

# 华夏安博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12月19日

### 一、公募 REITs 基本信息

基金名称	华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏安博仓储REIT
场内简称	华夏安博仓储REIT
基金主代码	180306
基金合同生效日	2025年11月18日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第5号——临时报告（试行）》等有关规定以及《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

### 二、基础设施项目公司完成权属变更登记情况

华夏安博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”），已由毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)完成对购入项目公司安博诚置仓储（东莞）有限公司、东莞安博盈顺仓储有限公司、广州速诚仓储有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件）。

根据交割审计报告，购入项目公司安博诚置仓储（东莞）有限公司于交割审计基准日（2025年11月20日）资产合计 404,474,644.24 元，负债合计 631,773,562.74 元，所有者权益合计-227,298,918.50 元；东莞安博盈顺仓储有限公司于交割审计基准日（2025年11月26日）资产合计 294,285,306.37 元，负债合计 197,389,791.78 元，所有者权益合计 96,895,514.59 元；广州速诚仓储有限公司于交割审计基准日（2025年11月27日）资产合计 286,882,860.46 元，负债合计 285,055,910.30 元，所有者权益合计 1,826,950.16 元。本基金将根据本次交易

相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成交易对价支付工作。

特此公告

华夏基金管理有限公司

二〇二五年十二月十九日

安博诚置仓储(东莞)有限公司

自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日止期间财务报表



KPMG Huazhen LLP  
8th Floor, KPMG Tower  
Oriental Plaza  
1 East Chang An Avenue  
Beijing 100738  
China

Telephone +86 (10) 8508 5000  
Fax +86 (10) 8518 5111  
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
中国北京  
东长安街1号  
东方广场毕马威大楼8层  
邮政编码:100738  
电话 +86 (10) 8508 5000  
传真 +86 (10) 8518 5111  
网址 kpmg.com/cn

## 审计报告

毕马威华振审字第 2524362 号

华夏基金管理有限公司:

### 一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 41 页的安博诚置仓储 (东莞) 有限公司 (以下简称“东莞诚置”) 财务报表, 包括 2025 年 11 月 20 日的资产负债表, 自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二 (以下简称“附注二”) 所述的编制基础编制。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (以下简称“审计准则”) 的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》, 我们独立于东莞诚置, 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。

第 1 页, 共 4 页

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524362 号

### 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。东莞诚置财务报表仅为东莞诚置母公司东莞安同企业管理咨询有限公司 (以下简称“东莞安同”) 与中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划就东莞诚置的股权进行交割参考之目的而编制。因此, 该财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

### 四、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅为东莞安同与中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划就东莞诚置的股权进行交割参考之目的使用。未经本所书面同意, 不得用作任何其他目的。

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

东莞诚置管理层负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表 (包括确定附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制财务报表的可接受性), 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 东莞诚置管理层负责评估东莞诚置的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项 (如适用), 并运用持续经营假设, 除非东莞诚置计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

东莞诚置治理层负责监督东莞诚置的财务报告过程。

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524362 号

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价东莞诚置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) 对东莞诚置管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对东莞诚置持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请财务报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致东莞诚置不能持续经营。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524362 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)  
(总所盖章)



中国注册会计师

厉俊

(签名并盖章)



中国 北京

秦阳

(签名并盖章)



日期

2025年 12月 11日

安博诚置仓储(东莞)有限公司

资产负债表

2025年11月20日

(金额单位:人民币元)

	附注	2025年11月20日
资产		
流动资产:		
货币资金	五、1	51,539,158.14
应收账款	五、2	1,008,395.60
预付款项	五、3	350,687.06
其他流动资产	五、4	<u>109,884.05</u>
流动资产合计		<u>53,008,124.85</u>
非流动资产:		
投资性房地产	五、5	347,653,854.95
固定资产	五、6	25,057.73
其他非流动资产	五、7	<u>3,787,606.71</u>
非流动资产合计		<u>351,466,519.39</u>
资产总计		<u>404,474,644.24</u>

刊载于第8页至第41页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储(东莞)有限公司

资产负债表(续)

2025年11月20日

(金额单位:人民币元)

	附注	<u>2025年11月20日</u>
负债和所有者权益		
流动负债:		
短期借款	五、8	607,040,635.27
应付账款	五、9	216,661.82
预收款项	五、10	3,761,539.90
合同负债	五、11	1,567,332.95
应交税费	五、12	9,946,761.35
其他应付款	五、13	<u>9,240,631.45</u>
流动负债合计		<u>631,773,562.74</u>
负债合计		<u>631,773,562.74</u>

刊载于第8页至第41页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储(东莞)有限公司

资产负债表(续)

2025年11月20日

(金额单位:人民币元)

附注 2025年11月20日

负债和所有者权益(续)

所有者权益

实收资本

五、14 431,200,000.00

未弥补亏损

(658,498,918.50)

所有者权益合计

(227,298,918.50)

负债和所有者权益总计

404,474,644.24

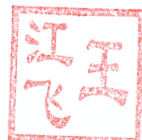
此财务报表已于2025年12月1日获得批准。



张江漫  
法定代表人



王江飞  
主管会计工作的  
公司负责人



王江飞  
会计机构负责人



刊载于第8页至第41页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储(东莞)有限公司

利润表

自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日止期间

(金额单位: 人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 止期间
一、营业收入	五、15	29,744,190.92
减: 营业成本		9,674,393.17
税金及附加	五、16	2,838,281.92
管理费用	五、17	1,780,159.64
财务费用	五、18	5,367,151.40
其中: 利息费用		5,375,322.22
利息收入		11,780.56
加: 资产处置损失	五、19	<u>(5,575.02)</u>
二、营业利润		10,078,629.77
加: 营业外收入	五、20	27,350.07
减: 营业外支出	五、21	<u>2,169,982.42</u>
三、利润总额		7,935,997.42
减: 所得税费用	五、22	<u>10,363,453.10</u>
四、净亏损		(2,427,455.68)
五、其他综合收益的税后净额		<u>-</u>
六、综合收益总额		<u><u>(2,427,455.68)</u></u>

刊载于第 8 页至第 41 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储(东莞)有限公司  
现金流量表  
自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日止期间  
(金额单位: 人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 止期间
一、经营活动产生的现金流量:		
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金		37,731,431.39
收到其他与经营活动有关的现金		<u>213,918.48</u>
经营活动现金流入小计		<u>37,945,349.87</u>
购买商品和接受劳务支付的现金		6,638,637.62
支付的各项税费		7,563,861.46
支付其他与经营活动有关的现金		<u>4,380,594.58</u>
经营活动现金流出小计		<u>18,583,093.66</u>
经营活动产生的现金流量净额	五、24(1)a	<u>19,362,256.21</u>

刊载于第 8 页至第 41 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司

现金流量表 (续)

自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日止期间

(金额单位: 人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 止期间
二、投资活动产生的现金流量:		
取得利息收入收到的现金		<u>11,780.56</u>
投资活动现金流入小计		<u>11,780.56</u>
购建投资性房地产、固定资产和 其他长期资产所支付的现金		<u>1,128,684.11</u>
投资活动现金流出小计		<u>1,128,684.11</u>
投资活动使用的现金流量净额		<u>(1,116,903.55)</u>
三、筹资活动产生的现金流量:		
偿付利息支付的现金		<u>5,372,287.22</u>
筹资活动现金流出小计		<u>5,372,287.22</u>
筹资活动使用的现金流量净额		<u>(5,372,287.22)</u>
四、现金及现金等价物净增加额	五、24(1)b	12,873,065.44
加: 期初现金及现金等价物余额		<u>38,666,092.70</u>
五、期末现金及现金等价物余额	五、24(2)	<u>51,539,158.14</u>

刊载于第 8 页至第 41 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储(东莞)有限公司  
所有者权益变动表  
自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日止期间  
(金额单位: 人民币元)

	<u>实收资本</u>	<u>未弥补亏损</u>	<u>所有者权益合计</u>
2025 年 7 月 1 日余额	431,200,000.00	(656,071,462.82)	(224,871,462.82)
本期增减变动金额			
1. 综合收益总额	-	(2,427,455.68)	(2,427,455.68)
2025 年 11 月 20 日余额	431,200,000.00	(658,498,918.50)	(227,298,918.50)

刊载于第 8 页至第 41 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司  
财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司 (以下简称“本公司”)是在中华人民共和国广东省东莞市成立的外商投资企业。本公司的母公司为 Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center PTE. LTD., 于 2019 年最终控股公司变更为 Prologis China Core Logistics Fund, LP。于 2024 年 4 月, 本公司的母公司变更为安博诚运仓储 (东莞) 有限公司 (以下简称“安博诚运”)。于 2024 年 7 月, 本公司与安博诚运完成吸收合并, 安博诚运注销, 本公司的母公司变更为 PCCLF Holding PTE. LTD., 注册资本由人民币 188,479,954.89 元变更为人民币 416,200,000.00 元。于 2025 年 4 月 3 日, PCCLF HOLDING PTE. LTD.对本公司增资人民币 15,000,000.00 元, 本公司注册资本由人民币 416,200,000.00 元变更为人民币 431,200,000.00 元。于 2025 年 8 月, 本公司的母公司变更为东莞安同企业管理咨询有限公司 (以下简称“东莞安同”)。

本公司经营期限为 50 年, 主要从事建设工程施工; 发电业务、输电业务、供 (配) 电业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 普通货物仓储服务 (不含危险化学品等需许可审批的项目); 低温仓储 (不含危险化学品等需许可审批的项目); 电力设施器材销售; 园区管理服务; 光伏发电设备租赁; 非居住房地产租赁; 电动汽车充电基础设施运营; 充电桩销售; 机动车充电销售; 充电控制设备租赁; 集中式快速充电站; 蓄电池租赁; 停车场服务; 仓储设备租赁服务。(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)。本公司成立于 2012 年 9 月 28 日。

