

招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

购入基础设施项目交割审计情况的公告

公告送出日期：2024年11月28日

一、 公募 REITs 基本信息

基金名称	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	招商基金招商蛇口租赁住房 REIT
场内简称	招商基金蛇口租赁住房 REIT
基金主代码	180502
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024年9月26日
基金管理人名称	招商基金管理有限公司
基金托管人名称	兴业银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《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《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、 交割审计情况

招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司深圳市林下住房租赁有限公司、太子湾乐宜置业（深圳）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：深圳市林下住房租赁有限公司审计报告-德师报（审）字（24）第 S00679 号、太子湾乐宜置业（深圳）有限公司审计报告-德师报（审）字（24）第 S00680 号）。

根据交割审计报告：购入项目公司深圳市林下住房租赁有限公司于交割审计基准日（2024年9月26日）总资产合计 237,131,830.89 元，负债合计 230,980,409.84 元，所有者权益合计 6,151,421.05 元；购入项目公司太子湾乐宜置业（深圳）有限公司于交割审计基准日（2024年9月26日）总资产合计 230,735,211.14 元，负债合计 155,098,958.12 元，所有者权益合计 75,636,253.02 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。

招商基金管理有限公司

2024年11月28日

深圳市林下住房租赁有限公司

财务报表及审计报告

2024年7月1日至9月26日止期间

深圳市林下住房租赁有限公司

财务报表及审计报告
2024年7月1日至9月26日止期间

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8
财务报表项目附注	9 - 32

审计报告

德师报(审)字(24)第S00679号
(第1页,共2页)

深圳市林下住房租赁有限公司:

一、审计意见

我们审计了深圳市林下住房租赁有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括2024年9月26日的资产负债表、2024年7月1日至9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所述的编制基础编制。

二、形成审计意见基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项—编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。后附的财务报表系为深圳市招商公寓发展有限公司与深圳市林下瑞兹管理咨询有限公司就贵公司的股权进行交割参考之目的而编制,因此财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

审计报告 - 续

德师报(审)字(24)第S00679号
(第2页, 共2页)

五、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, 就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海



中国注册会计师

何翠红

中国注册会计师

俞悦

2024年11月26日



2024年9月26日



资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	2024年9月26日
流动资产		
货币资金	七、1	15,773,896.69
其中：存放财务公司款项		-
交易性金融资产		-
衍生金融资产		-
应收票据		-
应收账款	七、2	4,582,558.67
预付款项		-
应收资金集中管理款		-
其他应收款		-
存货		-
合同资产		-
持有待售资产		-
一年内到期的非流动资产		-
其他流动资产		-
流动资产合计		20,356,455.36
非流动资产		
债权投资		-
其他债权投资		-
长期应收款		-
长期股权投资		-
其他权益工具投资		-
其他非流动金融资产		-
投资性房地产	七、3	216,443,337.00
固定资产		-
在建工程		-
使用权资产		-
无形资产		-
开发支出		-
商誉		-
长期待摊费用	七、4	308,650.82
递延所得税资产		23,387.71
其他非流动资产		-
非流动资产合计		216,775,375.53
资产总计		237,131,830.89

2024年9月26日



资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	2024年9月26日
流动负债		
短期借款		-
交易性金融负债		-
衍生金融负债		-
应付票据		-
应付账款		-
预收款项	七、5	116,955.23
合同负债	七、6	3,813.10
应付职工薪酬	七、7	445.06
应交税费	七、8	1,525,861.54
其他应付款	七、9	229,333,334.91
持有待售负债		-
一年内到期的非流动负债		-
其他流动负债		-
流动负债合计		230,980,409.84
非流动负债		
长期借款		-
应付债券		-
其中：优先股		-
永续债		-
租赁负债		-
长期应付款		-
长期应付职工薪酬		-
预计负债		-
递延收益		-
递延所得税负债		-
其他非流动负债		-
非流动负债合计		-
负债合计		230,980,409.84

2024年9月26日



资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	2024年9月26日
所有者权益		
实收资本	七、10	5,000,000.00
其中：国家资本		-
国有法人资本		5,000,000.00
集体资本		-
民营资本		-
外商资本		-
其他权益工具		-
其中：优先股		-
永续债		-
资本公积		-
减：库存股		-
其他综合收益		-
专项储备		-
盈余公积		334,861.31
未分配利润	七、11	816,559.74
所有者权益合计		6,151,421.05
负债和所有者权益总计		237,131,830.89

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

任吉伟

法定代表人

陈令敏

主管会计工作负责人

陈清

会计机构负责人

2024年7月1日至9月26日止期间

利润表

单位：人民币元

项目	附注	2024年7月1日至 9月26日止期间
一、营业收入	七、12	11,354,185.40
减：营业成本	七、12	5,736,857.94
税金及附加	七、13	69,628.25
销售费用		-
管理费用		-
研发费用		-
财务费用	七、14	9,825.13
其中：利息费用		-
利息收入		3,732.18
加：其他收益		-
投资收益		-
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		-
公允价值变动收益		-
信用减值利得（损失）	七、15	(90,693.96)
资产减值利得		-
资产处置收益		-
二、营业利润		5,447,180.12
加：营业外收入		106,383.63
减：营业外支出		-
三、利润总额		5,553,563.75
减：所得税费用	七、16	1,388,390.94
四、净利润		4,165,172.81
持续经营净利润		4,165,172.81
终止经营净利润		-
五、其他综合收益的税后净额		-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-
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.权益法下可转进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.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-
6.外币财务报表折算差额		-
7.其他		-
六、综合收益总额		4,165,172.81

附注为财务报表的组成部分

现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	2024年7月1日至 9月26日止期间
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		5,964,604.75
收到的利息收入		3,732.18
收到其他与经营活动有关的现金		16,534,125.92
经营活动现金流入小计		22,502,462.85
购买商品、接受劳务支付的现金		1,720,851.16
支付给职工以及为职工支付的现金		105,511.29
支付的各项税费		482,277.08
支付其他与经营活动有关的现金		1,406,174.87
经营活动现金流出小计		3,714,814.40
经营活动产生的现金流量净额	七、17	18,787,648.45
二、投资活动产生的现金流量		-
收回投资收到的现金		-
取得投资收益收到的现金		-
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回的现金净额		-
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		-
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		-
筹资活动现金流入小计		-
偿还债务支付的现金		-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,013,751.76
支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		3,013,751.76
筹资活动产生的现金流量净额		(3,013,751.76)
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（减少）额	七、17	15,773,896.69
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	七、18	15,773,896.69

