

**中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金  
2025 年度第一次扩募并新购入不动产项目交割审计情况的公告**

**一、公募 REITs 基本信息**

基金名称	中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金厦门安居 REIT
场内简称	厦门安居（扩位简称：中金厦门安居 REIT）
基金代码	508058
首次募集基金合同生效日	2022 年 8 月 22 日
基金合同更新生效日	2026 年 5 月 18 日
基金管理人名称	中金基金管理有限公司
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）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》等法律法规及《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入不动产项目招募说明书》《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》等

**二、交割审计情况**

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入不动产项目事项，已由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司厦门安居林边仁和住房租赁有限公司的交割审计，并出具了上

述购入项目公司的交割审计报告（详见附件）。根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2026年5月17日）资产合计705,857,785.81元，负债合计516,010,355.14元，所有者权益合计189,847,430.67元。

特此公告。

中金基金管理有限公司

2026年6月17日

厦门安居林边仁和住房租赁有限公司  
2026年1月1日至2026年5月17日期间  
财务报表审计报告

目 录

	页次
一、审计报告	1-3
二、资产负债表	4-5
三、利润表	6
四、现金流量表	7
五、所有者权益变动表	8-9
六、财务报表附注	10-38

委托单位：中金基金管理有限公司  
审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）  
联系电话：(010) 85886680  
传真号码：(010) 85886690  
网真网址：<http://www.Reanda.com>



# 审计报告

利安达专字[2026]第 0289 号

厦门安居林边仁和住房租赁有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了厦门安居林边仁和住房租赁有限公司（以下简称林边仁和公司）财务报表，包括 2026 年 5 月 17 日的资产负债表，2026 年 1 月 1 日至 2026 年 5 月 17 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企业会计准则的规定编制，公允反映了林边仁和公司 2026 年 5 月 17 日的财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 5 月 17 日的经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于林边仁和公司，并履行了独立性和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、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，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，管理层负责评估林边仁公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算林边仁公司、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督林边仁和公司的财务报告过程。

#### 四、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，就可能导致对林边仁和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林边仁和公司不能持续经营。

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

我们与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。



此页无正文



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二六年六月十五日



# 资产负债表

编制单位：厦门安居林边仁和住房租赁有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2026年5月17日	2025年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	21,756,141.64	31,377,516.55
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			
其他应收款	六、2		18,493,368.85
其中：应收利息			
应收股利			
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	六、3	85,157.43	36,951.65
<b>流动资产合计</b>		<b>21,841,299.07</b>	<b>49,907,837.05</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	六、4	682,453,428.91	685,796,900.00
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、5	1,563,057.83	2,252,915.90
递延所得税资产	六、6		294,587.54
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>684,016,486.74</b>	<b>688,344,403.44</b>
<b>资产总计</b>		<b>705,857,785.81</b>	<b>738,252,240.49</b>

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



## 资产负债表（续）

编制单位：厦门安居林边仁和住房租赁有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2026年5月17日	2025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	六、7	732,547.70	3,364,235.49
预收款项	六、8	4,837,377.95	398,881.61
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	六、9	1,254,989.50	1,605,620.39
其他应付款	六、10	497,331,660.43	507,294,517.34
其中：应付利息			
应付股利			
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		504,156,575.58	512,663,254.83
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	六、6	11,853,779.56	12,984,234.87
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,853,779.56	12,984,234.87
负债合计		516,010,355.14	525,647,489.70
所有者权益：			
实收资本	六、11	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、12	148,124,175.31	148,124,175.31
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、13	500,000.00	500,000.00
未分配利润	六、14	40,223,255.36	62,980,575.48
所有者权益合计		189,847,430.67	212,604,750.79
负债和所有者权益总计		705,857,785.81	738,252,240.49