2025 年 8 月 8 日, 中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划 (以下简称“资产支持专项计划”), 与本公司的母公司东莞安同签署关于转让本公司 100% 股权的《股权转让协议》, 并于 2025 年 11 月 21 日完成工商变更。

## 二、 财务报表的编制基础

本公司自2025年7月1日至2025年11月20日止期间发生净亏损人民币2,427,455.68元。于2025年11月20日,本公司的流动负债已超过流动资产人民币578,765,437.89元,总负债超过总资产人民币227,298,918.50元。于2025年11月25日,资产支持专项计划已向本公司提供长期股东借款约人民币6.1亿元,上述款项已用于归还本公司对汇丰银行(中国)股份有限公司上海分行的短期借款。本公司的经营活动、融资安排以及其他可运用的财务资源能够提供足够的营运资金,以确保本公司在资产负债表日后未来十二个月内能够清偿到期债务并保持持续经营。因此本财务报表仍然以持续经营为基础编制。

本财务报表仅为东莞安同与资产支持专项计划就本公司的股权进行交割参考之目的而编制,不适用于其他目的。

鉴于本财务报表之特殊编制目的,本财务报表仅列示本公司于2025年11月20日的资产负债表,自2025年7月1日至2025年11月20日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及对本财务报表使用者而言重要的附注项目,不列示比较数据,亦未披露与金融工具相关的风险、公允价值和资本管理、关联方交易等相关性较低的附注项目,且适当简化部分附注项目的披露。因此,本财务报表不是一份完整的财务报表,也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

除上述事项外,本财务报表根据以下附注三所述的会计政策编制,这些会计政策符合中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的要求。

本公司的记账本位币为人民币,编制财务报表采用的货币为人民币。

### 三、 主要会计政策和主要会计估计

#### 1、 企业合并及合并财务报表

本公司取得对另一个或多个企业(或一组资产或净资产)的控制权且其构成业务的,该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易,购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时,将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试,则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试,仍应按照业务条件进行判断。

当本公司取得了不构成业务的一组资产或净资产时,应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配,不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

##### (a) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值份额与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的股本溢价不足冲减的,依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行企业合并发生的直接相关费用,于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

##### (b) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。本公司作为购买方,为取得被购买方控制权而付出的资产(包括购买日之前所持有的被购买方的股权)、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和,减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额,在考虑相关递延所得税影响之后,如为正数则确认为商誉;如为负数则计入当期损益。本公司为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本公司在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

(c) 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司的子公司。控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本公司合并范围。

合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

本公司丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。

2、 外币折算

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

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额(参见附注三、15)外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

3、 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 4、投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本公司将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、8(b)。

自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建投资性房地产不计提折旧。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时从无形资产转入投资性房地产核算。其中，土地使用权的使用寿命为50年，自开工后从无形资产转入投资性房地产在剩余年限里继续摊销。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	50年	0%	2%
房屋、建筑物及其他	2~30年	10%	3~45%
租赁服务费	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

#### 5、固定资产

固定资产指本公司为提供劳务或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备(参见附注三、8(b))在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本公司时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，固定资产的使用寿命、残值率和折旧率为：

类别	使用寿命(年)	残值率(%)	折旧率(%)
办公设备及电脑设备	3 - 5 年	10%	18 - 30%

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

## 6、 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注三、12所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

### (a) 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租分类为经营租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 7、 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、应收账款、交易性金融资产、应付款项、借款及实收资本等。

### (a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据附注三、12的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

### (b) 金融资产的分类和后续计量

#### (i) 本公司金融资产的分类

本公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(ii) 本公司金融资产的后续计量

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

(iii) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

本公司于本报告期不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(iv) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(v) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

#### (vi) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入所有者权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

### 8、 资产减值准备

除附注三、10 和 13 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

#### (a) 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产（包括现金及现金等价物，应收及其他应收款项）；
- 租赁应收款；
- 合同资产。

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

#### 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内 (若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期) 可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和租赁应收款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

对于应收账款和租赁应收款，本公司对信用风险显著不同的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收账款等。除了单项评估信用风险的应收账款外，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本公司基于共同的信用风险特征将应收账款进行组合，在组合的基础上计算预期信用损失。

除应收账款和租赁应收款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

#### *具有较低的信用风险*

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### *信用风险显著增加*

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

#### *已发生信用减值的金融资产*

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

#### *预期信用损失准备的列报*

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

## 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本公司催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### (b) 其他资产的减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 固定资产
- 其他非流动资产

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产(或资产组、资产组组合，下同)的公允价值(参见附注三、9)减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，根据资产组或者资产组组合中的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

## 9、公允价值的计量

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

## 10、所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本公司拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果单项交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

资产负债表日，本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

## 11、 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

## 12、 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

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

本公司根据在向客户转让服务前是否拥有对该服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让服务前能够控制该服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司已向客户转让服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、8(a)）。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

- 物业管理服务收入

本公司根据在某一时段内履行的履约义务的收入确认方法，按照物业管理服务的履约进度以直线法确认收入。

13、 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

14、 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

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作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，本公司将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

## 15、 借款费用

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本公司按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额(包括折价或溢价的摊销)：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本公司以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本公司确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

资本化期间是指本公司从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本公司暂停借款费用的资本化。

## 16、 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

## 17、 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

## 18、 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

## 19、 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除投资性房地产(参见附注三、4)、固定资产(参见附注三、5)和各类资产减值(参见附注三、8)涉及的会计估计外，附注五、2、5和6载有各类资产减值涉及的会计估计。

#### 四、 税项

##### 1、 主要税种及税率

税种	计缴标准
增值税	物流仓储设施租赁收入按税法规定的 5%简易办法计算应缴增值税。物业管理服务收入按税法规定计算的应税劳务收入的 6%计算销项税额，水电费收入按税法规定的销售货物收入的 13%或 9%计算销项税额。在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。
城市维护建设税	实际缴纳的增值税的 5%。
教育费附加	实际缴纳的增值税的 3%。
地方教育费附加	实际缴纳的增值税的 2%。
城镇土地使用税	每年每平方人民币 1 元。
房产税	物流仓储设施租赁收入的 12%或者房产原值一次性减除 30%后的余值的 1.2%。

##### 2、 企业所得税

本公司的法定税率为 25%，本报告期内按法定税率执行。

#### 五、 财务报表项目注释

##### 1、 货币资金

项目	2025年11月20日
银行存款	<u>51,539,158.14</u>

2、 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下:

<u>客户类别</u>	<u>2025年11月20日</u>
应收第三方	<u>1,008,395.60</u>
小计	1,008,395.60
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u><u>1,008,395.60</u></u>

(2) 应收账款按账龄分析如下:

<u>账龄</u>	<u>2025年11月20日</u>
1年以内(含1年)	<u>1,008,395.60</u>
小计	1,008,395.60
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u><u>1,008,395.60</u></u>

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(3) 应收账款预期信用损失的评估:

本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备,并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。根据本公司的历史经验,不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异,因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。本公司应收账款余额低于已收取的银行保函及租赁保证金余额,本公司管理层认为不存在重大的预期信用损失。

3、 预付款项

(1) 预付款项分类列示如下:

<u>项目</u>	<u>2025年11月20日</u>
关联方往来款	76,863.95
其他	<u>273,823.11</u>
合计	<u><u>350,687.06</u></u>

(2) 预付款项按账龄列示如下:

<u>账龄</u>	<u>2025年11月20日</u>	
	<u>金额</u>	<u>比例(%)</u>
1年以内(含1年)	<u>350,687.06</u>	<u>100%</u>
合计	<u><u>350,687.06</u></u>	<u><u>100%</u></u>

账龄自预付款项确认日起开始计算。

4、 其他流动资产

<u>项目</u>	<u>2025年11月20日</u>
待抵扣增值税	<u>109,884.05</u>

5、 投资性房地产

投资性房地产分类分析如下:

	<u>2025年11月20日</u>
投资性房地产	342,822,844.63
租赁服务费	<u>4,831,010.32</u>
合计	<u><u>347,653,854.95</u></u>

(1) 投资性房地产明细如下:

	<u>土地使用权</u> 人民币元	房屋、建筑物 及其他 人民币元	<u>租赁服务费</u> 人民币元	<u>合计</u> 人民币元
<b>原价</b>				
2025 年 7 月 1 日余额	127,009,462.24	359,150,194.54	9,332,514.55	495,492,171.33
本期增加	-	504,817.47	513,565.15	1,018,382.62
本期减少	-	(55,750.12)	(326,303.38)	(382,053.50)
2025 年 11 月 20 日余额	<u>127,009,462.24</u>	<u>359,599,261.89</u>	<u>9,519,776.32</u>	<u>496,128,500.45</u>
<b>减: 累计折旧或摊销</b>				
2025 年 7 月 1 日余额	28,850,531.76	109,396,098.25	3,973,183.68	142,219,813.69
本期增加	987,851.34	4,601,573.25	1,041,885.70	6,631,310.29
本期减少	-	(50,175.10)	(326,303.38)	(376,478.48)
2025 年 11 月 20 日余额	<u>29,838,383.10</u>	<u>113,947,496.40</u>	<u>4,688,766.00</u>	<u>148,474,645.50</u>
<b>账面价值</b>				
2025 年 11 月 20 日余额	<u>97,171,079.14</u>	<u>245,651,765.49</u>	<u>4,831,010.32</u>	<u>347,653,854.95</u>

本公司将投资性房地产用于出租，本公司将该租赁分类为经营租赁，因为该租赁并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。

本公司于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

	<u>2025 年 11 月 20 日</u>
1 年以内 (含 1 年)	38,274,730.31
1 年至 2 年 (含 2 年)	33,069,802.44
2 年至 3 年 (含 3 年)	15,813,954.36
3 年至 4 年 (含 4 年)	<u>244,894.65</u>
<b>合计</b>	<u><u>87,403,381.76</u></u>