附注为财务报表的组成部分

所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2024年7月1日至9月26日止期间									
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上期期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	334,861.31	816,559.74	1,151,421.05
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	4,165,172.81	4,165,172.81
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	334,861.31	(3,348,613.07)	(3,013,751.76)
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	334,861.31	(334,861.31)	-
3.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,013,751.76)	(3,013,751.76)
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	334,861.31	816,559.74	6,151,421.05

附注为财务报表的组成部分

深圳市林下住房租赁有限公司

财务报表项目附注

2024年7月1日至9月26日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一、基本情况

深圳市林下住房租赁有限公司(以下简称“本公司”)于2024年6月27日取得深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91440300MADQH9CN62的营业执照,注册资本为人民币500.00万元。

本公司是根据深圳市招商公寓发展有限公司(以下简称“招商公寓”)《关于深圳市桃园置业有限公司(以下简称“桃园置业”)分立、存续公司减少注册资本的决定》(以下简称“分立决议”),以2024年6月30日作为实际分立日而成立。2024年9月27日,根据《深圳市招商公寓发展有限公司和深圳市林下瑞兹管理咨询有限公司(以下简称“SPV(林下)”)关于深圳市林下住房租赁有限公司之股权转让协议》,SPV(林下)受让招商公寓持有的本公司全部股权。本公司之母公司变更为SPV(林下),中间控制方为招商财富招商蛇口租赁住房1号资产支持专项计划,最终控制方为招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。

本公司经营范围包括住房租赁,居民日常生活服务,停车场服务及物业管理等。

二、财务报表的编制基础

编制基础

基于股权交割之目的,本公司编制了2024年9月26日的资产负债表、2024年7月1日至2024年9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。同时基于前述目的,本公司未根据企业会计准则的规定,编制可比会计期间的比较数据以及财务报表附注,未披露“与金融工具相关的风险”及“关联方关系及其交易”等附注项目,部分附注项目的披露已适当简化。

持续经营

于2024年9月26日,本公司净流动负债为人民币210,623,954.48元。交割完成后,本公司之中间控制方招商财富招商蛇口租赁住房1号资产支持专项计划提供借款人民币209,177,309.00元,上述款项已于2024年9月27日用于归还本公司对原股东招商公寓的其他应付款。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,以维持本公司的继续经营。因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循编制基础的声明

本公司按照财务报表附注二所述的编制基础编制的财务报表,真实、完整地反映了按照该编制基础列报的本公司于2024年9月26日的财务状况以及2024年7月1日至9月26日止期间的经营成果和现金流量。

四、重要会计政策及会计估计

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3. 记账基础和计价原则

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

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

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

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

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

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

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

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

5.1 金融资产的分类、确认与计量

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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

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

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

5.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

5.1.1 以摊余成本计量的金融资产 - 续

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

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，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。

5.2 金融工具减值

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

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

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

5.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.1 信用风险显著增加 - 续

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

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

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难。
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。
- (3) 债权人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。
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。
- (5) 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。
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

5.2.3 预期信用损失的确定

本公司对应收账款和其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本公司以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.4 减记金融资产

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

5.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价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，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为金融负债。

5.4 金融负债和权益工具的分类

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

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

5.4.1 金融负债的分类、确认及计量

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

5.4.1.1 其他金融负债

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

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

5.4.2 金融负债的终止确认

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

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

5.4.3 权益工具

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

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

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.5 金融资产与金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6. 应收款项

6.1 按信用风险特征组合计提信用损失准备的应收款项

本公司按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各组合确定依据及信用损失准备计提方法如下：

类别名称	确定类别的依据
低风险组合	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收本公司关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小。
正常风险组合	本组合为除低风险组合及重大减值风险项目之外的部分，本公司结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收款项计提信用损失准备。
单项计提信用损失准备的应收款项	本组合为信用风险已显著变化的应收款项。
按类别计提信用损失准备的计提方法	
低风险组合	按该等组合余额的零至千分之一计提
正常风险组合	账龄分析法
单项计提信用损失准备的应收款项	单独进行减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备

采用账龄分析法的应收款项信用损失准备计提比例如下：

账龄	应收款项计提比例 (%)
1年以内	0.00~5.00
1至2年	10.00~30.00
2至3年	40.00~60.00
3至以上	100.00

四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 投资性房地产

投资性房地产是指本公司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、已出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	25年	5	3.80
土地使用权	70年	-	1.43

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

8. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

9. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查采用成本法计量的投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 职工薪酬

职工薪酬, 是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外, 本公司在职工提供服务的会计期间, 将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系, 包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度, 相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

短期薪酬, 是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬, 离职后福利和辞退福利除外。短期薪酬具体包括: 职工工资、奖金、津贴和补贴, 职工福利费, 医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费, 住房公积金, 工会经费和职工教育经费, 短期带薪缺勤, 短期利润分享计划, 非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司在职工提供服务的会计期间, 将应付的短期薪酬确认为负债, 并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或费用。

离职后福利, 是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后, 提供的各种形式的报酬和福利, 短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划, 是指本公司与职工就离职后福利达成的协议, 或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中, 设定提存计划, 是指向独立的基金缴存固定费用后, 本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划; 设定受益计划, 是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本公司提供服务的会计期间, 将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指向未达到国家规定的退休年龄、经批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。对于内退福利, 在符合内退福利相关确认条件时, 将自职工停止提供服务日至正常退休日期间本公司拟支付的内退福利, 按照现值确认为负债, 计入当期损益。

辞退福利, 是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系, 或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司向职工提供辞退福利的, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的负债, 并计入当期损益: (1) 本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。(2) 本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

其他长期职工福利, 是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 收入确认

本公司的收入主要来源于提供劳务收入（物业管理费收入）以及让渡资产使用权收入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

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

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。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除新收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

12.1 当期所得税

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

12.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

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

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

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

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

12.3 所得税的抵销

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

四、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 所得税 - 续

12.3 所得税的抵销 - 续

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

13. 租赁

13.1 本项目作为出租人记录经营租赁业务

13.1.1 租赁的分拆

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

13.1.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

13.1.2.1 本项目作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本项目采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本项目发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

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

13.1.3 转租赁

本项目作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本项目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。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

13. 租赁 - 续

13.1 本项目作为出租人记录经营租赁业务 - 续

13.1.4 租赁变更

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

五、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司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作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

