用

项目	2024年10月1日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2025年3月30日
装修费	4,233,119.26	626,863.23	1,058,623.41	-	3,801,359.08
租赁服务费	2,455,619.45	-	374,567.84	-	2,081,051.61
合计	<u>6,688,738.71</u>	<u>626,863.23</u>	<u>1,433,191.25</u>	-	<u>5,882,410.69</u>

租赁服务费为本公司向关联方深圳市丰泰产业园管理服务股份有限公司支付的新签署租赁合同佣金,相关金额在相关租赁合同期限内摊销。

7、递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2025年3月30日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提费用	18,931,340.00	4,732,835.00
递延收益	3,288,919.57	822,229.89
资产减值准备	6,152.29	1,538.07
合计	<u>22,226,411.86</u>	<u>5,556,602.96</u>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2025年3月30日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
折旧摊销差异	1,659,447.93	414,861.98
合计	<u>1,659,447.93</u>	<u>414,861.98</u>

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	2025年3月30日	
	递延所得税资产 和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债
递延所得税资产	414,861.98	5,141,740.98
递延所得税负债	414,861.98	-

合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

8、预收款项

(1) 预收款项列示

<u>项目</u>	<u>2025年3月30日</u>
预收关联方款项	4,953,147.49
预收租金及其他	156,142.21
合计	<u>5,109,289.70</u>

9、合同负债

<u>项目</u>	<u>2025年3月30日</u>
预收关联方款项	4,050,283.24
预收管理费及其他	76,106.60
合计	<u>4,126,389.84</u>

10、应交税费

<u>项目</u>	<u>2025年3月30日</u>
企业所得税	5,535,104.37
房产税	2,131,664.87
土地使用税	155,440.59
其他	33,639.51
合计	<u>7,855,849.34</u>

合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

11、其他应付款

<u>项目</u>	<u>2025年3月30日</u>
应付利息	-
应付股利	-
其他应付款	118,907,811.53
合计	<u>118,907,811.53</u>

(1) 其他应付款

① 按款项性质列示

<u>项目</u>	<u>2025年3月30日</u>
应付普通股股利	73,600,000.00
应付关联方借款	24,800,000.00
应付工程设备款	8,814,002.71
应付质保金款项	6,778,881.88
应付押金保证金	482,000.00
应付关联方利息	90,903.33
其他	4,342,023.61
合计	<u>118,907,811.53</u>

于2025年3月30日,应付关联方借款余额为24,800,000.00元、借款年利率区间为1.35%-2.75%,上述借款无任何抵押、质押或担保。同时,上述借款期限均小于一年且债权人可随时要求本公司予以偿还,因此本公司将其分类为流动负债。

合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
 2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
 （除特别说明外，货币单位均为人民币元）

12、长期应付款

项目	2025年3月30日
应付关联方借款本金	391,600,000.00
应付关联方借款利息	18,931,340.00
小计	<u>410,531,340.00</u>
减：一年内到期的长期应付款	-
合计	<u>410,531,340.00</u>

于2025年3月30日，长期借款本金为391,600,000.00元，应付借款利息为18,931,340.00元，均为与泰森控股之间的借款。

13、递延收益

项目	2024年10月1日	本期增加	本期减少	2025年3月30日	形成原因
政府补助	3,329,332.99	-	40,413.42	3,288,919.57	注1
合计	<u>3,329,332.99</u>	-	<u>40,413.42</u>	<u>3,288,919.57</u>	

注1：该政府补助为合肥市蜀山区电子商务战略性新兴产业集聚发展基地（以下简称“战新基地”）拨付的专项财政扶持资金，主要用于建设智能分拣合肥基地项目。

负债项目	2024年10月1日	计入其他收益金额	2025年3月30日	与资产相关/与收益相关
2018年战新基地政府补助	2,376,448.74	29,158.86	2,347,289.88	与资产相关
2020年合肥产业园二期电子商务战新基地支持资金	952,884.25	11,254.56	941,629.69	与资产相关
合计	<u>3,329,332.99</u>	<u>40,413.42</u>	<u>3,288,919.57</u>	

合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

14、实收资本

<u>投资者名称</u>	<u>2024年10月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2025年3月30日</u>
深圳丰泰	220,000,000.00	-	-	220,000,000.00
合计	<u>220,000,000.00</u>	-	-	<u>220,000,000.00</u>

15、盈余公积

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2025年3月30日</u>
法定盈余公积	6,528,809.97	2,751,248.47	-	9,280,058.44
合计	<u>6,528,809.97</u>	<u>2,751,248.47</u>	-	<u>9,280,058.44</u>