6、 固定资产

	<u>办公设备及电脑设备</u>
	人民币元
原价	
2025年7月1日余额	152,785.36
本期增加	15,397.72
本年减少	<u>(7,267.87)</u>
2025年11月20日余额	<u>160,915.21</u>
减：累计折旧	
2025年7月1日余额	139,259.89
本期增加	3,824.12
本年减少	<u>(7,226.53)</u>
2025年11月20日余额	<u>135,857.48</u>
账面价值	
2025年11月20日余额	<u>25,057.73</u>
2025年7月1日余额	<u>13,525.47</u>

7、 其他非流动资产

<u>项目</u>	<u>2025年11月20日</u>
直线法摊销	<u>3,787,606.71</u>

8、 短期借款

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 20 日</u>
银行借款 - 本金	607,000,000.00
银行借款 - 利息	<u>40,635.27</u>
合计	<u><u>607,040,635.27</u></u>

于 2024 年 5 月，安博诚运与汇丰银行(中国)股份有限公司上海分行签订用于收购本公司的借款协议，借款额度为人民币 622,000,000.00 元，到期日为 2025 年 5 月 27 日。2024 年 7 月，本公司对安博诚运实现反向吸收合并，由此承继该笔借款。于 2025 年 11 月 25 日，资产支持专项计划已向本公司提供长期股东借款约人民币 6.1 亿元，上述款项已用于归还本公司的短期借款。

9、 应付账款

(1) 应付账款情况如下：

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 20 日</u>
应付第三方	<u>216,661.82</u>
合计	<u><u>216,661.82</u></u>

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款：

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 20 日</u>	
	<u>期末余额</u>	<u>未偿还的原因</u>
工程项目尾款	<u>207,907.82</u>	尚未达到付款期
合计	<u><u>207,907.82</u></u>	

10、 预收款项

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 20 日</u>
预收租户租金	<u>3,761,539.90</u>

本公司于 2025 年 11 月 20 日无账龄超过 1 年的金额重大的预收款项。

11、 合同负债

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 20 日</u>
物业管理服务费预收款	<u>1,567,332.95</u>

合同负债主要涉及本公司从本公司客户的租赁合同中收取的物业服务预收款。该合同的相关收入将在本公司履行履约义务后确认。

12、 应交税费

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 20 日</u>
应交增值税	211,110.29
应交所得税	8,695,847.05
应交土地使用税及房产税	1,008,713.63
其他	<u>31,090.38</u>
合计	<u>9,946,761.35</u>

13、 其他应付款

	<u>2025年11月20日</u>
租户保证金	5,511,694.68
特别纳税调整自行调整利息(参见附注五、21)	2,169,982.42
其他	<u>1,558,954.35</u>
合计	<u><u>9,240,631.45</u></u>

(1) 账龄超过1年的其他重要应付款项:

<u>项目</u>	<u>2025年11月20日</u>	
	<u>期末余额</u>	<u>未偿还的原因</u>
租户保证金	5,511,694.68	尚在租赁合同期内

14、 实收资本

本公司于2025年11月20日的注册资本及实收资本结构如下:

	<u>2025年11月20日</u>	
	<u>金额</u>	<u>%</u>
	人民币	
东莞安同	<u><u>431,200,000.00</u></u>	<u><u>100%</u></u>

15、 营业收入

		自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 止期间
	注	
主营业务收入		29,615,844.92
其他业务收入		<u>128,346.00</u>
合计		<u><u>29,744,190.92</u></u>
其中：		
合同产生的收入	(1)	9,068,355.02
仓储租赁收入		20,675,835.90

主营业务收入中包含直线法摊销收入金额人民币 541,027.24 元。

(1) 合同产生的收入的情况：

		自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 止期间
服务类型		
物业管理服务费收入		8,940,009.02
其他收入		<u>128,346.00</u>
合计		<u><u>9,068,355.02</u></u>
按服务提供的时间分类		
在某一时点确认收入		128,346.00
在某一时段确认收入		<u>8,940,009.02</u>
合计		<u><u>9,068,355.02</u></u>

16、 税金及附加

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 <u>止期间</u>
房产税	2,580,875.30
土地使用税	93,975.89
增值税附加及其他	<u>163,430.73</u>
合计	<u><u>2,838,281.92</u></u>

17、 管理费用

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 <u>止期间</u>
后台支持服务费用	793,121.59
资产管理费	441,632.05
其他	<u>545,406.00</u>
合计	<u><u>1,780,159.64</u></u>

18、 财务费用

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 <u>止期间</u>
利息支出	5,375,322.22
减：资本化的利息支出	<u>-</u>
净利息支出	5,375,322.22
减：利息收入	11,780.56
加：其他财务费用	<u>3,609.74</u>
合计	<u><u>5,367,151.40</u></u>

19、 资产处置损失

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 <u>止期间</u>
处置固定资产损失	<u><u>(5,575.02)</u></u>

20、 营业外收入

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 <u>止期间</u>
罚没款收入	<u><u>27,350.07</u></u>

21、 营业外支出

	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 止期间
<u>项目</u>	<u>止期间</u>
特别纳税调整自行调整税项利息	2,169,982.42

22、 所得税费用

	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 止期间
<u>项目</u>	<u>止期间</u>
按税法及相关规定计算的当期所得税	2,526,494.96
特别纳税调整自行调整税项	7,836,958.14
合计	10,363,453.10

本公司与东莞税务局历史期间就关联方借款可以税前抵扣的利率存在争议，截止本财务报表批准日，本公司与主管税务机关就自查结果达成一致，于 2025 年 12 月 11 日支付税项人民币 7,836,958.14 元和相关利息人民币 2,169,982.42 元。

(1) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 止期间
<u>项目</u>	<u>止期间</u>
税前利润	7,935,997.42
按税率 25%计算的所得税费用	1,983,999.36
不可抵扣费用的纳税影响	542,509.50
特别纳税调整自行调整税项	7,836,958.14
其他	(13.90)
本期所得税费用	10,363,453.10

23、 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 <u>止期间</u>
营业收入	29,744,190.92
减：折旧和摊销费用	6,635,134.41
运营管理费	2,194,219.62
物业管理费	1,076,095.35
税金及附加	2,838,281.92
财务费用	5,367,151.40
资产处置损失	5,575.02
其他	1,549,103.43
营业利润	<u><u>10,078,629.77</u></u>

24、 现金流量表相关情况

(1) 现金流量表补充资料

a. 将净亏损调节为经营活动现金流量：

项目	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 止期间
净亏损	(2,427,455.68)
加：投资性房地产折旧和摊销	6,631,310.29
固定资产折旧	3,824.12
处置投资性房地产、固定资产和其他长期资产的损失	5,575.02
财务费用	5,363,541.66
经营性应收项目的减少	54,421.03
经营性应付项目的增加	9,731,039.77
经营活动产生的现金流量净额	<u>19,362,256.21</u>

b. 现金及现金等价物净变动情况：

项目	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 止期间
现金及现金等价物的期末余额	51,539,158.14
减：现金及现金等价物的期初余额	<u>38,666,092.70</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>12,873,065.44</u>

(2) 现金及现金等价物的构成

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 20 日 <u>止期间</u>
可随时用于支付的银行存款	<u>51,539,158.14</u>
期末现金及现金等价物余额	<u><u>51,539,158.14</u></u>

东莞安博盈顺仓储有限公司

自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 26 日止期间财务报表



KPMG Huazhen LLP  
8th Floor, KPMG Tower  
Oriental Plaza  
1 East Chang An Avenue  
Beijing 100738  
China  
Telephone +86 (10) 8508 5000  
Fax +86 (10) 8518 5111  
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
中国北京  
东长安街1号  
东方广场毕马威大楼8层  
邮政编码:100738  
电话 +86 (10) 8508 5000  
传真 +86 (10) 8518 5111  
网址 kpmg.com/cn

## 审计报告

毕马威华振审字第 2524363 号

华夏基金管理有限公司:

### 一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 43 页的东莞安博盈顺仓储有限公司(以下简称“东莞盈顺”)财务报表,包括 2025 年 11 月 26 日的资产负债表,自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 26 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二(以下简称“附注二”)所述的编制基础编制。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则(以下简称“审计准则”)的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》,我们独立于东莞盈顺,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。

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524363 号

### 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。东莞盈顺财务报表仅为东莞盈顺母公司东莞安同企业管理咨询有限公司(以下简称“东莞安同”)与东莞安博盈德仓储有限公司就东莞盈顺的股权进行交割参考之目的而编制。因此,该财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

### 四、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅为东莞安同与东莞安博盈德仓储有限公司就东莞盈顺的股权进行交割参考之目的使用。未经本所书面同意,不得用作任何其他目的。

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

东莞盈顺管理层负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表(包括确定附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制财务报表的可接受性),并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,东莞盈顺管理层负责评估东莞盈顺的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非东莞盈顺计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

东莞盈顺治理层负责监督东莞盈顺的财务报告过程。

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524363 号

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价东莞盈顺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) 对东莞盈顺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，就可能导致对东莞盈顺持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请财务报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致东莞盈顺不能持续经营。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524363 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

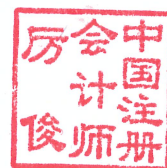
毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)  
(总所盖章)



中国注册会计师

厉俊

(签名并盖章)



中国 北京

秦阳

(签名并盖章)



日期 2025年 12月 17日

东莞安博盈顺仓储有限公司

资产负债表

2025年11月26日

(金额单位：人民币元)