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。

投资性房地产的预计可使用年限和残值率

本公司就投资性房地产厘定预计可使用年限和残值率。该估计是根据对类似性质及功能的投资性房地产的实际可使用年限和残值的历史经验确定。当投资性房地产预计可使用年限和残值率少于先前估计，本公司将提高折旧、淘汰闲置或技术性陈旧的物业。管理层须根据以往经验估计适当的可使用年限和残值率。

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率（注2）
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	物业出租一般计税方法9%，简易计税方法征收率5%、1.5%（注1）
		停车费收入增值税率为9%
		物业管理服务收入增值税率为6%
城市维护建设税	已交增值税	7%
教育费附加	已交增值税	3%
地方教育费附加	已交增值税	2%

深圳市林下住房租赁有限公司

财务报表项目附注

2024年7月1日至9月26日止期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 税项 - 续

1. 主要税种及税率 - 续

注1: 根据《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(2021年第24号)规定, 自2021年10月1日起住房租赁企业中的一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入, 可以选择适用简易计税方法, 按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。

注2: 根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财税〔2019〕第61号)的规定, 为继续支持公共租赁住房(以下简称“公租房”)建设和运营, 自2019年1月1日至2020年12月31日符合条件的企业可以享受以下税收优惠政策:

(1) 对公租房建设期间用地及公租房建成后占地, 免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房, 按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税; (2) 对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。在其他住房项目中配套建设公租房, 按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的印花税; (3) 对公租房经营管理单位购买住房作为公租房, 免征契税、印花税; 对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税; (4) 对公租房免征房产税。

根据《财政部税务总局公告2023年第33号财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部税务总局公告2023年第33号), 关于公共租赁住房税收优惠政策的公告延期至2025年12月31日。

七、 财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2024年9月26日		
	原币金额	折算率	人民币金额
银行存款			15,773,896.69
其中: 人民币	15,773,896.69	1.0000	15,773,896.69
合计			15,773,896.69
其中: 存放境外的款项总额			-

2. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	2024年9月26日
应收账款	4,676,109.53
减: 信用损失准备	93,550.86
净值	4,582,558.67

七、 财务报表项目注释 - 续

2. 应收账款 - 续

(2) 应收账款整体账龄

项目	2024年9月26日		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1年以内 (含1年)	4,676,109.53	100.00	93,550.86
合计	4,676,109.53	100.00	93,550.86

(3) 应收账款分类情况

项目	原值					合计	信用损失准备					净值	
	账龄						账龄						
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
正常风险组合	4,675,154.84	954.69	-	-	-	4,676,109.53	93,503.13	47.73	-	-	-	93,550.86	4,582,558.67
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	4,675,154.84	954.69	-	-	-	4,676,109.53	93,503.13	47.73	-	-	-	93,550.86	4,582,558.67

注： (1) 低风险组合，指根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如政府单位、招商局集团有限公司并表范围内的关联单位、联合营单位等；上述单位如果信用风险恶化，应调整至正常类组合或单项计提信用损失准备的应收账款。

(2) 正常类组合，指除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的客户，按照地理区位、客户类型、业务类型或客户信用评级等标准进行组别划分，确认预期信用损失。

深圳市林下住房租赁有限公司

财务报表项目附注

2024年7月1日至9月26日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释 - 续

2. 应收账款 - 续

(4) 信用损失准备变动情况

项目	2024年7月1日至9月26日止期间		
	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2024年7月1日	2,856.90	-	2,856.90
转入已发生信用减值	-	-	-
转回未发生信用减值	-	-	-
本期计提预期信用损失	92,161.59	-	92,161.59
本期转回预期信用损失	(1,467.63)	-	(1,467.63)
本期核销应收账款金额	-	-	-
2024年9月26日	93,550.86	-	93,550.86

(5) 按欠款方归集的余额重要的应收账款情况

单位名称	期末数	账龄	占应收账款总额的比例(%)	信用损失准备期末数
中国电子信息产业集团有限公司(注)	4,438,917.20	180天以内	94.93	88,778.34
深圳贝赛思外籍人员子女学校	149,288.80	180天以内	3.19	2,985.78
深圳市华拓智能时尚科技有限公司	24,740.19	180天以内	0.53	494.80
何兰英	10,244.82	180天以内	0.22	204.90
深圳康姆科技有限公司	9,896.53	180天以内	0.21	197.93
合计	4,633,087.54		99.08	92,661.75

注：截至本财务报表批准报出之日，对中国电子信息产业集团有限公司的应收账款人民币4,438,917.20元已全部收回。

深圳市林下住房租赁有限公司

财务报表项目附注

2024年7月1日至9月26日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释 - 续

3. 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、原值			
本期期初数	316,766,163.27	332,149.02	317,098,312.29
本期购置	-	-	-
本期其他增加	-	-	-
本期处置	-	-	-
本期其他减少	-	-	-
本期期末数	316,766,163.27	332,149.02	317,098,312.29
二、累计折旧			
本期期初数	97,692,747.12	47,838.24	97,740,585.36
本期计提额	2,913,035.83	1,354.10	2,914,389.93
本期其他增加	-	-	-
本期处置	-	-	-
本期其他减少	-	-	-
本期期末数	100,605,782.95	49,192.34	100,654,975.29
三、减值准备			
本期期初数	-	-	-
本期增加	-	-	-
本期减少	-	-	-
本期期末数	-	-	-
四、净额			
本期期初数	219,073,416.15	284,310.78	219,357,726.93
本期期末数	216,160,380.32	282,956.68	216,443,337.00

4. 长期待摊费用

项目	2024年7月1日	本期增加金额	本期摊销金额	2024年9月26日
公寓设施配套费用	591,033.57	-	282,382.75	308,650.82

5. 预收款项

项目	2024年9月26日
预收租金	116,955.23
合计	116,955.23

6. 合同负债

项目	2024年9月26日
预收物业管理费	3,813.10
合计	3,813.10

深圳市林下住房租赁有限公司

财务报表项目附注

2024年7月1日至9月26日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释 - 续

7. 应付职工薪酬

项目	2024年9月26日
工资薪金	445.06
合计	445.06

8. 应交税费

项目	2024年7月1日	本期计提	本期已交	2024年9月26日
所得税	-	1,411,064.43	-	1,411,064.43
增值税	-	526,995.34	430,604.53	96,390.81
城市维护建设税	-	40,616.48	30,142.32	10,474.16
其他税费	-	29,462.37	21,530.23	7,932.14
合计	-	2,008,138.62	482,277.08	1,525,861.54