16、未分配利润

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至2025年3月30日止期间发生额</u>
2024年9月30日未分配利润	6,101,369.74
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-
调整后2024年10月1日未分配利润	6,101,369.74
加:本期归属于所有者的净利润	14,969,116.62
减:提取法定盈余公积	2,751,248.47
期末未分配利润	<u>18,319,237.89</u>

17、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至2025年3月30日止期间发生额</u>
<u>主营业务收入</u>	
其中: 租赁收入	32,418,270.96
物业管理和经营收入	10,138,188.79
<u>其他业务收入</u>	-
合计	<u>42,556,459.75</u>

(2) 营业成本

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至2025年3月30日止期间发生额</u>
主营业务成本	12,986,569.49
合计	<u>12,986,569.49</u>

合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

18、税金及附加

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至 2025年3月30日期间发生额</u>
房产税	4,256,456.88
城镇土地使用税	310,881.24
其他	36,341.76
合计	<u>4,603,679.88</u>

19、费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类,列示如下:

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至 2025年3月30日期间发生额</u>
折旧及摊销费用	9,572,790.82
物业管理成本	4,643,529.23
其他	357,392.49
合计	<u>14,573,712.54</u>

20、财务费用

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至 2025年3月30日期间发生额</u>
利息支出	5,516,571.67
减:资本化利息	-
利息费用	5,516,571.67
减:利息收入	43,376.01
手续费及其他	10,819.79
合计	<u>5,484,015.45</u>

21、其他收益

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至 2025年3月30日期间发生额</u>
政府补贴	1,597,815.11
递延收益摊销	40,413.42
合计	<u>1,638,228.53</u>

合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

22、所得税费用

(1) 所得税费用表

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至 2025年3月30日止期间发生额</u>
当期所得税费用	6,279,304.66
递延所得税费用	-1,289,599.12
合计	<u>4,989,705.54</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

<u>项目</u>	<u>2024年10月1日至 2025年3月30日止期间发生额</u>
利润总额	19,958,822.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,989,705.54
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
汇算清缴影响	-
所得税费用	4,989,705.54

合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

23、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

项目	2024年10月1日至 2025年3月30日止期间
① 将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	14,969,116.62
加: 信用减值准备	-2,894.99
固定资产折旧	357,514.56
投资性房地产折旧	7,781,677.39
无形资产摊销	407.62
长期待摊费用摊销	1,433,191.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	45.82
财务费用(收益以“-”号填列)	5,516,571.67
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,289,599.12
递延收益的摊销	-40,413.42
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,809,486.74
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-508,096.73
经营活动产生的现金流量净额	<u>30,027,007.41</u>
② 现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	81,925,609.08
减: 现金的期初余额	53,004,735.00
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	<u>28,920,874.08</u>

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2025年3月30日
① 现金	81,925,609.08
其中: 库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	81,925,609.08
可随时用于支付的存放于第三方平台的其他货币资金	-
减: 受限制的货币资金	-
② 现金等价物	-
其中: 3个月内到期的债券投资	-
③ 期末现金及现金等价物余额	81,925,609.08

七、关联方及关联交易

1、交易标的持有主体

<u>母公司名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本 (万元)</u>	<u>母公司对本公司 的持股比例</u>	<u>母公司对本公司 表决权比例</u>
深圳丰泰	深圳市	投资控股	953,001.00	100%	100%

本公司最终控股母公司是明德控股。

2、其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>
泰森控股	本公司的间接控股母公司
安徽顺丰通讯服务有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
安徽顺丰速运有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
深圳市丰泰产业园管理服务服务有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
顺丰数据服务(武汉)有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
顺丰恒通支付有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
深圳意丰科技有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
合肥市捷泰企业管理有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
安徽顺和快运有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
湖北顺丰运输有限公司安徽分公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
丰巢网络技术有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
廊坊顺丰速运有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制
顺丰控股集团财务有限公司	与本公司同受最终控股母公司的控制

上述其他关联方均属于明德控股及其子公司,由于本公司与泰森控股涉及关联方拆借且金额重大,本公司对与泰森控股的关联方往来和关联方交易予以单独披露,上表中除泰森控股之外的明德控股及其子公司,本公司予以合并披露,列示为“明德控股及其子公司”。

3、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 销售商品/提供劳务情况表:

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>2024年10月1日至2025年3月30日</u> <u>止期间发生额</u>
明德控股及其子公司	提供物业服务	7,744,155.46
明德控股及其子公司	提供有偿服务	845,357.45