	附注	<u>2025年11月26日</u>
资产		
流动资产：		
货币资金	五、1	50,432,486.26
应收账款	五、2	823,896.19
预付款项	五、3	150,142.65
其他流动资产	五、4	<u>113,269.32</u>
流动资产合计		<u>51,519,794.42</u>
非流动资产：		
投资性房地产	五、5	240,581,810.36
固定资产	五、6	24,259.52
其他非流动资产	五、7	<u>2,159,442.07</u>
非流动资产合计		<u>242,765,511.95</u>
资产总计		<u><u>294,285,306.37</u></u>

刊载于第 10 页至第 43 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司

资产负债表 (续)

2025年11月26日

(金额单位: 人民币元)

	附注	<u>2025年11月26日</u>
负债和所有者权益		
流动负债:		
应付账款	五、9	221,940.21
预收款项	五、10	3,114,188.63
合同负债	五、11	1,489,344.09
应交税费	五、12	4,155,970.24
其他应付款	五、13	13,152,942.46
一年内到期的非流动负债	五、14	<u>1,758,800.00</u>
流动负债合计		<u>23,893,185.63</u>
非流动负债:		
长期借款	五、15	<u>173,496,606.15</u>
非流动负债合计		<u>173,496,606.15</u>
负债合计		<u>197,389,791.78</u>

刊载于第10页至第43页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司  
资产负债表 (续)  
2025 年 11 月 26 日  
(金额单位: 人民币元)

	附注	2025 年 11 月 26 日
负债和所有者权益 (续)		
所有者权益		
实收资本	五、16	110,000,000.00
未弥补亏损		<u>(13,104,485.41)</u>
所有者权益合计		<u>96,895,514.59</u>
负债和所有者权益总计		<u>294,285,306.37</u>

此财务报表已于 2025 年 12 月 1 日 获得批准。



张江漫  
法定代表人



王江飞  
主管会计工作的  
公司负责人



王江飞  
会计机构负责人



刊载于第 10 页至第 43 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司

利润表

自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 26 日止期间

(金额单位：人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 止期间
一、营业收入	五、17	15,920,136.17
减：营业成本		6,401,463.14
税金及附加	五、18	1,470,574.14
管理费用	五、19	1,095,264.62
财务费用	五、20	2,463,640.98
其中：利息费用		2,522,339.05
利息收入		100,693.02
信用减值损失 (损失以 “( )” 填列)	五、21	(119,336.21)
资产处置收益 (损失以 “( )” 填列)	五、22	<u>(39,466.19)</u>
二、营业利润		4,330,390.89
减：营业外支出	五、23	<u>203,950.19</u>
三、利润总额		4,126,440.70
减：所得税费用	五、24	<u>2,812,468.28</u>
四、净利润		1,313,972.42
五、其他综合收益的税后净额		<u>-</u>
六、综合收益总额		<u><u>1,313,972.42</u></u>

刊载于第 10 页至第 43 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司  
 现金流量表  
 自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 26 日止期间  
 (金额单位：人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 止期间
一、经营活动产生的现金流量：		
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金		14,415,426.86
收到其他与经营活动有关的现金		<u>2,476,529.00</u>
经营活动现金流入小计		<u>16,891,955.86</u>
购买商品和接受劳务支付的现金		2,542,521.21
支付的各项税费		2,228,308.00
支付其他与经营活动有关的现金		<u>2,397,458.49</u>
经营活动现金流出小计		<u>7,168,287.70</u>
经营活动产生的现金流量净额	五、26(1)a	<u>9,723,668.16</u>

刊载于第 10 页至第 43 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司  
现金流量表 (续)  
自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 26 日止期间  
(金额单位: 人民币元)

自 2025 年 7 月 1 日  
至 2025 年 11 月 26 日  
止期间

二、投资活动产生的现金流量:

取得利息收入收到的现金	<u>100,693.02</u>
投资活动现金流入小计	<u>100,693.02</u>
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	<u>1,398,241.98</u>
投资活动现金流出小计	<u>1,398,241.98</u>
投资活动使用的现金流量净额	<u>(1,297,548.96)</u>

刊载于第 10 页至第 43 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司  
现金流量表 (续)  
自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 26 日止期间  
(金额单位: 人民币元)

自 2025 年 7 月 1 日  
至 2025 年 11 月 26 日  
止期间

三、筹资活动产生的现金流量:

偿付利息支付的现金	<u>1,557,417.40</u>
筹资活动现金流出小计	<u>1,557,417.40</u>
筹资活动使用的现金流量净额	<u><u>(1,557,417.40)</u></u>

刊载于第 10 页至第 43 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司  
 现金流量表 (续)  
 自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 26 日止期间  
 (金额单位: 人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 止期间
四、现金及现金等价物净增加额	五、26(1)b	6,868,701.80
加: 期初现金及现金等价物余额		43,563,784.46
五、期末现金及现金等价物余额	五、26(2)	50,432,486.26

刊载于第 10 页至第 43 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司  
所有者权益变动表  
自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 26 日止期间  
(金额单位：人民币元)

	<u>实收资本</u>	<u>未弥补亏损</u>	<u>所有者权益合计</u>
2025 年 7 月 1 日余额	110,000,000.00	(14,418,457.83)	95,581,542.17
本期增减变动金额			
1. 综合收益总额	<u>-</u>	<u>1,313,972.42</u>	<u>1,313,972.42</u>
2025 年 11 月 26 日余额	<u>110,000,000.00</u>	<u>(13,104,485.41)</u>	<u>96,895,514.59</u>

刊载于第 10 页至第 43 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司  
财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

东莞安博盈顺仓储有限公司(以下简称“本公司”)是在中华人民共和国广东省东莞市成立的外商投资企业。本公司的母公司为 Prologis Dongguan Hongmei PTE. LTD., 于 2019 年最终控股公司变更为 Prologis China Core Logistics Fund, LP。于 2025 年 8 月, 本公司的母公司变更为东莞安同企业管理咨询有限公司(以下简称“东莞安同”)。

本公司经营期限为 50 年, 主要从事仓储物流设施设备的建设、经营、管理; 提供仓储租赁、服务及其相关咨询服务(涉限涉证及涉国家宏观调控行业除外, 涉及专项规定的按有关规定办理); 电力销售; 承装、承修、承试供电设施和受电设施; 水电费代收代缴。(以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施), (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)。本公司于 2014 年 7 月 15 日正式开始经营。

2025 年 9 月 9 日, 东莞安博盈德仓储有限公司(以下简称“东莞盈德”), 与本公司的母公司东莞安同签署关于转让本公司 100% 股权的《股权转让协议》, 并于 2025 年 11 月 27 日完成工商变更。

## 二、 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础编制财务报表。

本财务报表仅为东莞安同与东莞盈德就本公司的股权进行交割参考之目的而编制，不适用于其他目的。

鉴于本财务报表之特殊编制目的，本财务报表仅列示本公司于 2025 年 11 月 26 日的资产负债表，自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 26 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及对本财务报表使用者而言重要的附注项目，不列示比较数据，亦未披露与金融工具相关的风险、公允价值和资本管理、关联方交易等相关性较低的附注项目，且适当简化部分附注项目的披露。因此，本财务报表不是一份完整的财务报表，也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

除上述事项外，本财务报表根据以下附注三所述的会计政策编制，这些会计政策符合中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的要求。

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

### 三、 主要会计政策和主要会计估计

#### 1、 外币折算

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

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额(参见附注三、14)外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

#### 2、 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 3、 投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本公司将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、7(b)。

自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建投资性房地产不计提折旧。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时从无形资产转入投资性房地产核算。其中，土地使用权的使用寿命为 50 年，自开工后从无形资产转入投资性房地产在剩余年限里继续摊销。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	50 年	0%	2%
房屋、建筑物及其他	2 ~ 30 年	10%	3 ~ 45%
租赁服务费	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

#### 4、 固定资产

固定资产指本公司为提供劳务或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注三、7(b)) 在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本公司时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，固定资产的使用寿命、残值率和折旧率为：

<u>类别</u>	<u>使用寿命 (年)</u>	<u>残值率 (%)</u>	<u>年折旧率 (%)</u>
办公设备及电脑设备	3 年 ~ 5 年	10%	18% - 30%

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

#### 5、 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注三、11 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(a) 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

6、 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、应收账款、应付款项、借款及实收资本等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据附注三、11 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本公司金融资产的分类

本公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(ii) 本公司金融资产的后续计量

– 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

本公司于本报告期不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。

(iii) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

本公司于本报告期不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

– 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(iv) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(v) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(vi) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入所有者权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

## 7、 资产减值准备

除附注三、9 和 12 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

### (a) 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产 (包括现金及现金等价物，应收及其他应收款项)；
- 租赁应收款；
- 合同资产。

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

#### 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限 (包括考虑续约选择权)。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内 (若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期) 可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和租赁应收款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

对于应收账款和租赁应收款，本公司对信用风险显著不同的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收账款等。除了单项评估信用风险的应收账款外，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本公司基于共同的信用风险特征将应收账款进行组合，在组合的基础上计算预期信用损失。

除应收账款和租赁应收款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

#### *具有较低的信用风险*

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### *信用风险显著增加*

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级 (如有) 的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

#### *已发生信用减值的金融资产*

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

#### *预期信用损失准备的列报*

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

#### *核销*

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本公司催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(b) 其他资产的减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 固定资产
- 其他非流动资产

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产 (或资产组、资产组组合，下同) 的公允价值 (参见附注三、8) 减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，根据资产组或者资产组组合中的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额 (如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值 (如可确定的) 和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

## 8、公允价值的计量

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

## 9、所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本公司拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果单项交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

资产负债表日，本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

## 10、 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

## 11、 收入确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

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

本公司根据在向客户转让服务前是否拥有对该服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让服务前能够控制该服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司已向客户转让服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、7(a)）。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

– 物业管理服务收入

本公司根据在某一时段内履行的履约义务的收入确认方法，按照物业管理服务的履约进度以直线法确认收入。

12、 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

### 13、 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

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作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，本公司将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