9. 其他应付款

项目	2024年9月26日
其他应付款项	229,333,334.91
合计	229,333,334.91

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2024年9月26日
关联方往来款	213,371,953.95
租赁保证金	15,353,323.00
预提费用	607,925.96
其他	132.00
合计	229,333,334.91

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2024年9月26日	未偿还或结转的原因
招商公寓	213,177,308.95	股东借款未到期

10. 实收资本

项目	2024年7月1日		本期增加	本期减少	2024年9月26日	
	出资金额	所占比例 (%)			出资金额	所占比例 (%)
招商公寓	5,000,000.00	100.00	-	-	5,000,000.00	100.00

深圳市林下住房租赁有限公司

财务报表项目附注

2024年7月1日至9月26日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释 - 续

11. 未分配利润

项目	2024年7月1日至9月26日止期间
上期期末数	-
加：期初未分配利润调整数	-
其中：会计政策变更	-
其他	-
本期期初数	-
本期增加	4,165,172.81
其中：本期净利润转入	4,165,172.81
本期减少	3,348,613.07
其中：本期提取法定盈余公积数	334,861.31
利润分配	3,013,751.76
本期期末数	816,559.74

12. 营业收入、成本

项目	2024年7月1日至9月26日止期间	
	收入	成本
主营业务	11,354,185.40	5,736,857.94

(1) 营业收入按业务板块分类

项目	2024年7月1日至9月26日止期间
租金收入	10,868,139.31
物业管理费收入	255,985.15
停车位收入	227,875.52
其他收入	2,185.42
合计	11,354,185.40

13. 税金及附加

项目	2024年7月1日至9月26日止期间
城建税	40,616.48
教育费附加	17,407.07
地方教育费附加	11,604.70
合计	69,628.25

七、 财务报表项目注释 - 续

14. 财务费用

项目	2024年7月1日至9月26日止期间
利息费用	-
减：利息收入	3,732.18
汇兑净损失（净收益）	-
其他	13,557.31
合计	9,825.13

15. 信用减值利得（损失）

项目	2024年7月1日至9月26日止期间
应收账款信用减值利得（损失）	(90,693.96)
合计	(90,693.96)

16. 所得税费用

项目	2024年7月1日至9月26日止期间
当期所得税费用	1,411,064.43
递延所得税调整	(22,673.49)
合计	1,388,390.94

(1) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2024年7月1日至9月26日止期间
利润总额	5,553,563.75
按法定税率计算的所得税费用	1,388,390.94
调整以前期间所得税的影响	-
不可抵扣费用的影响	-
其他	-
所得税费用	1,388,390.94

七、 财务报表项目注释 - 续

17. 现金流量表项目

(1) 现金流量表补充资料

项目	2024年7月1日至9月26日止期间
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	4,165,172.81
加：信用减值损失	90,693.96
投资性房地产折旧	2,914,389.93
长期待摊费用摊销	282,382.75
递延所得税资产减少（增加）	(22,673.49)
经营性应收项目的减少（增加）	11,252,117.65
经营性应付项目的增加（减少）	105,564.84
经营活动产生的现金流量净额	18,787,648.45
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-
3.现金及现金等价物净变动情况：	
现金及现金等价物的期末余额	15,773,896.69
减：现金及现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加（减少）额	15,773,896.69

18. 现金及现金等价物

项目	2024年9月26日
一、现金	15,773,896.69
其中：可随时用于支付的银行存款	15,773,896.69
二、现金等价物	-
三、期末现金及现金等价物余额	15,773,896.69
四、受限制货币资金等	-
五、货币资金合计	15,773,896.69

八、 财务报表之批准

本公司的财务报表于2024年11月26日已经本公司管理层批准。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100005587870XB

证照编号: 00000002202407090010



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙) 出资额 人民币8430.0000万

类型 外商投资特殊普通合伙企业 成立日期 2012年10月19日

执行事务合伙人 付建超

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

此复印件与原件相符
仅供审计报告使用



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



2024年07月09日

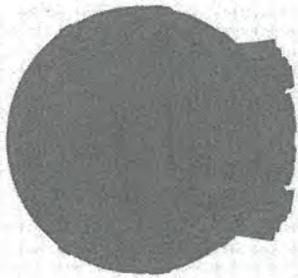
登记机关

证书序号: 0004082

说明

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

发证机关:



会计师事务所 执业证书

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

审计报告原件与原件相符



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

太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

财务报表及审计报告

2024年1月1日至9月26日止期间

太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

财务报表及审计报告

2024年1月1日至9月26日止期间

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8 - 9
财务报表项目附注	10 - 37

审计报告

德师报(审)字(24)第S00680号
(第1页,共2页)

太子湾乐宜置业(深圳)有限公司:

一、审计意见

我们审计了太子湾乐宜置业(深圳)有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括2024年9月26日的资产负债表、2024年1月1日至9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所述的编制基础编制。

二、形成审计意见基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项—编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。后附的财务报表系为深圳市招商公寓发展有限公司与深圳市乐宜瑞兹管理咨询有限公司就贵公司的股权进行交割参考之目的而编制,因此财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

审计报告 - 续

德师报(审)字(24)第S00680号
(第2页, 共2页)

五、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, 就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海



中国注册会计师

何翠红



中国注册会计师

俞悦



2024年11月26日

2024年9月26日

资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	2024年9月26日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	七、1	30,970,825.58	4,175,992.01
其中：存放财务公司款项		-	-
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	七、2	904,178.33	10,571.57
预付款项		-	-
应收资金集中管理款	七、3	-	21,878,659.80
其他应收款	七、4	97,795.00	97,595.00
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	七、5	725,333.11	707,642.06
流动资产合计		32,698,132.02	26,870,460.44
非流动资产			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	七、6	192,199,032.35	198,253,806.37
固定资产	七、7	18,823.90	24,830.98
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		3,658.66	55.20
其他非流动资产	七、8	5,815,564.21	6,275,595.86
非流动资产合计		198,037,079.12	204,554,288.41
资产总计		230,735,211.14	231,424,748.85

2024年9月26日

资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	2024年9月26日	2023年12月31日
流动负债			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	七、9	3,827,289.07	6,737,580.49
预收款项	七、10	198,078.57	323,682.80
合同负债	七、11	15,069.66	25,807.17
应付职工薪酬		-	-
应交税费	七、12	1,145,246.55	1,084,723.70
其他应付款	七、13	148,762,040.21	112,267,908.29
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债	七、14	1,151,234.06	394,270.83
流动负债合计		155,098,958.12	120,833,973.28
非流动负债			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		155,098,958.12	120,833,973.28