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：

*何宏*



# 利 润 表

编制单位：厦门安居林边仁和住房租赁有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2026年1月1日至5月17日	2025年度
一、营业收入	六、15	15,506,476.16	41,400,594.15
减：营业成本	六、15	1,743,131.54	4,947,135.91
税金及附加	六、16	257,201.29	651,957.15
销售费用			
管理费用	六、17	59,970.94	222,854.37
研发费用			
财务费用	六、18	5,644,148.56	16,151,886.37
其中：利息费用		5,640,000.00	16,215,000.00
利息收入		4,419.17	78,089.20
加：其他收益	六、19	174,178.50	406,892.03
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)			
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)	六、20	-3,343,471.09	8,230,100.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		4,632,731.24	28,063,752.38
加：营业外收入	六、21	132,800.71	479,451.11
减：营业外支出	六、22	142.52	38.68
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		4,765,389.43	28,543,164.81
减：所得税费用	六、23	2,122,709.55	7,133,821.40
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,642,679.88	21,409,343.41
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		2,642,679.88	21,409,343.41
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		2,642,679.88	21,409,343.41

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



## 现金流量表

编制单位：厦门安居林边仁和住房租赁有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2026年1月1日至5月17日	2025年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,227,674.84	41,342,511.04
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,125,206.21	2,600,838.00
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>28,352,881.05</b>	<b>43,943,349.04</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,688,782.01	261,332.60
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		3,626,373.17	4,222,062.59
支付其他与经营活动有关的现金		752,375.01	674,321.19
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>8,067,530.19</b>	<b>5,157,716.38</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>20,285,350.86</b>	<b>38,785,632.66</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			32,876.84
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		-	<b>32,876.84</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-	<b>-32,876.84</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		10,973,274.23	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>10,973,274.23</b>	-
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		40,880,000.00	7,875,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>40,880,000.00</b>	<b>7,875,000.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-29,906,725.77</b>	<b>-7,875,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		<b>-9,621,374.91</b>	<b>30,877,755.82</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		31,377,516.55	499,760.73
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>21,756,141.64</b>	<b>31,377,516.55</b>

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：

*(Handwritten signature)*



# 所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2026年1月1日至2026年5月17日										
	实收资本	优先股	永续债	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
一、上年期末余额	1,000,000.00				148,124,175.31				500,000.00	62,980,575.48	212,604,750.79
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,000,000.00				148,124,175.31				500,000.00	62,980,575.48	212,604,750.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-22,757,320.12	-22,757,320.12
（一）综合收益总额										2,642,679.88	2,642,679.88
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的资本											
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										-25,400,000.00	-25,400,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配										-25,400,000.00	-25,400,000.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	1,000,000.00				148,124,175.31				500,000.00	40,223,255.36	189,847,430.67

公司法定代表人：何印宏

主管会计工作的公司负责人：何印宏

何印宏  
330203102390468

何印宏  
330203102390468



# 所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2025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、上年期末余额	1,000,000.00			148,124,175.31				500,000.00	41,571,232.07		191,195,407.38
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,000,000.00			148,124,175.31				500,000.00	41,571,232.07		191,195,407.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											1,868,294.76
（二）所有者投入和减少资本											21,409,343.41
1. 所有者投入的资本											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	1,000,000.00			148,124,175.31				500,000.00	62,980,575.48		212,604,750.79



公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



# 厦门安居林边仁和住房租赁有限公司

2026年1月1日至2026年5月17日

## 财务报表附注

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

### 一、公司基本情况

#### 1、企业注册地、组织形式和总部地址

厦门安居林边仁和住房租赁有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系经厦门市思明区市场监督管理局批准,于2024年9月24日成立。本公司取得统一社会信用代码91350203MAE0XK1G48营业执照,注册资本为壹佰万元整。法定代表人:何宏;注册地址:厦门市思明区台北路1号之二1401-6单元,企业住所:厦门市思明区台北路1号之二1401-6单元。

#### 2、企业的业务性质和主要经营活动

本公司属租赁业,经营范围包括:一般项目:住房租赁。(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)。

#### 3、母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为厦门安居集团有限公司,最终控制方为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

#### 4、财务报告的批准报出

本公司财务报告经执行董事批准报出,批准报出日为2026年6月15日。

#### 5、营业期限

本公司的营业期限为:2024年9月24日至2074年9月23日。

### 二、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第



76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 2、持续经营

公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2026年5月17日的财务状况及2026年1月1日至2026年5月17日的经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、公司主要会计政策、会计估计