### 14、 借款费用

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本公司按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额 (包括折价或溢价的摊销)：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本公司以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本公司确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

资本化期间是指本公司从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本公司暂停借款费用的资本化。

#### 15、 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

#### 16、 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

#### 17、 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

#### 18、 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除投资性房地产(参见附注三、3)、固定资产(参见附注三、4)和各类资产减值(参见附注三、7)涉及的会计估计外，附注五、2、5和6载有各类资产减值涉及的会计估计。

#### 四、 税项

##### 1、 主要税种及税率

税种	计缴标准
增值税	物流仓储设施租赁收入按税法规定的 5% 简易办法计算应缴增值税。物业管理服务收入按税法规定计算的应税劳务收入的 6% 计算销项税额，水电费收入按税法规定的销售货物收入的 13% 或 9% 计算销项税额。在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。
城市维护建设税	实际缴纳的增值税的 5%。
教育费附加	实际缴纳的增值税的 3%。
地方教育费附加	实际缴纳的增值税的 2%。
城镇土地使用税	每年每平方米人民币 1 元。
房产税	物流仓储设施租赁收入的 12% 或者房产原值一次性减除 30% 后的余值的 1.2%。

##### 2、 企业所得税

本公司的法定税率为 25%，本报告期内按法定税率执行。

#### 五、 财务报表项目注释

##### 1、 货币资金

项目	2025 年 11 月 26 日
银行存款	<u>50,432,486.26</u>

2、 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下：

<u>客户类别</u>	<u>2025 年 11 月 26 日</u>
应收第三方	<u>1,274,847.59</u>
小计	1,274,847.59
减：坏账准备	<u>450,951.40</u>
合计	<u><u>823,896.19</u></u>

(2) 应收账款按账龄分析如下：

<u>账龄</u>	<u>2025 年 11 月 26 日</u>
1 年以内 (含 1 年)	<u>1,274,847.59</u>
小计	1,274,847.59
减：坏账准备	<u>450,951.40</u>
合计	<u><u>823,896.19</u></u>

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(3) 应收账款预期信用损失的评估:

本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。根据本公司的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

对于租户应收账款余额低于已收取的银行保函及租赁保证金余额的情况，本公司管理层认为不存在重大的预期信用损失。对于个别租户应收账款余额高于已收取的银行保函及租赁保证金余额的情况，本公司管理层对银行保函及租赁保证金未覆盖部分的应收账款计提了坏账准备；对于剩余部分，本公司管理层认为不存在重大的预期信用损失。

(4) 坏账准备变动情况如下:

	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 止期间
期初余额	331,615.19
本期计提	<u>119,336.21</u>
期末余额	<u><u>450,951.40</u></u>

3、 预付款项

(1) 预付款项分类列示如下:

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 26 日</u>
其他	<u>150,142.65</u>
合计	<u><u>150,142.65</u></u>

(2) 预付款项按账龄列示如下:

账龄	2025 年 11 月 26 日	
	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	150,142.65	100%
合计	150,142.65	100%

账龄自预付款项确认日起开始计算。

4、其他流动资产

项目	2025 年 11 月 26 日
待抵扣增值税等	113,269.32

5、投资性房地产

投资性房地产分类分析如下:

	2025 年 11 月 26 日
投资性房地产	236,651,753.35
租赁服务费	3,930,057.01
合计	240,581,810.36

(1) 投资性房地产明细如下：

	土地使用权 人民币元	房屋、建筑物 及其他 人民币元	租赁服务费 人民币元	合计 人民币元
<b>原价</b>				
2025 年 7 月 1 日余额	31,373,199.80	285,130,817.03	5,878,867.87	322,382,884.70
本期增加	-	250,889.53	1,103,745.08	1,354,634.61
本期减少	-	(333,349.34)	(1,054,349.04)	(1,387,698.38)
2025 年 11 月 26 日余额	<u>31,373,199.80</u>	<u>285,048,357.22</u>	<u>5,928,263.91</u>	<u>322,349,820.93</u>
<b>减：累计折旧或摊销</b>				
2025 年 7 月 1 日余额	(6,274,639.87)	(69,706,816.09)	(2,388,880.45)	(78,370,336.41)
本期增加	(254,471.47)	(3,828,890.99)	(663,675.49)	(4,747,037.95)
本期减少	-	295,014.75	1,054,349.04	1,349,363.79
2025 年 11 月 26 日余额	<u>(6,529,111.34)</u>	<u>(73,240,692.33)</u>	<u>(1,998,206.90)</u>	<u>(81,768,010.57)</u>
<b>账面价值</b>				
2025 年 11 月 26 日	<u>24,844,088.46</u>	<u>211,807,664.89</u>	<u>3,930,057.01</u>	<u>240,581,810.36</u>

本公司将投资性房地产用于出租，本公司将该租赁分类为经营租赁，因为该租赁并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。

于 2025 年 11 月 26 日，本公司的所有土地使用权和房屋及建筑物已作为其借入的长期银行借款的抵押（参见附注五、15）。

本公司于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

	2025 年 11 月 26 日 人民币元
1 年以内 (含 1 年)	25,468,723.14
1 年至 2 年 (含 2 年)	23,933,850.65
2 年至 3 年 (含 3 年)	<u>5,561,699.96</u>
合计	<u>54,964,273.75</u>

6、 固定资产

	办公设备及 电脑设备 人民币元
原价	
2025 年 7 月 1 日余额	146,458.17
本期增加	331.40
本期减少	(10,710.55)
2025 年 11 月 26 日余额	136,079.02
减：累计折旧	
2025 年 7 月 1 日余额	(117,183.55)
本期增加	(4,214.90)
本期减少	9,578.95
2025 年 11 月 26 日余额	(111,819.50)
账面价值	
2025 年 11 月 26 日余额	24,259.52

7、 其他非流动资产

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 26 日</u>
直线法摊销	3,348,293.74
减：减值准备	1,188,851.67
合计	2,159,442.07

对于本公司租户 16 的应收直线法余额，鉴于该租户面临业务下滑，经营情况恶化，于 2025 年度出现租金欠缴且无法通过其提交给本公司的租赁保证金金额覆盖。考虑到针对该租户的应收款回款存在较大不确定性，本公司对于相关应收直线法余额全额计提减值。截至本财务报表批准日，该租户已经搬离所租赁单元，但本公司尚在与该租户进行欠费追缴与清退事宜开展洽谈。

8、 所有权受到限制的资产

	2025 年 7 月 <u>1 日余额</u>	<u>本期增加额</u>	<u>本期减少额</u>	2025 年 11 月 <u>26 日余额</u>
用于抵押的资产				
- 投资性房地产 (附注五、5)	<u>240,522,560.87</u>	<u>250,889.53</u>	<u>(4,121,697.05)</u>	<u>236,651,753.35</u>

9、 应付账款

(1) 应付账款情况如下:

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 26 日</u>
应付第三方	<u>221,940.21</u>
合计	<u><u>221,940.21</u></u>

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款:

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 26 日</u>	
	<u>期末余额</u>	<u>未偿还的原因</u>
工程项目尾款	<u>137,216.38</u>	尚未达到付款期
合计	<u><u>137,216.38</u></u>	

10、 预收款项

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 26 日</u>
预收客户租金	<u>3,114,188.63</u>
合计	<u><u>3,114,188.63</u></u>

本公司于 2025 年 11 月 26 日无账龄超过 1 年的金额重大的预收款项。

11、 合同负债

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 26 日</u>
物业管理费预收款	<u>1,489,344.09</u>

合同负债主要涉及本公司从本公司客户的租赁合同中收取的物业管理服务预收款。该合同的相关收入将在本公司履行履约义务后确认。

12、 应交税费

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 26 日</u>
应交增值税	49,138.87
应交所得税	3,873,094.30
应交土地使用税及房产税	210,004.68
其他	<u>23,732.39</u>
合计	<u>4,155,970.24</u>

13、 其他应付款

	<u>2025 年 11 月 26 日</u>
租户保证金	11,854,574.29
特别纳税调整自行调整利息 (参见附注五、23)	203,950.19
其他	<u>1,094,417.98</u>
合计	<u>13,152,942.46</u>

(1) 账龄超过 1 年的其他重要应付款项:

	<u>2025 年 11 月 26 日</u>	
<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>未偿还的原因</u>
租户保证金	9,378,045.29	尚在租赁合同期内

14、 一年内到期的非流动负债

2025 年 11 月 26 日

一年内到期的长期借款 (附注五、15) 1,758,800.00

15、 长期借款

2025 年 11 月 26 日

银行借款 - 本金 174,121,200.00

银行借款 - 利息 1,134,206.15

减：一年内到期的长期借款 1,758,800.00

合计 173,496,606.15

于 2024 年 6 月，本公司与招商银行股份有限公司重庆分行签订借款协议，借款额度为人民币 175,880,000.00 元，到期日为 2032 年 6 月 26 日，利息按季度付款结息，本金按协议规定比例每半年付款一次。上述借款以本公司所持有的所有土地使用权和房屋及建筑物抵押担保。于 2025 年 12 月 1 日，中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划向本公司提供长期股东借款约人民币 1.7 亿元，上述款项已用于归还本公司的长期借款，还款后本公司所持有的所有土地使用权和房屋及建筑物的抵押担保已于 2025 年 12 月 8 日完成解抵押。

16、 实收资本

本公司于 2025 年 11 月 26 日的注册资本及实收资本结构如下：

	2025 年 11 月 26 日	
	金额	%
	人民币	
东莞安同	110,000,000.00	100%

17、 营业收入

	注	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 止期间
主营业务收入		15,906,879.03
其他业务收入		<u>13,257.14</u>
合计		<u><u>15,920,136.17</u></u>
其中：		
合同产生的收入	(1)	4,313,963.73
仓储租赁收入		11,606,172.44