2024年9月26日

资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	2024年9月26日	2023年12月31日
所有者权益			
实收资本	七、15	70,143,400.00	70,143,400.00
其中：国家资本		-	-
国有法人资本		70,143,400.00	70,143,400.00
集体资本		-	-
民营资本		-	-
外商资本		-	-
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		4,875,094.46	4,044,413.41
未分配利润	七、16	617,758.56	36,402,962.16
所有者权益合计		75,636,253.02	110,590,775.57
负债和所有者权益总计		230,735,211.14	231,424,748.85

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

任吉伟

法定代表人

陈敏

主管会计工作负责人

李智

会计机构负责人

2024年1月1日至9月26日止期间

利润表

单位：人民币元

项目	附注	2024年1月1日至 9月26日止期间	2023年度
一、营业收入	七、17	25,468,057.62	33,492,180.06
减：营业成本	七、17	12,626,164.78	16,799,271.07
税金及附加	七、18	1,157,329.76	1,562,330.37
销售费用		-	-
管理费用		-	-
研发费用		-	-
财务费用	七、19	185.63	(31,151.94)
其中：利息费用		-	-
利息收入		33,571.76	32,527.47
加：其他收益		-	(119,766.58)
投资收益		-	-
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		-	-
公允价值变动收益		-	-
信用减值利得（损失）		(14,413.84)	834.85
资产减值利得		-	-
资产处置收益		-	-
二、营业利润		11,669,963.61	15,042,798.83
加：营业外收入		231,817.97	335,971.28
减：营业外支出		-	38,551.35
三、利润总额		11,901,781.58	15,340,218.76
减：所得税费用	七、20	2,975,445.40	3,864,994.83
四、净利润		8,926,336.18	11,475,223.93
持续经营净利润		8,926,336.18	11,475,223.93
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
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.权益法下可转进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.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		8,926,336.18	11,475,223.93

附注为财务报表的组成部分

现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	2024年1月1日至 9月26日止期间	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		25,848,661.39	35,353,476.09
收到的利息收入		33,571.76	-
收到其他与经营活动有关的现金		2,798,438.36	4,007,589.66
经营活动现金流入小计		28,680,671.51	39,361,065.75
购买商品、接受劳务支付的现金		7,811,233.85	9,100,387.08
支付给职工以及为职工支付的现金		1,683.91	10,948.84
支付的各项税费		4,368,335.05	5,780,771.69
支付其他与经营活动有关的现金		2,082,950.77	2,661,371.64
经营活动现金流出小计		14,264,203.58	17,553,479.25
经营活动产生的现金流量净额	七、21	14,416,467.93	21,807,586.50
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
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回的现金净额		-	-
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		2,039,870.81	56,115,681.74
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		2,039,870.81	56,115,681.74
投资活动产生的现金流量净额		(2,039,870.81)	(56,115,681.74)
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		21,878,659.80	126,469,653.92
筹资活动现金流入小计		21,878,659.80	126,469,653.92
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,477,896.57	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	93,768,570.79
筹资活动现金流出小计		7,477,896.57	93,768,570.79
筹资活动产生的现金流量净额		14,400,763.23	32,701,083.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		17,473.22	70,021.60
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	七、21	26,794,833.57	(1,536,990.51)
加：期初现金及现金等价物余额	七、22	4,175,992.01	5,712,982.52
六、期末现金及现金等价物余额	七、22	30,970,825.58	4,175,992.01

附注为财务报表的组成部分

2024年1月1日至9月26日止期间

所有者权益变动表

单位:人民币元

项目	2024年1月1日至9月26日止期间						所有者权益合计				
	实收资本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	其他	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
一、上期期末余额	70,143,400.00	-	-	-	-	-	-	-	4,044,413.41	36,402,962.16	110,590,775.57
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	70,143,400.00	-	-	-	-	-	-	-	4,044,413.41	36,402,962.16	110,590,775.57
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	830,681.05	(35,785,203.60)	(34,954,522.55)
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,926,336.18	8,926,336.18
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	830,681.05	(44,711,539.78)	(43,880,858.73)
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	830,681.05	(830,681.05)	-
3.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,880,858.73)	(43,880,858.73)
(五) 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	70,143,400.00	-	-	-	-	-	-	-	4,875,094.46	617,758.56	75,636,253.02

2024年1月1日至9月26日止期间

所有者权益变动表-续

单位:人民币元

项目	2023年度							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							
一、上期期末余额	70,143,400.00	-	-	-	-	-	-	2,896,891.02	26,075,260.62	99,115,551.64
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	70,143,400.00	-	-	-	-	-	-	2,896,891.02	26,075,260.62	99,115,551.64
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	1,147,522.39	10,327,701.54	11,475,223.93
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	11,475,223.93	11,475,223.93
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	1,147,522.39	(1,147,522.39)	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	1,147,522.39	(1,147,522.39)	-
3.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	70,143,400.00	-	-	-	-	-	-	4,044,413.41	36,402,962.16	110,590,775.57

附注为财务报表的组成部分

太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

财务报表项目附注

2024年1月1日至9月26日止期间

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

一、基本情况

太子湾乐宜置业（深圳）有限公司（以下简称“本公司”）由乐宜国际有限公司（以下简称“乐宜国际”）投资设立，于2016年1月27日取得深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91440300359950010H的营业执照。2024年6月，深圳市招商公寓发展有限公司（以下简称“招商公寓”）与乐宜国际签订股权转让协议书，乐宜国际将本公司100%股权转让给招商公寓，并于2024年7月26日完成工商变更登记。2024年9月27日，根据《深圳市招商公寓发展有限公司和深圳市乐宜瑞兹管理咨询有限公司（以下简称“SPV（太子湾）”）关于太子湾乐宜置业（深圳）有限公司之股权转让协议》，SPV（太子湾）受让招商公寓持有的本公司全部股权。本公司之母公司变更为SPV（太子湾），中间控制方为招商财富招商蛇口租赁住房1号资产支持专项计划，最终控制方为招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。

本公司经营范围：房屋租赁；为酒店提供管理服务；物业管理；家私、电器出租及上门维护；健身服务；会议服务；住房租赁等。

二、财务报表的编制基础

编制基础

基于股权交割之目的，本公司编制了2024年9月26日的资产负债表、2024年1月1日至2024年9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。同时基于前述目的，本公司未根据企业会计准则的规定，编制可比会计期间的比较数据以及财务报表附注，未披露“与金融工具相关的风险”及“关联方关系及其交易”等附注项目，部分附注项目的披露已适当简化。

