

华泰紫金苏州恒泰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的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	华泰苏州恒泰租赁住房 REIT
公募 REITs 代码	508085
公募 REITs 合同生效日	2025 年 4 月 25 日
基金管理人名称	华泰证券(上海)资产管理有限公司
基金托管人名称	中信银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法(试行)》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第 5 号——临时报告(试行)》等有关规定及《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

二、交割审计情况

华泰紫金苏州恒泰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”),已由天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)完成对购入项目公司苏州工业园区菁英公寓管理有限公司的交割审计,并出具了上述购入项目公司的交割审计报告(详见附件:苏州工业园区菁英公寓管理有限公司审计报告一天职业字[2025]22694 号)。

购入项目公司于交割审计基准日(2025 年 4 月 28 日)的资产、负债情况详见交割审计报告。本基金后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况,按计划完成交易对价支付工作。

特此公告。

华泰证券(上海)资产管理有限公司
2025 年 4 月 30 日

苏州工业园区菁英公寓管理有限公司

审计报告

天职业字[2025]22694 号

目 录

审 计 报 告	1
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日财务报表	4
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日财务报表附注	9



苏州工业园区菁英公寓管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了苏州工业园区菁英公寓管理有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2025 年 4 月 28 日的资产负债表，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日的利润表、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”之“二、财务报表的编制基础”所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，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”之“二、财务报表的编制基础”的说明。贵公司财务报表仅为贵公司的控股公司苏州工业园区公租房管理有限公司与华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金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——对审计报告的发送对象和使用的限制

本报告仅供华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金就贵公司的股权进行交割参考之目的使用。除此之外，本报告不应被任何其他人士所依赖于任何其他目的。我们对任何其他人士使用本报告产生的一切后果概不承担任何责任或义务。未经本所的事先书面同意，不得披露、提及或引用本报告的全部或部分内容。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照“财务报表附注”之“二、财务报表的编制基础”编制财务报表，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。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（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。

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。

[以下无正文]



审计报告（续）

天职业字[2025]22694 号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



资产负债表

编制单位：苏州工业园区菁英公寓管理有限公司

2025年4月28日

金额单位：元

项 目	2025年4月28日	附注编号
流动资产		
货币资金	30,251,158.61	七、（一）
△结算备付金		
△拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
△应收保费		
△应收分保账款		
△应收分保合同准备金		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
△买入返售金融资产		
存货		
其中：数据资源		
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	30,251,158.61	
非流动资产		
△发放贷款和垫款		
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	919,638,592.06	七、（二）
固定资产	10,074,242.89	七、（三）
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	929,712,834.95	
资 产 总 计	959,963,993.56	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：陈良

主管会计工作负责人：陈秋花

会计机构负责人：陈秋花



资产负债表（续）

项	2025年4月28日	附注编号
编制单位：苏州工业园区菁英公寓管理有限公司	2025年4月28日	金额单位：元
流动负债		
短期借款		
△向中央银行借款		
△拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	360,411.73	七、（四）
预收款项	8,275,602.26	七、（五）
合同负债	1,082,030.87	七、（六）
△卖出回购金融资产款		
△吸收存款及同业存放		
△代理买卖证券款		
△代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	376,768.87	七、（七）
其他应付款	14,776,649.78	七、（八）
其中：应付利息		
应付股利		
△应付手续费及佣金		
△应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	17,469,585.83	七、（九）
其他流动负债	1,176,016.61	七、（十）
流动负债合计	43,517,065.95	
非流动负债		
△保险合同准备金		
长期借款	220,000,000.00	七、（十一）
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	220,000,000.00	
负债合计	263,517,065.95	
所有者权益		
实收资本	1,000,000.00	七、（十二）
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	693,841,513.65	七、（十三）
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,605,413.96	七、（十四）
△一般风险准备		
未分配利润		七、（十五）
所有者权益合计	696,446,927.61	
负债及所有者权益合计	959,963,993.56	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：陈良