主营业务收入中包含直线法摊销收入金额人民币 2,781,155.06 元。

(1) 合同产生的收入的情况：

		自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 止期间
服务类型		
物业管理费收入		4,300,706.59
其他收入		<u>13,257.14</u>
合计		<u><u>4,313,963.73</u></u>
按服务提供的时间分类		
在某一时点确认收入		13,257.14
在某一时段确认收入		<u>4,300,706.59</u>
合计		<u><u>4,313,963.73</u></u>

18、 税金及附加

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 <u>止期间</u>
房产税	1,356,010.83
土地使用税	26,095.06
增值税附加及其他	<u>88,468.25</u>
合计	<u><u>1,470,574.14</u></u>

19、 管理费用

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 <u>止期间</u>
后台支持服务费用	418,337.57
资产管理费	168,346.02
其他	<u>508,581.03</u>
合计	<u><u>1,095,264.62</u></u>

20、 财务费用

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 <u>止期间</u>
利息支出	2,522,339.05
减：资本化的利息支出	-
净利息支出	2,522,339.05
减：利息收入	100,693.02
加：其他财务费用	41,994.95
合计	<u>2,463,640.98</u>

21、 信用减值损失

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 <u>止期间</u>
应收账款	<u>119,336.21</u>

22、 资产处置损失

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 <u>止期间</u>
处置投资性房地产损失	<u>(39,466.19)</u>

23、 营业外支出

	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 止期间
<u>项目</u>	<u>止期间</u>
特别纳税调整自行调整税项利息	203,950.19

24、 所得税费用

(1) 所得税费用组成

	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 止期间
<u>项目</u>	<u>止期间</u>
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,082,865.04
特别纳税调整自行调整税项	1,729,603.24
合计	2,812,468.28

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 止期间
<u>项目</u>	<u>止期间</u>
税前利润	4,126,440.70
按税率 25%计算的所得税费用	1,031,610.18
不可抵扣费用的纳税影响	51,599.04
特别纳税调整自行调整税项	1,729,603.24
其他	(344.18)
本期所得税费用	2,812,468.28

本公司与东莞税务局历史期间就关联方借款可以税前抵扣的利率存在争议，截止本财务报表批准日，本公司与主管税务机关就自查结果达成一致，于 2025 年 12 月 15 日支付税项人民币 1,729,603.24 元和相关利息人民币 203,950.19 元。

25、 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 <u>止期间</u>
营业收入	15,920,136.17
减：折旧和摊销费用	4,751,252.85
运营管理费	1,028,060.63
物业管理费	808,431.20
税金及附加	1,470,574.14
财务费用	2,463,640.98
信用减值损失	119,336.21
资产处置损失	39,466.19
其他	<u>908,983.08</u>
营业利润	<u><u>4,330,390.89</u></u>

26、 现金流量表相关情况

(1) 现金流量表补充资料

a. 将净利润调节为经营活动现金流量：

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 <u>止期间</u>
净利润	1,313,972.42
加：信用减值损失	119,336.21
投资性房地产折旧和摊销	4,747,037.95
固定资产折旧	4,214.90
财务费用	2,421,646.03
经营性应收项目的增加	(3,699,560.97)
经营性应付项目的增加	4,817,021.62
	<hr/>
经营活动产生的现金流量净额	<u><u>9,723,668.16</u></u>

b. 现金及现金等价物净变动情况：

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 26 日 <u>止期间</u>
现金及现金等价物的期末余额	50,432,486.26
减：现金及现金等价物的期初余额	<hr/> 43,563,784.46
	<hr/>
现金及现金等价物净增加额	<u><u>6,868,701.80</u></u>

(2) 现金及现金等价物的构成

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 26 日</u>
可随时用于支付的银行存款	<u>50,432,486.26</u>
期末现金及现金等价物余额	<u><u>50,432,486.26</u></u>

广州速诚仓储有限公司

自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 27 日止期间财务报表



KPMG Huazhen LLP  
8th Floor, KPMG Tower  
Oriental Plaza  
1 East Chang An Avenue  
Beijing 100738  
China  
Telephone +86 (10) 8508 5000  
Fax +86 (10) 8518 5111  
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
中国北京  
东长安街1号  
东方广场毕马威大楼8层  
邮政编码:100738  
电话 +86 (10) 8508 5000  
传真 +86 (10) 8518 5111  
网址 kpmg.com/cn

## 审计报告

毕马威华振审字第 2524364 号

华夏基金管理有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 45 页的广州速诚仓储有限公司 (以下简称“广州速诚”) 财务报表, 包括 2025 年 11 月 27 日的资产负债表, 自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 27 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二 (以下简称“附注二”) 所述的编制基础编制。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (以下简称“审计准则”) 的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》, 我们独立于广州速诚, 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。

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524364 号

### 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。广州速诚财务报表仅为广州速诚母公司东莞安同企业管理咨询有限公司(以下简称“东莞安同”)与广州速德仓储有限公司(以下简称“广州速德”)就广州速诚的股权进行交割参考之目的而编制。因此,该财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

### 四、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅为东莞安同与广州速德就广州速诚的股权进行交割参考之目的使用。未经本所书面同意,不得用作任何其他目的。

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

广州速诚管理层负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表(包括确定附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制财务报表的可接受性),并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,广州速诚管理层负责评估广州速诚的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非广州速诚计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

广州速诚治理层负责监督广州速诚的财务报告过程。

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524364 号

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价广州速诚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) 对广州速诚管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对广州速诚持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请财务报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致广州速诚不能持续经营。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524364 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)  
(总所盖章)



中国注册会计师



厉俊

(签名并盖章)



秦阳

(签名并盖章)

中国北京

日期 2025年 12月 17日

广州速诚仓储有限公司  
资产负债表  
2025年11月27日  
(金额单位：人民币元)

	附注	2025年11月27日
资产		
流动资产：		
货币资金	五、1	53,427,041.68
应收账款	五、2	1,388,941.86
预付款项	五、3	193,327.78
其他流动资产	五、4	<u>16,403.13</u>
流动资产合计		<u>55,025,714.45</u>
非流动资产：		
投资性房地产	五、5	230,914,656.10
固定资产	五、6	43,153.78
其他非流动资产	五、7	<u>899,336.13</u>
非流动资产合计		<u>231,857,146.01</u>
资产总计		<u>286,882,860.46</u>

刊载于第 10 页至第 45 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司  
资产负债表 (续)  
2025年 11月 27日  
(金额单位: 人民币元)

	附注	<u>2025年 11月 27日</u>
负债和所有者权益		
流动负债:		
短期借款	五、 8	271,611,255.54
应付账款	五、 9	286,640.36
预收款项	五、 10	3,539,477.32
合同负债	五、 11	1,354,404.97
应交税费	五、 12	1,298,611.88
其他应付款	五、 13	<u>6,965,520.23</u>
流动负债合计		<u>285,055,910.30</u>
负债合计		<u>285,055,910.30</u>

刊载于第 10 页至第 45 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司  
 资产负债表 (续)  
 2025 年 11 月 27 日  
 (金额单位: 人民币元)

	附注	2025 年 11 月 27 日
负债和所有者权益 (续)		
所有者权益		
实收资本	五、14	675,000,000.00
未弥补亏损		<u>(673,173,049.84)</u>
所有者权益合计		<u>1,826,950.16</u>
负债和所有者权益总计		<u>286,882,860.46</u>

此财务报表已于 2025 年 12 月 17 日 获得批准。



张江漫  
 法定代表人



王江飞  
 主管会计工作的  
 公司负责人



王江飞  
 会计机构负责人



刊载于第 10 页至第 45 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司  
 利润表  
 自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 27 日止期间  
 (金额单位：人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 止期间
一、营业收入	五、15	20,343,812.53
减：营业成本		9,237,850.02
税金及附加	五、16	2,754,852.08
管理费用	五、17	1,633,229.75
财务费用	五、18	3,686,892.06
其中：利息费用		3,661,233.35
利息收入		19,865.84
加：信用减值损失 (损失以 “( )” 填列)	五、19	<u>547,128.51</u>
二、营业利润		3,578,117.13
加：营业外收入	五、20	9,433.96
减：营业外支出	五、21	<u>57,409.76</u>
三、利润总额		3,530,141.33
减：所得税费用	五、22	<u>865,333.28</u>
四、净利润		2,664,808.05
五、其他综合收益的税后净额		<u>-</u>
六、综合收益总额		<u><u>2,664,808.05</u></u>

刊载于第 10 页至第 45 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司  
现金流量表  
自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 27 日止期间  
(金额单位：人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 止期间
一、经营活动产生的现金流量：		
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金		23,686,511.93
收到的税费返还		3,229,193.73
收到其他与经营活动有关的现金		<u>10,000.00</u>
经营活动现金流入小计		<u>26,925,705.66</u>
购买商品和接受劳务支付的现金		2,749,467.47
支付的各项税费		5,797,746.35
支付其他与经营活动有关的现金		<u>2,848,404.16</u>
经营活动现金流出小计		<u>11,395,617.98</u>
经营活动产生的现金流量净额	五、24(1)a	<u>15,530,087.68</u>

刊载于第 10 页至第 45 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司  
现金流量表 (续)  
自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 27 日止期间  
(金额单位: 人民币元)

	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 止期间
二、投资活动产生的现金流量:	
取得利息收入收到的现金	<u>19,865.84</u>
投资活动现金流入小计	<u>19,865.84</u>
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	<u>6,258,286.98</u>
投资活动现金流出小计	<u>6,258,286.98</u>
投资活动使用的现金流量净额	<u>(6,238,421.14)</u>

刊载于第 10 页至第 45 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司  
现金流量表 (续)  
自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 27 日止期间  
(金额单位: 人民币元)