持续经营

于2024年9月26日，本公司净流动负债为人民币122,400,826.10元。交割完成后，本公司之中间控制方招商财富招商蛇口租赁住房1号资产支持专项计划提供借款人民币122,170,193.00元，上述款项已于2024年9月27日用于归还本公司对原关联方招商局蛇口工业区控股股份有限公司和招商公寓的其他应付款。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，以维持本公司的继续经营。因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循编制基础的声明

本公司按照财务报表附注二所述的编制基础编制的财务报表，真实、完整地反映了按照该编制基础列报的本公司于2024年9月26日的财务状况以及2024年1月1日至9月26日止期间的经营成果和现金流量。

四、重要会计政策及会计估计

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3. 记账基础和计价原则

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

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

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

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

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

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

4. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

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

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

5.1 金融资产的分类、确认与计量

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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、应收资金集中管理款和其他应收款等。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

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

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

5.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

5.1.1 以摊余成本计量的金融资产 - 续

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

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，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。

5.2 金融工具减值

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

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

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

5.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.1 信用风险显著增加 - 续

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- （1）信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- （2）若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）。
- （3）同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）。
- （4）金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- （5）对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- （6）预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- （7）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- （8）同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- （9）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- （10）作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- （11）预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- （12）借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- （13）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- （14）本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

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

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难。
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。
- (3) 债权人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。
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。
- (5) 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。
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

5.2.3 预期信用损失的确定

本公司对应收账款和其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本公司以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.4 减记金融资产

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

5.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为金融负债。

5.4 金融负债和权益工具的分类

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

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

5.4.1 金融负债的分类、确认及计量

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

5.4.1.1 其他金融负债

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

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

5.4.2 金融负债的终止确认

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

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

5.4.3 权益工具

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

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

四、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.5 金融资产与金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6. 应收款项

6.1 按信用风险特征组合计提信用损失准备的应收款项

本公司按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各组合确定依据及信用损失准备计提方法如下：

类别名称	确定类别的依据
低风险组合	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收本公司关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小。
正常风险组合	本组合为除低风险组合及重大减值风险项目之外的部分，本公司结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收款项计提信用损失准备。
单项计提信用损失准备的应收款项	本组合为信用风险已显著变化的应收款项。
按类别计提信用损失准备的计提方法	
低风险组合	按该等组合余额的零至千分之一计提
正常风险组合	账龄分析法
单项计提信用损失准备的应收款项	单独进行减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备

采用账龄分析法的应收款项信用损失准备计提比例如下：

账龄	应收款项计提比例（%）
1年以内	0.00~5.00
1至2年	10.00~30.00
2至3年	40.00~60.00
3至以上	100.00

四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 投资性房地产

投资性房地产是指本公司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、已出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

类别	使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	25年	5	3.80
土地使用权	40年	-	2.50

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

8. 固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

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

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
机器设备、家具、器具及其他设备	5年	5%	19.00%

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

四、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 固定资产及折旧 - 续

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

9. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查采用成本法计量的投资性房地产、固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

10. 收入确认

本公司的收入主要来源于提供劳务收入（物业管理费收入）以及让渡资产使用权收入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

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

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。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

10. 收入确认 - 续

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

取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除新收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

11. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

11.1 当期所得税

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

11.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

11. 所得税 - 续

11.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

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

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

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

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

11.3 所得税的抵销

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

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

四、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 租赁

12.1 本项目作为出租人记录经营租赁业务

12.1.1 租赁的分拆

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

12.1.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

12.1.2.1 本项目作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本项目采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本项目发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

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

12.1.3 转租赁

本项目作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本项目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。

12.1.4 租赁变更

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

13. 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

四、重要会计政策及会计估计 - 续

13. 外币业务 - 续

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：（1）符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；（2）为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；（3）可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

五、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司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作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

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。

投资性房地产的预计可使用年限和残值率

本公司就投资性房地产厘定预计可使用年限和残值率。该估计是根据对类似性质及功能的投资性房地产的实际可使用年限和残值的历史经验确定。当投资性房地产预计可使用年限和残值率少于先前估计，本公司将提高折旧、淘汰闲置或技术性陈旧的物业。管理层须根据以往经验估计适当的可使用年限和残值率。

太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

财务报表项目附注

2024年1月1日至9月26日止期间

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

六、 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	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	物业出租一般计税方法 9%，简易计税方法征收率 5%、1.5%（注 1）
		停车费收入 9%
		物业管理收入 6%
房产税	适用从价计征方法，房屋原值的 70%或租金收入； 适用从租计征方法，计税依据为房屋出租取得的租金收入	1.2% 或 12% 从租计征方法 4%（注 2）
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	6 元/平方米
城市维护建设税	已交增值税额	7%
教育费附加	已交增值税额	3%
地方教育费附加	已交增值税额	2%

注 1：根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）规定，自 2021 年 10 月 1 日起住房租赁企业中的一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。

注 2：根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）规定，自 2021 年 10 月 1 日起对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。

七、 财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2024年9月26日			2023年12月31日		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
银行存款			30,970,825.58			4,175,992.01
其中：人民币	30,970,825.58	1.0000	30,970,825.58	1,509,777.43	1.0000	1,509,777.43
港元	-	0.9038	-	2,942,127.28	0.9062	2,666,214.58
合计			30,970,825.58			4,175,992.01
其中：存放境外的款项总额			-			-

七、 财务报表项目注释 - 续

2. 应收账款

（1） 应收账款总体情况

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
应收账款	918,807.92	10,787.32
减：信用损失准备	14,629.59	215.75
净值	904,178.33	10,571.57

（2） 应收账款整体账龄

项目	2024年9月26日			2023年12月31日		
	账面余额	比例（%）	信用损失准备	账面余额	比例（%）	信用损失准备
1年以内（含1年）	918,807.92	100.00	14,629.59	10,787.32	100.00	215.75
合计	918,807.92	100.00	14,629.59	10,787.32	100.00	215.75

太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

财务报表项目附注

2024年1月1日至9月26日止期间

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

七、 财务报表项目注释 - 续

2. 应收账款 - 续

(3) 应收账款分类情况

项目	原值					合计	信用损失准备					合计	净值
	账龄						账龄						
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	222,037.41	-	-	-	-	222,037.41	4,440.75	-	-	-	-	4,440.75	217,596.66
正常风险组合	696,770.51	-	-	-	-	696,770.51	10,188.84	-	-	-	-	10,188.84	686,581.67
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	918,807.92	-	-	-	-	918,807.92	14,629.59	-	-	-	-	14,629.59	904,178.33