### (一) 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度,即每年自1月1日起至12月31日止。本报告的会计期间为2026年1月1日至2026年5月17日。

### (二) 记账本位币

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

### (三) 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

### (四) 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。

#### 1、金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融



资产划分为：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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

此外，本公司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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。



## 2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。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。

### (1) 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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### (2) 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。

## 3、金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对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、应收款项融资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。



本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，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。

#### 4、金融资产转移的确认依据和计量方法

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，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金



融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### 5、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，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

#### 6、金融资产和金融负债的抵销

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

#### 7、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。

此类公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### （五）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### 1、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，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。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。



本公司对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1：账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2：其他组合	本组合为关联交易产生的应收账款等
合同资产：	
组合 1：工程款	本组合为业主尚未结算的建造工程款项
组合 2：质保金组合	本组合为质保金

## 2、其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本公司对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：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。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征。
组合 2：其他组合	本组合为关联方往来、政府往来、押金保证金等

## （六）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。



本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(3) 本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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计入当期损益。

### （七）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的各主要长期待摊费用项目的内容、摊销方法和摊销年限如下表所示。

内 容	摊销方法	摊销年限
租赁房家装费用	平均年限法	3-5

### （八）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

### （九）收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与



所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

#### 1、租金收入确认具体方法

按签订租赁合同约定或应收租赁费用使用期限，按月确认租赁收入。

#### （十）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长



期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。



## （十一）递延所得税资产和递延所得税负债

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。

与商誉的初始确认有关，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）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

于资产负债表日，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。

## （十二）租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用



的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

#### 1、本公司作为出租人

本公司作为出租人时，在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。租赁开始日，是指租赁合同签署日与租赁各方就主要租赁条款作出承诺日中的较早者。

融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。

经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

在租赁期开始日，本公司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。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

在租赁期内各个期间，公司应当采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式的，公司应当采用该方法。

#### 2、本公司作为承租人

本公司作为承租人时，在租赁期开始日，应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用，进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。使用权资产的减值参考固定资产等其他非流动非金融资产减值处理方法。

本公司对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （十三）公允价值计量

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。



### 1、公允价值计量的资产和负债

本公司本年末采用公允价值计量的资产主要包括投资性房地产。

### 2、估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。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。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本公司只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本公司在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

### 3、会计处理方法

本公司以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本公司采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范。

## 五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

### （一）重要会计政策变更

本公司未存在重要会计政策变更事项。



## （二）重要会计估计变更

本公司未存在重要会计估计变更事项。

## （三）重要前期差错更正

本公司未存在重要前期差错更正等事项。

## 六、税项

### （一）主要税种及税率

税 种	税 率
增值税	向企业客户出租保障性租赁住房的应税收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；向自然人客户出租保障性租赁住房的应税收入按5%的征收率减按1.5%税率征收。 对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征增值税。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
房产税	保障性租赁住房：从价计征，以房产原值的70%为纳税基准，税率为1.2%；从租计征，以不含税租金收入为纳税基准，企业客户收入税率为12%，自然人客户收入税率减按4%； 公共租赁住房：免征房产税。
城镇土地使用税	林边公寓：应税土地实际占用面积以4.8元/平方米/年定额计缴； 仁和公寓：免征城镇土地使用税

注：根据《财政部 税务总局关于延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 2026 年第 4 号）规定：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；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；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。

根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），住房租赁企业中的增值税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。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。《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告2026年第10号）“（三）纳税人发生以下应税交易，可以选择适用简易计税方法，按照规定征收率计算缴纳增值税。……5.自2026年1月1日起，《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》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）中现行有效的增值税优惠政策。”

### 七、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，年初指2026年1月1日，期末指2026年5月17日，本期指2026年1月1日至2026年5月17日，上期指2025年度。金额单位为人民币元。

#### 1、货币资金

项 目	2026年05月17日	2025年12月31日
库存现金		
银行存款	21,756,141.64	31,377,516.55
其他货币资金		
<b>合 计</b>	<b>21,756,141.64</b>	<b>31,377,516.55</b>