	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 止期间
三、筹资活动产生的现金流量:	
吸收投资收到的现金	129,000,000.00
筹资活动现金流入小计	129,000,000.00
偿付债务支付的现金	129,000,000.00
偿付利息支付的现金	5,116,644.44
筹资活动现金流出小计	134,116,644.44
筹资活动使用的现金流量净额	(5,116,644.44)

刊载于第 10 页至第 45 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司  
现金流量表 (续)  
自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 27 日止期间  
(金额单位: 人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 止期间
四、现金及现金等价物净增加额	五、24(1)b	4,175,022.10
加: 期初现金及现金等价物余额		<u>49,252,019.58</u>
五、期末现金及现金等价物余额	五、24(2)	<u><u>53,427,041.68</u></u>

刊载于第 10 页至第 45 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司  
所有者权益变动表  
自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 27 日止期间  
(金额单位：人民币元)

	<u>实收资本</u>	<u>未弥补亏损</u>	<u>所有者权益合计</u>
2025 年 7 月 1 日余额	546,000,000.00	(675,837,857.89)	(129,837,857.89)
本期增减变动金额			
1. 综合收益总额	-	2,664,808.05	2,664,808.05
2. 股东投入的资本	<u>129,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>129,000,000.00</u>
2025 年 11 月 27 日余额	<u><u>675,000,000.00</u></u>	<u><u>(673,173,049.84)</u></u>	<u><u>1,826,950.16</u></u>

刊载于第 10 页至第 45 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司  
财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

广州速诚仓储有限公司(以下简称“本公司”)是在广东省广州市成立的有限责任公司,于2008年4月3日正式开始经营。本公司的母公司为 AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center PTE. LTD., 于2019年最终控股公司变更为 Prologis China Core Logistics Fund, LP。于2024年6月,本公司的母公司变更为广州速安仓储有限公司(以下简称“广州速安”)。于2024年9月,本公司与广州速安完成吸收合并,广州速安注销,本公司的母公司变更为 PCCLF Holding PTE. LTD., 注册资本由人民币 202,034,200.00 元变更为人民币 546,000,000.00 元。于2025年7月,本公司的注册资本由人民币 546,000,000.00 元变更为人民币 675,000,000.00 元。于2025年8月,本公司的母公司变更为东莞安同企业管理咨询有限公司(以下简称“东莞安同”)。

本公司经营期限为50年,主要从事低温仓储(不含危险化学品等需许可审批的项目);普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);非居住房地产租赁;园区管理服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);租赁服务(不含许可类租赁服务);仓储设备租赁服务;蓄电池租赁;居民日常生活服务;电动汽车充电基础设施运营;集中式快速充电站;机动车充电销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;停车场服务;建设工程设计;建设工程施工;发电业务、输电业务、供(配)电业务。本公司于2008年4月3日正式开始经营。

2025年9月9日,广州速德仓储有限公司(以下简称“广州速德”)与本公司的母公司东莞安同签署关于转让本公司100%股权的《股权转让协议》,并于2025年11月28日完成工商变更。

## 二、 财务报表的编制基础

于 2025 年 11 月 27 日，本公司的流动负债已超过流动资产人民币 230,030,195.85 元。于 2025 年 12 月 1 日，中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划(以下简称“资产支持专项计划”)已向本公司提供长期股东借款约人民币 2.7 亿元，上述款项已用于归还本公司对招商银行股份有限公司重庆分行的短期借款。本公司的经营活动、融资安排以及其他可运用的财务资源能够提供足够的营运资金，以确保本公司在资产负债表日后未来十二个月内能够清偿到期债务并保持持续经营。因此本财务报表仍然以持续经营为基础编制。

本财务报表仅为东莞安同与广州速德就本公司的股权进行交割参考之目的而编制，不适用于其他目的。

鉴于本财务报表之特殊编制目的，本财务报表仅列示本公司于 2025 年 11 月 27 日的资产负债表，自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 27 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及对本财务报表使用者而言重要的附注项目，不列示比较数据，亦未披露与金融工具相关的风险、公允价值和资本管理、关联方交易等相关性较低的附注项目，且适当简化部分附注项目的披露。因此，本财务报表不是一份完整的财务报表，也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

除上述事项外，本财务报表根据以下附注三所述的会计政策编制，这些会计政策符合中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的要求。

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

## 三、 主要会计政策和主要会计估计

### 1、 企业合并及合并财务报表

本公司取得对另一个或多个企业(或一组资产或净资产)的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本公司取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

(a) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值份额与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(b) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本公司作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，在考虑相关递延所得税影响之后，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本公司为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本公司在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

(c) 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司的子公司。控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本公司合并范围。

合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

本公司丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。

## 2、 外币折算

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

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额(参见附注三、15)外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

## 3、 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 4、 投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本公司将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、8(b)。

自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建投资性房地产不计提折旧。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时从无形资产转入投资性房地产核算。其中，土地使用权的使用寿命为 50 年，自开工后从无形资产转入投资性房地产在剩余年限里继续摊销。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	50 年	0%	2%
房屋、建筑物及其他	2 ~ 30 年	10%	3 ~ 45%
租赁服务费	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

## 5、 固定资产

固定资产指本公司为提供劳务或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注三、8(b)) 在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本公司时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，固定资产的使用寿命、残值率和折旧率为：

<u>类别</u>	<u>使用寿命 (年)</u>	<u>残值率 (%)</u>	<u>折旧率 (%)</u>
办公设备及电脑设备	3 - 5 年	10%	18 - 30%

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

## 6、 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注三、12 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(a) 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

7、 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、应收账款、应付款项、借款及实收资本等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据附注三、12 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本公司金融资产的分类

本公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(ii) 本公司金融资产的后续计量

– 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

– 以公允价值计量且其变动计入当期损益

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

本公司于本报告期不持有分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。

(iii) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

本公司于本报告期不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

– 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(iv) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(v) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(vi) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入所有者权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

## 8、 资产减值准备

除附注三、10 和 13 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

### (a) 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产 (包括现金及现金等价物，应收及其他应收款项)；
- 租赁应收款；
- 合同资产。

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

#### *预期信用损失的计量*

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限 (包括考虑续约选择权)。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内 (若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期) 可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和租赁应收款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

对于应收账款和租赁应收款，本公司对信用风险显著不同的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收账款等。除了单项评估信用风险的应收账款外，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本公司基于共同的信用风险特征将应收账款进行组合，在组合的基础上计算预期信用损失。

除应收账款和租赁应收款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

#### *具有较低的信用风险*

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### *信用风险显著增加*

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级 (如有) 的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

#### *已发生信用减值的金融资产*

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

#### *预期信用损失准备的列报*

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

#### *核销*

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本公司催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(b) 其他资产的减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 固定资产
- 其他非流动资产

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产 (或资产组、资产组组合，下同) 的公允价值 (参见附注三、9) 减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，根据资产组或者资产组组合中的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额 (如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值 (如可确定的) 和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

9、公允价值的计量

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征 (包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

## 10、 所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益 (包括其他综合收益) 的交易或者事项产生的所得税外, 本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额, 根据税法规定的税率计算的预期应交所得税, 加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日, 如果本公司拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行, 那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额, 包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果单项交易不是企业合并, 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损), 且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异, 则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

资产负债表日, 本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式, 依据已颁布的税法规定, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日, 本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益, 则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时, 减记的金额予以转回。

资产负债表日, 递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

## 11、 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

## 12、 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

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

本公司根据在向客户转让服务前是否拥有对该服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让服务前能够控制该服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司已向客户转让服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、8(a)）。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

- 物业管理服务收入

本公司根据在某一时段内履行的履约义务的收入确认方法，按照物业管理服务的履约进度以直线法确认收入。

### 13、 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的,本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本,不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产:

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时,本公司对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

### 14、 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件,并能够收到时,予以确认。

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量。

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作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，本公司将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

## 15、 借款费用

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本公司按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额(包括折价或溢价的摊销)：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本公司以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本公司确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

资本化期间是指本公司从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本公司暂停借款费用的资本化。

## 16、 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

## 17、 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

## 18、 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

## 19、 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除投资性房地产(参见附注三、4)、固定资产(参见附注三、5)和各类资产减值(参见附注三、8)涉及的会计估计外，附注五、2、5和6载有各类资产减值涉及的会计估计。

#### 四、 税项

##### 1、 主要税种及税率

税种	计缴标准
增值税	物流仓储设施租赁收入按税法规定的 5%简易办法计算应缴增值税。物业管理服务收入按税法规定计算的应税劳务收入的 6%计算销项税额，水电费收入按税法规定的销售货物收入的 13%或 9%计算销项税额。在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。
城市维护建设税	实际缴纳的增值税的 7%。
教育费附加	实际缴纳的增值税的 3%。
地方教育费附加	实际缴纳的增值税的 2%。
城镇土地使用税	每年每平方米人民币 9 元。
房产税	物流仓储设施租赁收入的 12%或者房产原值一次性减除 30%后的余值的 1.2%。

##### 2、 企业所得税

本公司的法定税率为 25%，本报告期内按法定税率执行。

#### 五、 财务报表项目注释

##### 1、 货币资金

项目	2025 年 11 月 27 日
银行存款	<u>53,427,041.68</u>

2、 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下：

<u>客户类别</u>	<u>2025 年 11 月 27 日</u>
应收第三方	<u>1,672,247.96</u>
小计	1,672,247.96
减：坏账准备	<u>283,306.10</u>
合计	<u><u>1,388,941.86</u></u>

(2) 应收账款按账龄分析如下：

<u>账龄</u>	<u>2025 年 11 月 27 日</u>
1 年以内 (含 1 年)	<u>1,672,247.96</u>
小计	1,672,247.96
减：坏账准备	<u>283,306.10</u>
合计	<u><u>1,388,941.86</u></u>

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(3) 应收账款预期信用损失的评估：

本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。根据本公司的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