注：（1）低风险组合，指根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如政府单位、招商局集团有限公司并表范围内的关联单位、联合营单位等；上述单位如果信用风险恶化，应调整至正常类组合或单项计提信用损失准备的应收账款。

（2）正常类组合，指除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的客户，按照地理区位、客户类型、业务类型或客户信用评级等标准进行组别划分，确认预期信用损失。

太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

财务报表项目附注

2024年1月1日至9月26日止期间

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

七、 财务报表项目注释 - 续

2. 应收账款 - 续

(4) 信用损失准备变动情况

项目	2024年1月1日至9月26日止期间		
	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
2024年1月1日	215.75	-	215.75
转入已发生信用减值	-	-	-
转回未发生信用减值	-	-	-
本期计提预期信用损失	14,576.95	-	14,576.95
本期转回预期信用损失	(163.11)	-	(163.11)
本期核销应收账款金额	-	-	-
2024年9月26日	14,629.59	-	14,629.59

(5) 按欠款方归集的余额重要的应收账款情况

单位名称	期末数	账龄	占应收账款总额的比例（%）	信用损失准备期末数
深圳贝赛思外籍人员子女学校	111,283.62	180天以内	12.11	2,225.67
深圳招商房地产有限公司	89,760.13	180天以内	9.77	1,795.20
赤湾集装箱码头有限公司	68,408.94	180天以内	7.45	1,368.18
深圳市大洋汽车服务有限公司	56,511.00	180天以内	6.15	1,130.22
深圳市招商免税商品有限公司	55,450.34	180天以内	6.04	1,109.01
合计	381,414.03		41.52	7,628.28

3. 应收资金集中管理款

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	-	21,878,659.80
合计	-	21,878,659.80

4. 其他应收款

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
其他应收款项	97,795.00	97,595.00
合计	97,795.00	97,595.00

七、 财务报表项目注释 - 续

4. 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款项

1) 其他应收款分类情况

项目	原值						信用损失准备						净值
	账龄					合计	账龄					合计	
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	-	200.00	6,800.00	90,800.00	-	97,800.00	-	-	5.00	-	-	5.00	97,795.00
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	200.00	6,800.00	90,800.00	-	97,800.00	-	-	5.00	-	-	5.00	97,795.00

注：（1）低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如政府单位、招商局集团有限公司并表范围内的关联单位、联合营单位等；上述单位如果信用风险恶化，应调整至正常风险组合或单项计提信用损失准备的其他应收款。

（2）正常组合，除低风险组合项目及单项计提信用损失准备的其他应收款以外的客户，各单位可按照地理区位、客户类型、业务类型或客户信用评级等标准进行组别划分，确认预期信用损失。

太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

财务报表项目附注

2024年1月1日至9月26日止期间

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

七、 财务报表项目注释 - 续

4. 其他应收款 - 续

（1）其他应收款项 - 续

2) 按账龄分析

项目	2024年9月26日			2023年12月31日		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1年以内 (含1年)	200.00	0.20	-	1,800.00	1.84	-
1年至2年	6,800.00	6.95	5.00	95,800.00	98.16	5.00
2年至3年	90,800.00	92.85	-	-	-	-
合计	97,800.00	100.00	5.00	97,600.00	100.00	5.00

5. 其他流动资产

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
待抵扣进项税	725,333.11	707,642.06
合计	725,333.11	707,642.06
减：减值准备	-	-
净值	725,333.11	707,642.06

6. 投资性房地产

（1）按成本计量的投资性房地产

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、原值			
本期期初数	172,907,575.17	57,460,476.00	230,368,051.17
本期购置	-	-	-
本期其他增加	-	-	-
本期处置	-	-	-
本期其他减少	-	-	-
本期期末数	172,907,575.17	57,460,476.00	230,368,051.17
二、累计折旧			
本期期初数	26,341,959.60	5,772,285.20	32,114,244.80
本期计提额	4,891,571.09	1,163,202.93	6,054,774.02
本期其他增加	-	-	-
本期处置	-	-	-
本期其他减少	-	-	-
本期期末数	31,233,530.69	6,935,488.13	38,169,018.82
三、减值准备			
本期期初数	-	-	-
本期增加	-	-	-
本期减少	-	-	-
本期期末数	-	-	-
四、净额			
本期期初数	146,565,615.57	51,688,190.80	198,253,806.37
本期期末数	141,674,044.48	50,524,987.87	192,199,032.35

太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

财务报表项目附注

2024年1月1日至9月26日止期间

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

七、 财务报表项目注释 - 续

7. 固定资产

（1） 固定资产明细分类

项目	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
一、原值		
本期期初数	87,875.66	87,875.66
本期购置	-	-
本期其他增加	-	-
本期处置	-	-
本期其他减少	-	-
本期期末数	87,875.66	87,875.66
二、累计折旧		
本期期初数	63,044.68	63,044.68
本期计提额	6,007.08	6,007.08
本期其他增加	-	-
本期处置	-	-
本期其他减少	-	-
本期期末数	69,051.76	69,051.76
三、减值准备		
本期期初数	-	-
本期增加	-	-
本期减少	-	-
本期期末数	-	-
四、净额		
本期期初数	24,830.98	24,830.98
本期期末数	18,823.90	18,823.90
本期期末已抵押之资产净额	-	-

8. 其他非流动资产

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
一年以上待抵扣进项税	5,815,564.21	6,275,595.86
合计	5,815,564.21	6,275,595.86
减：减值准备	-	-
净额	5,815,564.21	6,275,595.86

太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

财务报表项目附注

2024年1月1日至9月26日止期间

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

七、 财务报表项目注释 - 续

9. 应付账款

（1） 应付账款明细

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
工程应付款	3,795,289.07	5,690,617.07
轻资产管理费	-	1,046,963.42
其他	32,000.00	-
合计	3,827,289.07	6,737,580.49

10. 预收款项

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
预收租金	198,078.57	323,682.80
合计	198,078.57	323,682.80

11. 合同负债

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
预收物业管理费	15,069.66	25,807.17
合计	15,069.66	25,807.17