主管会计工作负责人：陈秋霞



会计机构负责人：陈秋霞



利润表

编制单位：苏州工业园区菁英公寓管理有限公司

2025年1月1日至2025年4月28日

金额单位：元

项 目	2025年1月1日至2025年4月28日	附注编号
一、营业总收入	25,240,027.33	
其中：营业收入	25,240,027.33	七、（十六）
△利息收入		
△已赚保费		
△手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,752,261.51	
其中：营业成本	16,450,969.96	七、（十六）
△利息支出		
△手续费及佣金支出		
△退保金		
△赔付支出净额		
△提取保险责任准备金净额		
△保单红利支出		
△分保费用		
税金及附加	350,694.64	七、（十七）
销售费用		
管理费用	2,187.67	七、（十八）
研发费用		
财务费用	2,948,409.24	七、（十九）
其中：利息费用	2,950,071.94	七、（十九）
利息收入	4,391.95	七、（十九）
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（亏损以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,487,765.82	
加：营业外收入	792,282.93	七、（二十）
减：营业外支出	35,212.46	七、（二十一）
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,244,836.29	
减：所得税费用	1,570,012.19	七、（二十二）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,674,824.10	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,674,824.10	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
六、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		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
七、综合收益总额	4,674,824.10	
八、每股收益		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：陈秋花

主管会计工作负责人：陈秋花

会计机构负责人：陈秋花



现金流量表

编制单位：苏州工业园区菁英公寓管理有限公司

2025年1月1日至2025年4月28日

金额单位：元

项 目	本期发生额	附注编号
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	22,772,642.48	
△客户存款和同业存放款项净增加额		
△向中央银行借款净增加额		
△向其他金融机构拆入资金净增加额		
△收到原保险合同保费取得的现金		
△收到再保险业务现金净额		
△保户储金及投资款净增加额		
△收取利息、手续费及佣金的现金		
△拆入资金净增加额		
△回购业务资金净增加额		
△代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	38,803,560.34	
经营活动现金流入小计	61,576,202.82	
购买商品、接受劳务支付的现金	6,002,821.53	
△客户贷款及垫款净增加额		
△存放中央银行和同业款项净增加额		
△支付原保险合同赔付款项的现金		
△拆出资金净增加额		
△支付利息、手续费及佣金的现金		
△支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,867,693.10	
支付的各项税费	2,432,532.78	
支付其他与经营活动有关的现金	11,303,047.41	
经营活动现金流出小计	50,273,155.41	七、（二十三）
经营活动产生的现金流量净额		
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到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	174,600.00	
投资支付的现金		
△质押贷款净增加额		
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	174,600.00	
投资活动产生的现金流量净额	-174,600.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
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	13,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,704,975.60	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	30,204,975.60	
筹资活动产生的现金流量净额	-30,204,975.60	
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	19,893,579.81	七、（二十三）
加：期初现金及现金等价物的余额	10,357,578.80	七、（二十三）
六、期末现金及现金等价物余额	30,251,158.61	七、（二十三）

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：陈良

主管会计工作负责人：陈秋花

会计机构负责人：陈秋花





所有者权益变动表

编制单位：苏州工业园区英公管理有限公司 2025年1月1日至2025年4月28日 金额单位：元

	实收资本	其他权益工具			资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,000,000.00				693,841,513.65				1,137,931.55		10,241,383.91	706,220,829.11
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,000,000.00				693,841,513.65				1,137,931.55		10,241,383.91	706,220,829.11
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									467,482.41		-10,241,383.91	-9,773,901.50
（一）综合收益总额											4,674,824.10	4,674,824.10
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配									467,482.41		-14,916,208.01	-14,448,725.60
1.提取盈余公积									467,482.41		-467,482.41	
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配											-14,448,725.60	-14,448,725.60
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或实收资本）												
2.盈余公积转增资本（或实收资本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备提取和使用												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,000,000.00				693,841,513.65				1,605,413.96			696,446,927.61