对于租户应收账款余额低于已收取的银行保函及租赁保证金余额的情况，本公司管理层认为不存在重大的预期信用损失。对于个别租户应收账款余额高于已收取的银行保函及租赁保证金余额的情况，本公司管理层对银行保函及租赁保证金未覆盖部分的应收账款计提了坏账准备；对于剩余部分，本公司管理层认为不存在重大的预期信用损失。

(4) 坏账准备的变动情况：

	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 止期间
期初余额	830,434.61
本期转回	<u>(547,128.51)</u>
期末余额	<u><u>283,306.10</u></u>

3、 预付款项

(1) 预付款项分类列示如下：

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 27 日</u>
关联方往来款	25,749.73
其他	<u>167,578.05</u>
合计	<u><u>193,327.78</u></u>

(2) 预付款项按账龄列示如下:

账龄	2025 年 11 月 27 日	
	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	193,327.78	100%
合计	193,327.78	100%

账龄自预付款项确认日起开始计算。

4、其他流动资产

项目	2025 年 11 月 27 日
待抵扣增值税	16,403.13

5、投资性房地产

(1) 投资性房地产分类分析如下:

	2025 年 11 月 27 日
投资性房地产	226,457,320.09
租赁服务费	4,457,336.01
合计	230,914,656.10

(2) 投资性房地产明细如下:

	土地使用权 人民币元	房屋、建筑物 及其他 人民币元	租赁服务费 人民币元	合计 人民币元
<b>原价</b>				
2025 年 7 月 1 日余额	47,367,365.74	372,949,197.36	3,613,433.17	423,929,996.27
本期增加	-	2,176,737.50	2,900,243.64	5,076,981.14
本期减少	-	(454,330.13)	(428,844.02)	(883,174.15)
2025 年 11 月 27 日余额	<u>47,367,365.74</u>	<u>374,671,604.73</u>	<u>6,084,832.79</u>	<u>428,123,803.26</u>
<b>减: 累计折旧或摊销</b>				
2025 年 7 月 1 日余额	16,104,904.26	174,266,481.89	1,131,141.12	191,502,527.27
本期增加	386,833.50	5,232,327.85	925,199.68	6,544,361.03
本期减少	-	(408,897.12)	(428,844.02)	(837,741.14)
2025 年 11 月 27 日余额	<u>16,491,737.76</u>	<u>179,089,912.62</u>	<u>1,627,496.78</u>	<u>197,209,147.16</u>
<b>账面价值</b>				
2025 年 11 月 27 日余额	<u>30,875,627.98</u>	<u>195,581,692.11</u>	<u>4,457,336.01</u>	<u>230,914,656.10</u>

本公司将投资性房地产用于出租，本公司将该租赁分类为经营租赁，因为该租赁并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。

本公司于资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额如下:

	2025 年 11 月 27 日 人民币元
1 年以内 (含 1 年)	29,688,933.01
1 年至 2 年 (含 2 年)	13,192,537.79
2 年至 3 年 (含 3 年)	7,813,887.89
3 年至 4 年 (含 4 年)	8,122,983.28
4 年至 5 年 (含 5 年)	5,421,593.16
5 年以上	<u>1,084,295.22</u>
合计	<u>65,324,230.35</u>

6、 固定资产

	办公设备 及电脑设备 人民币元
原价	
2025 年 7 月 1 日余额	271,720.42
本期增加	22,979.67
本期减少	<u>(21,289.67)</u>
2025 年 11 月 27 日余额	<u>273,410.42</u>
减：累计折旧	
2025 年 7 月 1 日余额	246,013.95
本期增加	4,561.22
本期减少	<u>(20,318.53)</u>
2025 年 11 月 27 日余额	<u>230,256.64</u>
账面价值	
2025 年 11 月 27 日余额	<u>43,153.78</u>

7、 其他非流动资产

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 27 日</u>
直线法摊销	<u>899,336.13</u>

8、 短期借款

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 27 日</u>
银行借款 - 本金	271,000,000.00
银行借款 - 利息	<u>611,255.54</u>
合计	<u>271,611,255.54</u>

于 2024 年 6 月，广州速安与招商银行股份有限公司重庆分行签订用于收购本公司的借款协议，借款额度为人民币 400,000,000.00 元，到期日为 2025 年 6 月 23 日，2024 年 9 月，本公司对广州速安实现反向吸收合并，由此承继该笔借款。于 2025 年 12 月 1 日，资产支持专项计划向本公司提供长期股东借款约人民币 2.7 亿元，上述款项已用于归还本公司的短期借款。

9、 应付账款

(1) 应付账款情况如下：

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 27 日</u>
应付第三方	<u>286,640.36</u>

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款:

项目	2025 年 11 月 27 日	
	期末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	119,021.95	尚未达到付款期
合计	119,021.95	

10、 预收款项

项目	2025 年 11 月 27 日
预收客户租金	3,539,477.32

本公司于 2025 年 11 月 27 日无账龄超过 1 年的金额重大的预收款项。

11、 合同负债

项目	2025 年 11 月 27 日
物业管理费预收款	1,354,404.97

合同负债主要涉及本公司从本公司客户的租赁合同中收取的物业管理预收款。该合同的相关收入将在本公司履行履约义务后确认。

12、 应交税费

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 27 日</u>
应交增值税	221,180.87
应交所得税	372,271.71
应交土地使用税及房产税	676,894.27
其他	<u>28,265.03</u>
合计	<u><u>1,298,611.88</u></u>

13、 其他应付款

	<u>2025 年 11 月 27 日</u>
租户保证金	6,349,051.54
其他	<u>616,468.69</u>
合计	<u><u>6,965,520.23</u></u>

(1) 账龄超过 1 年的其他重要应付款项:

<u>项目</u>	<u>2025 年 11 月 27 日</u>	
	<u>期末余额</u>	<u>未偿还的原因</u>
租户保证金	6,075,190.54	尚在租赁合同期内

14、 实收资本

本公司于 2025 年 11 月 27 日的注册资本及实收资本结构如下：

	2025 年 11 月 27 日	
	金额	%
	人民币	
东莞安同	<u>675,000,000.00</u>	<u>100%</u>

15、 营业收入

	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 注 止期间	
	主营业务收入	20,336,098.24
其他业务收入	<u>7,714.29</u>	
合计	<u>20,343,812.53</u>	
其中：		
合同产生的收入	(1)	6,826,453.06
仓储租赁收入		13,517,359.47

主营业务收入中包含因直线法摊销而冲销的收入金额人民币 2,346,890.94 元。

(1) 合同产生的收入的情况:

	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 止期间
服务类型	
物业管理费收入	6,818,738.77
其他收入	<u>7,714.29</u>
合计	<u><u>6,826,453.06</u></u>
按服务提供的时间分类	
在某一时点确认收入	7,714.29
在某一时段确认收入	<u>6,818,738.77</u>
合计	<u><u>6,826,453.06</u></u>

16、 税金及附加

项目	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 止期间
房产税	2,271,387.25
土地使用税	275,555.04
增值税附加及其他	<u>207,909.79</u>
合计	<u><u>2,754,852.08</u></u>

17、 管理费用

<u>项目</u>	<u>自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 止期间</u>
后台支持服务费用	551,524.42
资产管理费	289,785.01
其他	<u>791,920.32</u>
合计	<u><u>1,633,229.75</u></u>

18、 财务费用

<u>项目</u>	<u>自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 止期间</u>
利息支出	3,661,233.35
减：资本化的利息支出	<u>-</u>
净利息支出	3,661,233.35
减：利息收入	19,865.84
其他财务费用	<u>45,524.55</u>
合计	<u><u>3,686,892.06</u></u>

19、 信用减值损失

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 <u>止期间</u>
应收账款信用减值损失转回	<u>547,128.51</u>

20、 营业外收入

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 <u>止期间</u>
罚没收入及其他	<u>9,433.96</u>

21、 营业外支出

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 <u>止期间</u>
处置固定资产损失	46,400.30
滞纳金	<u>11,009.46</u>
合计	<u>57,409.76</u>

22、 所得税费用

	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 止期间
<u>项目</u>	
按税法及相关规定计算的当期所得税	<u>865,333.28</u>
(1) 所得税费用与会计利润的关系如下：	
	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 止期间
<u>项目</u>	
税前利润	3,530,141.33
按税率 25%计算的所得税费用	882,535.33
不可抵扣费用的纳税影响	6,143.41
转回未确认递延所得税资产的暂时性差异	(21,951.90)
其他	<u>(1,393.56)</u>
本期所得税费用	<u>865,333.28</u>

23、 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 <u>止期间</u>
营业收入	20,343,812.53
减：折旧和摊销费用	6,548,922.25
运营管理费	1,684,019.71
物业管理费	1,261,736.72
税金及附加	2,754,852.08
财务费用	3,686,892.06
信用减值损失	(547,128.51)
其他	<u>1,376,401.09</u>
营业利润	<u><u>3,578,117.13</u></u>

24、 现金流量表相关情况

(1) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量：

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 <u>止期间</u>
净利润	2,664,808.05
加：信用减值损失	(547,128.51)
投资性房地产折旧和摊销	6,544,361.03
固定资产折旧	4,561.22
财务费用	3,641,367.51
经营性应收项目的减少	2,806,520.13
经营性应付项目的增加	415,598.25
经营活动产生的现金流量净额	<u>15,530,087.68</u>

(b) 现金及现金等价物净变动情况：

<u>项目</u>	自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 <u>止期间</u>
现金及现金等价物的期末余额	53,427,041.68
减：现金及现金等价物的期初余额	<u>49,252,019.58</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>4,175,022.10</u>

(2) 现金及现金等价物的构成

<u>项目</u>	<u>自 2025 年 7 月 1 日 至 2025 年 11 月 27 日 止期间</u>
可随时用于支付的银行存款	<u>53,427,041.68</u>
期末现金及现金等价物余额	<u><u>53,427,041.68</u></u>