12. 应交税费

项目	2024年1月1日	本期计提	本期已交	2024年9月26日
所得税	1,004,723.70	2,979,048.86	3,258,145.79	725,626.77
增值税	-	292,479.28	292,479.28	-
城市维护建设税	-	22,426.79	20,478.99	1,947.80
房产税	80,000.00	1,068,544.15	762,346.77	386,197.38
其他税费	-	66,358.82	34,884.22	31,474.60
合计	1,084,723.70	4,428,857.90	4,368,335.05	1,145,246.55

13. 其他应付款

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
其他应付款项	148,762,040.21	112,267,908.29
合计	148,762,040.21	112,267,908.29

太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

财务报表项目附注

2024年1月1日至9月26日止期间

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

七、 财务报表项目注释 - 续

13. 其他应付款 - 续

(1) 其他应付款项

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
关联公司往来	142,327,492.95	105,887,716.79
押金	6,432,128.06	6,380,191.50
其他	2,419.20	-
合计	148,762,040.21	112,267,908.29

2) 其他应付款账龄分析

账龄	2024年9月26日		2023年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	36,648,557.98	24.64	112,267,908.29	100.00
1至2年 (含2年)	112,113,482.23	75.36	-	-
2至3年 (含3年)	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-
合计	148,762,040.21	100.00	112,267,908.29	100.00

14. 其他流动负债

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
预提成本	1,151,234.06	394,270.83
合计	1,151,234.06	394,270.83

15. 实收资本

项目	2024年1月1日		本期增加	本期减少	2024年9月26日	
	出资金额	所占比例 (%)			出资金额	所占比例 (%)
深圳市招商公寓发展有限公司	-	-	70,143,400.00	-	70,143,400.00	100.00
乐宜国际有限公司	70,143,400.00	100.00	-	70,143,400.00	-	-

太子湾乐宜置业（深圳）有限公司

财务报表项目附注

2024年1月1日至9月26日止期间

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

七、 财务报表项目注释 - 续

16. 未分配利润

项目	2024年1月1日至 9月26日止期间	2023年1月1日至 12月31日止期间
上期期末数	36,402,962.16	26,075,260.62
加：期初未分配利润调整数	-	-
其中：会计政策变更	-	-
其他	-	-
本期期初数	36,402,962.16	26,075,260.62
本期增加	8,926,336.18	11,475,223.93
其中：本期净利润转入	8,926,336.18	11,475,223.93
本期减少	44,711,539.78	1,147,522.39
其中：本期提取法定盈余公积数	830,681.05	1,147,522.39
利润分配	43,880,858.73	-
本期期末数	617,758.56	36,402,962.16

17. 营业收入、成本

项目	2024年1月1日至9月26日止期间		2023年1月1日至12月31日止期间	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,468,057.62	12,626,164.78	33,492,180.06	16,799,271.07

(1) 营业收入按业务板块分类

项目	2024年1月1日至 9月26日止期间	2023年1月1日至 12月31日止期间
投资性物业出租业务	23,060,602.55	30,126,830.48
物业管理费收入	1,860,613.18	2,586,301.38
停车位收入	502,838.38	682,477.78
其他收入	44,003.51	96,570.42
合计	25,468,057.62	33,492,180.06

18. 税金及附加

项目	2024年1月1日至 9月26日止期间	2023年1月1日至 12月31日止期间
房产税	1,068,544.15	1,440,426.66
土地使用税	24,231.47	32,789.22
城建税	22,426.79	27,615.28
教育费附加	9,611.47	11,835.11
地方教育费附加	6,407.65	7,890.08
印花税	26,108.23	41,774.02
合计	1,157,329.76	1,562,330.37

七、 财务报表项目注释 - 续

19. 财务费用

项目	2024年1月1日至 9月26日止期间	2023年1月1日至 12月31日止期间
利息费用	-	-
减：利息收入	33,571.76	32,527.47
汇兑净损失（净收益）	(17,473.22)	(70,021.60)
其他	51,230.61	71,397.13
合计	185.63	(31,151.94)

20. 所得税费用

项目	2024年1月1日至 9月26日止期间	2023年1月1日至 12月31日止期间
当期所得税费用	2,979,048.86	3,864,786.12
递延所得税调整	(3,603.46)	208.71
合计	2,975,445.40	3,864,994.83

(1) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2024年1月1日至 9月26日止期间	2023年1月1日至 12月31日止期间
利润总额	11,901,781.58	15,340,218.76
按法定税率计算的所得税费用	2,975,445.40	3,835,054.69
调整以前期间所得税的影响	-	263.10
不可抵扣费用的影响	-	29,677.04
其他	-	-
所得税费用	2,975,445.40	3,864,994.83

七、 财务报表项目注释 - 续

21. 现金流量表项目

(1) 现金流量表补充资料

项目	2024年1月1日至 9月26日止期间	2023年1月1日至 12月31日止期间
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	8,926,336.18	11,475,223.93
加：信用减值损失	14,413.84	(834.85)
固定资产及投资性房地产折旧	6,060,781.10	8,776,469.95
递延所得税资产减少（增加）	(3,603.46)	208.71
经营性应收项目的减少（增加）	(451,466.16)	29,817.60
经营性应付项目的增加（减少）	(129,993.57)	1,526,701.16
经营活动产生的现金流量净额	14,416,467.93	21,807,586.50
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金及现金等价物的期末余额	30,970,825.58	4,175,992.01
减：现金及现金等价物的期初余额	4,175,992.01	5,712,982.52
现金及现金等价物净增加（减少）额	26,794,833.57	(1,536,990.51)

22. 现金及现金等价物

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
一、现金	30,970,825.58	4,175,992.01
其中：可随时用于支付的银行存款	30,970,825.58	4,175,992.01
二、现金等价物	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	30,970,825.58	4,175,992.01
四、受限制货币资金等	-	-
五、货币资金合计	30,970,825.58	4,175,992.01

八、 财务报表之批准

本公司的财务报表于2024年11月26日已经本公司管理层批准。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002202407090010



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙) 出资额 人民币8430.0000万

类型 外商投资特殊普通合伙企业 成立日期 2012年10月19日

执行事务合伙人 付建超

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

此复印件与原件相符
仅供审计报告使用



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



2024年07月09日

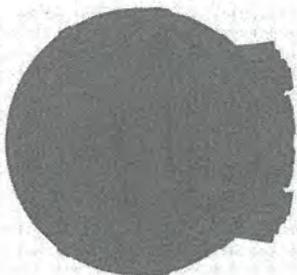
登记机关

证书序号: 0004082

说明

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

发证机关:



会计师事务所 执业证书

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

原件与原件相符
 审计报告使用



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