后附财务报表附注
法定代表人：陈良
3205940631956

主管会计工作负责人：陈利军
3205940631956

会计机构负责人：陈秋花
3205940631956



苏州工业园区菁英公寓管理有限公司

2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日

财务报表附注

(除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

苏州工业园区菁英公寓管理有限公司(以下简称“本公司”或“公司”),系于 2024 年 1 月 8 日,由苏州工业园区公租房管理有限公司出资设立的有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。

法定代表人:陈良

注册资本:100.00 万元整

地址:中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区翠微街 9 号月亮湾国际中心 6 楼 603 室

统一社会信用代码:91320594MAD8RUE9XE

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

经营范围:一般项目:住房租赁;租赁服务(不含许可类租赁服务);物业管理;酒店管理;停车场服务;工程管理服务;家政服务;软件开发;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;日用百货销售;建筑材料销售;建筑装饰材料销售;家具销售;家具安装和维修服务;家用电器销售;家用电器安装服务;家居用品销售;针纺织品销售;工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外);房地产咨询;企业管理咨询;信息技术咨询服务;咨询策划服务;品牌管理;餐饮管理;商务代理代办服务;教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动)(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)

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的控股股东为苏州工业园区公租房管理有限公司,本公司的最终控制方为苏州工业园区管理委员会。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经执行董事于 2025 年 4 月 29 日决议批准。



（五）营业期限

本公司的营业期限为：2024 年 1 月 8 日至无固定期限。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以公司的控股公司苏州工业园区公租房管理有限公司与华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金就公司的股权进行交割之目的而编制，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循财务报表编制基础的声明

本财务报表遵循了附注二所述编制基础，真实完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。本报表实际会计期间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是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。

（五）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。



满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司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以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

(3) 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

本公司不可撤销地选择将部分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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资



产之外的金融资产，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，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3. 金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时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：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时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。

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。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。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果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；如果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。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付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，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。



（3）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

6. 金融资产转移

本公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（六）应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

1. 预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资和长期应收款。

对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及租赁应收款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对其他类别的应收款项，本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认



后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明应收款项的信用风险已经显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；应收款项自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的应收款项，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

除单独评估信用风险的应收款项外，本公司根据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

单独评估信用风险的应收款项，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；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款项等。

除了单独评估信用风险的应收款项外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

2. 不同组合的确定依据及坏账准备的计提方法：

项目	确定组合的依据
关联方组合	合并范围内及合并范围外的关联方。
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括应收政府部门的款项、员工的备用金、保证金及押金。
账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	一般不计提坏账准备，但如果有确凿证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其他方式收回的，根据预计可能收回的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全部计提坏账准备。
无风险组合	一般不计提坏账准备。但如果有确凿证据表明债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其他方式收回的，根据预计可能收回的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的款项也可全部计提坏账准备。

应收账款-账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内 (含 1 年)	0.00



1-2 年（含 2 年）	10.00
2-3 年（含 3 年）	30.00
3 年以上	100.00

（七）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（八）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
专用用具	年限平均法	5	5.00	19.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（九）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。



(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

(十) 长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，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。



（十一）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十二）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

（十三）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除股份支付以外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。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。其中,非货币性福利按照公允价值计量。

对于利润分享计划的,在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬:(1)本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务;(2)因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内,不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬,该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金,属于奖金计划,比照短期利润分享计划进行处理。

2. 辞退福利

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提出给予补偿,在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债,同时计入当期损益。

3. 设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例,按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后,当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间,将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。



除了社会基本养老保险外,职工参加由本公司设立的退休福利供款计划。职工按照一定基数的一定比例向年金计划供款。本公司按固定的金额向年金计划供款,供款在发生时计入当期损益。

4. 设定受益计划

(1) 内退福利

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、经本公司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。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止,向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利,本公司比照辞退福利进行会计处理,在符合辞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拟支付的内退福利,确认为负债,计入当期损益。精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(2) 其他补充退休福利