注：本期末未存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

#### 2、其他应收款

项 目	2026年05月17日	2025年12月31日
应收利息		
应收股利		
其他应收款		18,493,368.85
<b>合 计</b>		<b>18,493,368.85</b>

##### （1）其他应收款项基本情况

##### ① 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	2026年05月17日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	



类别	2026年05月17日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项					
<b>合计</b>					

续

类别	2025年12月31日				账面余额
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	18,493,368.85	100.00			18,493,368.85
<b>合计</b>	<b>18,493,368.85</b>	<b>100.00</b>			<b>18,493,368.85</b>

②按账龄披露其他应收款项

账龄	2026年05月17日	2025年12月31日
1年以内(含1年)		
1至2年		18,493,368.85
2至3年		
3至4年		
5年以上		
<b>小计</b>		<b>18,493,368.85</b>
减: 坏账准备		



账龄	2026年05月17日	2025年12月31日
合计		18,493,368.85

③其他应收款按款项性质分类情况

账龄	2026年05月17日	2025年12月31日
应收代收的租金及押金		7,520,094.62
应收7-11月运营损益		10,973,274.23
合计		18,493,368.85

④截止2026年5月17日，按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

无。

3、其他流动资产

项目	2026年05月17日	2025年12月31日
保险费	85,157.43	31,618.20
待认证进项税		5,333.45
合计	85,157.43	36,951.65



#### 4、投资性房地产

##### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	2025年12月31日	本期增加			本期减少		2026年05月17日
		划拨、购置或自建	自用房地产、存货或在建转入	公允价值变动损益	处置	财政补贴或转出	
一、成本合计	635,038,310.67	-	-	-	-	-	635,038,310.67
其中：房屋、建筑物	635,038,310.67						635,038,310.67
土地使用权	-						-
二、公允价值变动合计	50,758,589.33	-	-	-3,343,471.09	-	-	47,415,118.24
其中：房屋、建筑物	50,758,589.33			-3,343,471.09			47,415,118.24
土地使用权							
三、账面价值合计	685,796,900.00	-	-	-3,343,471.09	-	-	682,453,428.91
其中：房屋、建筑物	685,796,900.00	-	-	-3,343,471.09	-	-	682,453,428.91
土地使用权							

注 1：投资性房地产的公允价值取自投资性房地产资产组（含家具家电）的公允价值-长期待摊费用账面价值-原作为防疫物资模拟的摊余价值；

注 2：投资性房地产在 2025 年 12 月 31 日与 2026 年 05 月 17 日两时点租赁协议及经营情况未存在重大变化，2026 年 5 月 17 日投资性房地产资产组（含家具家电）的公允价值取自 2026 年 4 月 20 日经仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司出具的 JLL-SH[2026]房估字第 0104 号房地产估价报告确认。



## 5、长期待摊费用

项 目	2025年12月31日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2026年05月17日
家具家电	2,252,915.90		689,858.07		1,563,057.83
<b>合 计</b>	<b>2,252,915.90</b>		<b>689,858.07</b>		<b>1,563,057.83</b>

注：根据厦门相关政策的规定，因公共卫生事件防控需要，将仁和公寓作为异地封控和定点公寓隔离场所就近建设临时板房，使用作为公共卫生事件物资用途后的临时板房建设费用由市财政安排专项经费解决，该家具家电已收到政府承担的全额采购款 9,664,615.00 元。

原作为公共卫生事件物资若视同公司购买家具家电，则其各资产负债表日的摊余价值：

项 目	2026年05月17日	2025年12月31日
原值	9,664,615.00	9,664,615.00
累计摊销额	7,981,101.74	7,248,461.55
摊余价值	1,683,513.26	2,416,153.45

## 6、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	2026年05月17日		2025年12月31日	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产			<b>294,587.54</b>	<b>1,178,350.14</b>
投资性房地产公允价值计量税会差异			294,587.54	1,178,350.14
二、递延所得税负债	<b>11,853,779.56</b>	<b>47,415,118.24</b>	<b>12,984,234.87</b>	<b>51,936,939.47</b>
投资性房地产公允价值计量税会差异	11,853,779.56	47,415,118.24	12,984,234.87	51,936,939.47