于2024年10月1日至2025年3月30日止期间,本公司为明德控股及其子公司提供物业服务,平均物业费为8.3元/平方米/月。

② 采购商品/接受劳务情况表:

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>2024年10月1日至2025年3月30日</u> <u>止期间发生额</u>
明德控股及其子公司	接受资产管理服务	1,742,019.10

于2024年10月1日至2025年3月30日止期间,明德控股及其子公司为本公司提供资产管理服务,服务费按净运营收入的5%收取。

(2) 利息收入/利息支出情况

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>2024年10月1日至2025年3月30日</u> <u>止期间发生额</u>
顺丰控股集团财务有限公司	利息收入	15,810.13
泰森控股	利息支出	5,516,571.67

于2024年10月1日至2025年3月30日止期间,本公司存放于关联方顺丰控股集团财务有限公司存款产生的利息收入为15,810.13元。

(3) 关联租赁情况

① 本公司作为出租方

<u>承租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	<u>2024年10月1日至2025年3月30日</u> <u>止期间发生额</u>
明德控股及其子公司	房屋及建筑物	20,825,477.21

于2024年10月1日至2025年3月30日止期间,本公司作为出租人,向明德控股及其子公司租出自有房屋建筑物,租赁面积约15.5万平方米,租赁期为1-5年。

合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
2024年10月1日至2025年3月30日止期间财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(4) 关联资金拆借

关联方	资金拆借类型	2024年10月1日至2025年3月30日	
		止期间发生额	
泰森控股	取得关联方借款	5,400,000.00	
泰森控股	偿还关联方借款本金	5,400,000.00	
泰森控股	偿还关联方借款利息	307,876.67	

4、关联方往来款项余额情况

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2025年3月30日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	明德控股及其子公司	88,999.88	-
其他应收款	明德控股及其子公司	24.33	-

(2) 长期待摊费用

项目名称	关联方	2025年3月30日
长期待摊费用	明德控股及其子公司	2,081,051.61

(3) 应付项目

项目名称	关联方	2025年3月30日
应付账款	明德控股及其子公司	234,412.84
其他应付款	深圳丰泰	73,600,000.00
其他应付款	泰森控股	24,890,903.33
预收款项	明德控股及其子公司	4,953,147.49
合同负债	明德控股及其子公司	4,050,283.24
长期应付款	泰森控股	410,531,340.00

合肥市丰泰电商产业园管理有限公司

企业负责人:



企业负责人批准报送日期: 2025年5月12日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年 11月 24日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年 11月 24日
/y /m /d

12

姓名 梁海燕
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1981-09-30
Date of birth
工作单位 普华永道中天会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 370687198109300103
Identity card No.

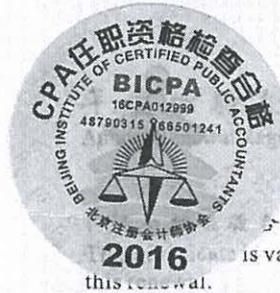


证书编号: 310000070379
No. of Certificate

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

发证日期: 二〇〇八年 十二月 九日
Date of Issuance /y /m /d

4



姓名: 梁海燕
证书编号: 310000070379

年 月 日
/y /m /d

9

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 Full name	池俊改
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1963-09-10
工作单位 Working unit	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所
身份证号码 Identity card No.	130104196309102142



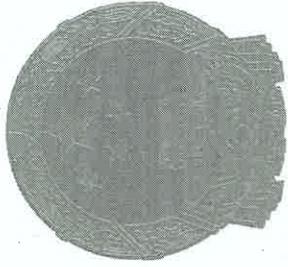
本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 110002040323

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 河北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2020 年 /y 09 /m 28 /d

年 /y 月 /m 日 /d



会计师事务所

执业证书

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张晓荣

主任会计师：

经营场所：上海市静安区威海路755号25层

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000008

批准执业文号：沪财会〔98〕160号（转制批文 沪财会〔2013〕71号）

批准执业日期：1998年12月28日（转制日期 2013年12月11日）

证书序号：0001116

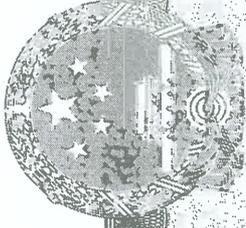
说明

- 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》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000202411270138



扫描
二维码
验证
信息
真伪
服务

名称 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨澄, 江燕

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】

出资额 人民币3390.0000万元整

成立日期 2013年12月27日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

登记机关

2024年11月27日