本公司亦向满足一定条件的职工提供国家规定的保险制度外的补充退休福利,该等补充退休福利属于设定受益计划,资产负债表上确认的设定受益负债为设定受益义务的现值减去计划资产的公允价值。设定受益义务每年由独立精算师采用与义务期限和币种相似的国债利率、以预期累积福利单位法计算。与补充退休福利相关的服务费用(包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失)和利息净额计入当期损益或相关资产成本,重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。

(十四) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务,履行该义务很可能导致经济利益流出本公司,且该义务的金额能够可靠的计量时,本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量,并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(十五) 收入

1. 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入的确认

房地产租赁收入

在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

提供劳务收入

本公司对外提供商业物业管理、对外提供劳务派遣、酒店运营管理等劳务,根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入,其中,已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的



比例确定。于资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产；如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

本公司向客户预收销售商品款项的，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。

(2) 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①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。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。



（3）收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

①可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当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。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品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，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

③非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

④应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（4）对收入确认具有重大影响的判断

本公司的相关业务不存在对收入确认具有重大影响的判断。

2. 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

本公司不存在同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况



（十六）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，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；
2. 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

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

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（十七）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 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，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。



5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（十九）租赁

1. 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

（1）判断依据

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

（2）会计处理方法

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租



赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

2. 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

(1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

(2) 经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，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。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

五、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳增值税额（应纳税额应纳纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	9%、6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30.00%后余值的 1.20%计缴；从租计征的，按租金收入的 12.00%计缴	1.20%、12.00%
土地使用税	实际占用的土地面积	10.00 元/平方米
企业所得税	应纳所得税额	25.00%
其他	按照国家相关政策计缴	

(二) 重要税收优惠政策及其依据

根据《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）第一条“对公共租赁住房（以下简称“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”的规定；第二条“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”的规定，以及第七条“对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公告自 2023 年 8 月 18 日发布之日起开始执行，有效期至 2025 年 12 月 31 日”的规定。本公司在报告期内公租房分摊土地面积享受免征城镇土地使用税优惠；管理公租房涉及的印花税享受免征优惠；对公租房享受免征房产税优惠；对经营公租房所取得的租金收入，享受免征增值税优惠。

六、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

- 1. 会计政策的变更
无。
- 2. 会计估计的变更
无。
- 3. 前期会计差错更正
无。

七、财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

1. 分类列示

项目	2025 年 4 月 28 日
库存现金	
银行存款	30,251,158.61
其他货币资金	
存放财务公司存款	
合计	30,251,158.61
其中：存放在境外的款项总额	

- 2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 0.00 元。



（二）投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 2025 年 1 月 1 日余额	<u>785,306,750.60</u>	<u>266,764,129.00</u>	<u>259,165,527.40</u>	<u>1,311,236,407.00</u>
2. 2025 年 1 月 1 日-2025 年				
4 月 28 日增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货、固定资产、在				
建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 2025 年 1 月 1 日-2025 年				
4 月 28 日减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 2025 年 4 月 28 日余额	<u>785,306,750.60</u>	<u>266,764,129.00</u>	<u>259,165,527.40</u>	<u>1,311,236,407.00</u>
二、累计折旧和累计摊销				
1. 2025 年 1 月 1 日余额	<u>167,834,002.71</u>	<u>3,810,916.18</u>	<u>207,910,170.13</u>	<u>379,555,089.02</u>
2. 2025 年 1 月 1 日-2025 年				
4 月 28 日增加金额	<u>4,075,596.61</u>	<u>1,249,133.64</u>	<u>6,717,995.67</u>	<u>12,042,725.92</u>
(1) 计提或摊销	4,075,596.61	1,249,133.64	6,717,995.67	<u>12,042,725.92</u>
3. 2025 年 1 月 1 日-2025 年				
4 月 28 日减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 2025 年 4 月 28 日余额	<u>171,909,599.32</u>	<u>5,060,049.82</u>	<u>214,628,165.80</u>	<u>391,597,814.94</u>
三、减值准备				
1. 2025 年 1 月 1 日余额				
2. 2025 年 1 月 1 日-2025 年				
4 月 28 日增加金额				
(1) 计提				
3. 2025 年 1 月 1 日-2025 年				
4 月 28 日减少金额				
(1) 处置				



项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(2) 其他转出				
4. 2025 年 4 月 28 日余额				
四、账面价值				
1. 2025 年 4 月 28 日账面价值	<u>613,397,151.28</u>	<u>261,704,079.18</u>	<u>44,537,361.60</u>	<u>919,638,592.06</u>
2. 2025 年 1 月 1 日账面价值	<u>617,472,747.89</u>	<u>262,953,212.82</u>	<u>51,255,357.27</u>	<u>931,681,317.98</u>

(三) 固定资产

1. 项目列示

项目	2025 年 4 月 28 日
固定资产	10,074,242.89
固定资产清理	
<u>合计</u>	<u>10,074,242.89</u>

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	专用用具	合计
一、账面原值		
1. 2025 年 1 月 1 日余额	<u>113,884,803.03</u>	<u>113,884,803.03</u>
2. 2025 年 1 月 1 日-2025 年 4 月 28 日增加金额	<u>180,000.00</u>	<u>180,000.00</u>
(1) 购置	180,000.00	<u>180,000.00</u>
3. 2025 年 1 月 1 日-2025 年 4 月 28 日减少金额		
4. 2025 年 4 月 28 日余额	<u>114,064,803.03</u>	<u>114,064,803.03</u>
二、累计折旧		
1. 2025 年 1 月 1 日余额	<u>103,345,285.25</u>	<u>103,345,285.25</u>
2. 2025 年 1 月 1 日-2025 年 4 月 28 日增加金额	<u>645,274.89</u>	<u>645,274.89</u>
(1) 计提	645,274.89	<u>645,274.89</u>
3. 2025 年 1 月 1 日-2025 年 4 月 28 日减少金额		
4. 2025 年 4 月 28 日余额	<u>103,990,560.14</u>	<u>103,990,560.14</u>



项目	专用用具	合计
三、减值准备		
1. 2025 年 1 月 1 日余额		
2. 2025 年 1 月 1 日-2025 年 4 月 28 日增 加金额		
(1) 计提		
3. 2025 年 1 月 1 日-2025 年 4 月 28 日减 少金额		
(1) 处置或报废		
4. 2025 年 4 月 28 日余额		
四、账面价值		
1. 2025 年 4 月 28 日账面价值	<u>10,074,242.89</u>	<u>10,074,242.89</u>
2. 2025 年 1 月 1 日账面价值	<u>10,539,517.78</u>	<u>10,539,517.78</u>

(2) 暂时闲置固定资产情况

无

(四) 应付账款

1. 应付账款列示

账龄	2025 年 4 月 28 日
1 年以内 (含 1 年)	360,411.73
1-2 年 (含 2 年)	
2 年以上	
<u>合计</u>	<u>360,411.73</u>

2. 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款：无。

(五) 预收款项

1. 预收款项列示

账龄	2025 年 4 月 28 日
1 年以内 (含 1 年)	8,275,602.26
1 年以上	
<u>合计</u>	<u>8,275,602.26</u>

2. 期末账龄超过 1 年的重要预收账款

无。



（六）合同负债

1. 合同负债情况

项目	2025 年 4 月 28 日
预收服务费	1,082,030.87
<u>合计</u>	<u>1,082,030.87</u>

2. 期末账龄超过 1 年的重要合同负债：无。

3. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因：无。

（七）应交税费

税费项目	2025 年 4 月 28 日
企业所得税	309,477.62
房产税	33,472.45
增值税	26,699.35
土地使用税	3,914.77
城市维护建设税	1,869.39
教育费附加	1,335.29
<u>合计</u>	<u>376,768.87</u>

（八）其他应付款

1. 项目列示

项目	2025 年 4 月 28 日
应付利息	
应付股利	
其他应付款	14,776,649.78
<u>合计</u>	<u>14,776,649.78</u>

2. 其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

款项性质	2025 年 4 月 28 日
应付押金及保证金	14,751,152.38
其他	25,497.40
<u>合计</u>	<u>14,776,649.78</u>

（2）期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

无。



(九) 一年内到期的非流动负债

项目	2025 年 4 月 28 日
1 年内到期的长期借款	16,500,000.00
1 年内到期的长期借款应计利息	969,585.83
<u>合计</u>	<u>17,469,585.83</u>

(十) 其他流动负债

1. 其他流动负债情况

项目	2025 年 4 月 28 日
预提费用	911,454.09
待转销项税	264,562.52
<u>合计</u>	<u>1,176,016.61</u>

(十一) 长期借款

借款条件类别	2025 年 4 月 28 日	利率区间
信用借款		
抵押借款	220,000,000.00	3.61%
保证借款		
质押借款		
<u>合计</u>	<u>220,000,000.00</u>	

(十二) 实收资本

投资者名称	2025 年 1 月 1 日		本期增加	本期减少	2025 年 4 月 28 日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
苏州工业园区公租房管理有限公司	1,000,000.00	100.00			1,000,000.00	100.00
<u>合计</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

(十三) 资本公积

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 4 月 28 日
资本溢价 (或股本溢价)	693,841,513.65			693,841,513.65
其他资本公积				



项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 4 月 28 日
合计	693,841,513.65			693,841,513.65

(十四) 盈余公积

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 4 月 28 日
法定盈余公积	1,137,931.55	467,482.41		1,605,413.96
合计	1,137,931.55	467,482.41		1,605,413.96

注：按本期净利润的10%提取法定盈余公积。

(十五) 未分配利润

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日
调整前上期期末未分配利润	10,241,383.91
调整期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）	
调整后期初未分配利润	10,241,383.91
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,674,824.10
减：提取法定盈余公积	467,482.41
提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
应付普通股股利	14,448,725.60
转作股本的普通股股利	
期末未分配利润	

(十六) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日	
	收入	成本
主营业务	24,568,275.30	16,397,106.15
其他业务	671,752.03	53,863.81
合计	25,240,027.33	16,450,969.96

(十七) 税金及附加

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日
印花税	174,091.56
房产税	144,625.74



项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日
土地使用税	16,497.95
城市维护建设税	9,029.64
教育费附加	6,449.75
<u>合计</u>	<u>350,694.64</u>

(十八) 管理费用

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日
审计验资费	2,187.50
其他	0.17
<u>合计</u>	<u>2,187.67</u>

(十九) 财务费用

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日
利息支出	2,950,071.94
减：利息收入	4,391.95
金融机构手续费	2,729.25
<u>合计</u>	<u>2,948,409.24</u>

(二十) 营业外收入

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日	计入当期非经常性损益的金额
没收定金及违约金	792,282.93	792,282.93
<u>合计</u>	<u>792,282.93</u>	<u>792,282.93</u>

(二十一) 营业外支出

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	35,212.46	35,212.46
<u>合计</u>	<u>35,212.46</u>	<u>35,212.46</u>

(二十二) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日
当期所得税费用	1,570,012.19



递延所得税费用

合计

1,570,012.19

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日
利润总额	6,244,836.29
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,561,209.07
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,803.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
其他	
所得税费用合计	1,570,012.19

(二十三) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日
一、将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	4,674,824.10
加：资产减值准备	
信用减值损失	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	645,274.89
使用权资产摊销	
投资性房地产累计摊销	12,042,725.92
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“－”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	
财务费用（收益以“－”号填列）	2,950,071.94
投资损失（收益以“－”号填列）	



递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	
存货的减少（增加以“—”号填列）	
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	36,283,268.99
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-6,323,010.43
其他	
经营活动产生的现金流量净额	<u>50,273,155.41</u>
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
三、现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	30,251,158.61
减：现金的期初余额	10,357,578.80
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	<u>19,893,579.81</u>
2. 现金和现金等价物的构成	

项目	2025年1月1日至2025年4月28日
一、现金	30,251,158.61
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	30,251,158.61
可随时用于支付的其他货币资金	
二、现金等价物	
三、期末现金及现金等价物余额	30,251,158.61
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	30,251,158.61

八、或有事项

截至2025年4月28日，本公司无需要披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。



十、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

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、共同控制或重大影响的，构成关联方。

(二) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例 (%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)
苏州工业园区公租房管理有 限公司	江苏省苏州市	商业服务业	253,326.00	100.00	100.00

本公司的最终控制方为苏州工业园区管理委员会。

(三) 本公司的子公司情况

无。

(四) 本公司的合营和联营企业情况

无。

(五) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
苏州工业园区恒泰第一太平物业管理有限公司	同一最终控制方

(六) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 28 日
苏州工业园区恒泰第一太平物业管理 有限公司	物业管理费	2,695,437.51
苏州工业园区公租房管理有限公司	运营管理费	731,960.80

(七) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

无。



2. 应付项目

项目名称	关联方	2025 年 4 月 28 日
其他流动负债	苏州工业园区恒泰第一太平物业管理有限公司	635,291.84
其他流动负债	苏州工业园区公租房管理有限公司	172,877.17

十一、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无

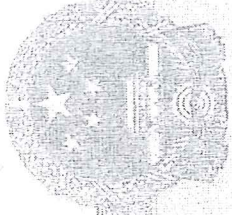
十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无

十三、财务报表的批准

本财务报表经公司执行董事批准。

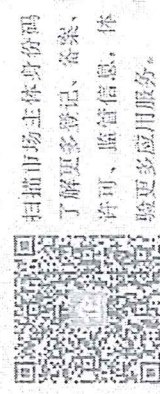




营业执照

统一社会信用代码

911101085923425568



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本) (15-15)

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

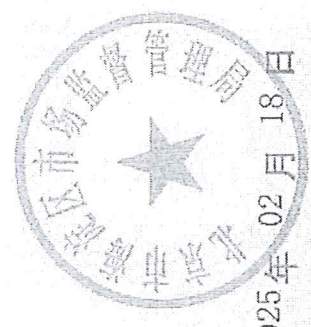
执行事务合伙人 邱靖之

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，出具审计报告；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；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件开发；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 14000 万元

成立日期 2012 年 03 月 05 日

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域



登记机关

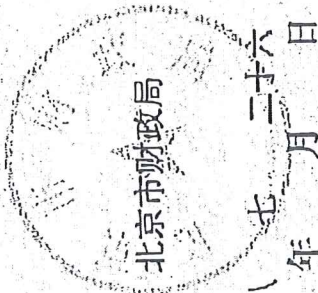
2025 年 02 月 18 日

证书序号:0000175

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》。

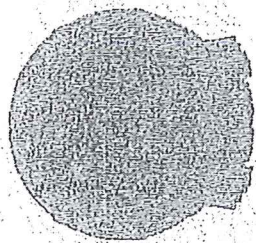
天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(XIV)



发证机关:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(XIV)

证书编号: 110101504925
No. of Certificate

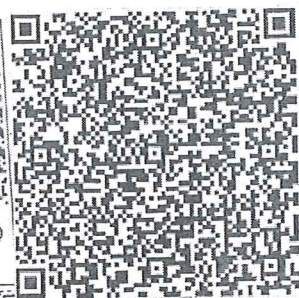
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 03 月 31 日
Date of Issuance

姓名: 张定坤
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1982-12-04
Date of Birth
工作单位: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
Working unit
身份证号码: 320124198212040213
Identity card No.

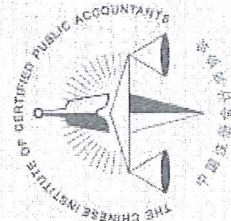


张定坤(110101504925)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会
this renewal



张定坤(110101504925)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d



姓名: 冯佳
性别: 女
出生日期: 1985-11-12
工作单位: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 310109198511124024
执业证书号: 310109198511124024



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(XIV)

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110101500057
No. of Certificate
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2013年 01月 29日
Date of Issuance



2014年 4月 1日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2017年 3月 13日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 冯佳
证书编号: 110101500057

2017年 3月 13日