## 7、应付账款

项 目	2026年05月17日	2025年12月31日
应付家具家电款、工程款	21,053.60	21,053.60
应付升级费用等款项	163,481.53	300,881.53
应付运管费	548,012.57	3,042,300.36



项 目	2026年05月17日	2025年12月31日
合 计	732,547.70	3,364,235.49

#### 8、预收款项

项 目	2026年05月17日	2025年12月31日
预收租金	4,837,377.95	398,881.61
合 计	4,837,377.95	398,881.61

#### 9、应交税费

税 项	2026年05月17日	2025年12月31日
增值税	54,127.62	7,756.59
城市维护建设税	3,792.30	137.77
教育费附加	1,625.27	59.04
地方教育费附加	1,083.52	39.36
印花税	3,834.15	2,358.73
房产税	240,602.80	297,655.05
城镇土地使用税	8,352.07	11,017.62
企业所得税	941,571.77	1,286,596.23
合 计	1,254,989.50	1,605,620.39

#### 10、其他应付款

项 目	2026年05月17日	2025年12月31日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	497,331,660.43	507,294,517.34
合 计	497,331,660.43	507,294,517.34

##### (1) 其他应付款

##### ①按款项性质列示其他应付款

项 目	2026年05月17日	2025年12月31日
租户押金	4,667,800.60	4,845,493.00
应付关联方借款及利息	492,609,024.34	502,449,024.34



代收代付款项等	54,835.49	
<b>合 计</b>	<b>497,331,660.43</b>	<b>507,294,517.34</b>

注：截至报告日，本公司应付厦门安居集团有限公司借款及利息账面余额 492,609,024.34 元，具体构成：

(1) 依据厦门安居集团会议文件及《关于提前归还关联方借款本金的通知》，含到期应付未付本金 4,806,654.91 元，该款项原定 2026 年 5 月 14 日前以本公司自有资金偿还；

(2) 含前期多付利息 390,000.00 元，后续从应付款中抵减收回；

(3) 剔除上述两项后，截至 2026 年 5 月 17 日本公司正常应付关联方借款及利息应为 488,192,369.43 元。

### 11、实收资本

股东名称	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 05 月 17 日
厦门安居集团有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,000,000.00</b>			<b>1,000,000.00</b>

### 12、资本公积

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 05 月 17 日
资本溢价	148,124,175.31			148,124,175.31
<b>合 计</b>	<b>148,124,175.31</b>			<b>148,124,175.31</b>

### 13、盈余公积

项 目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 05 月 17 日
法定盈余公积	500,000.00			500,000.00
<b>合 计</b>	<b>500,000.00</b>			<b>500,000.00</b>

### 14、未分配利润

项 目	2026 年 05 月 17 日	2025 年 12 月 31 日
调整前上期末未分配利润	62,980,575.48	41,571,232.07
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	62,980,575.48	41,571,232.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,642,679.88	21,409,343.41
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		



应付普通股股利	25,400,000.00	
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	40,223,255.36	62,980,575.48

## 15、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	15,506,476.16	1,743,131.54	41,400,594.15	4,947,135.91
其他业务				
合 计	15,506,476.16	1,743,131.54	41,400,594.15	4,947,135.91

(2) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
租金收入	15,506,476.16	1,743,131.54	41,400,594.15	4,947,135.91
合 计	15,506,476.16	1,743,131.54	41,400,594.15	4,947,135.91

## 16、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	7,484.17	17,338.02
教育费附加	3,207.51	7,430.57
地方教育费附加	2,138.34	4,953.73
房产税	231,683.64	587,178.22
土地使用税	8,352.06	22,035.23
印花税	4,335.57	13,021.38
合 计	257,201.29	651,957.15

## 17、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费		110.00
聘请中介机构费用	19,966.04	137,263.23



保险费	40,004.90	85,481.14
<b>合 计</b>	<b>59,970.94</b>	<b>222,854.37</b>

### 18、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	5,640,000.00	16,215,000.00
减：利息收入	4,419.17	78,089.20
银行手续费	8,567.73	14,975.57
<b>合 计</b>	<b>5,644,148.56</b>	<b>16,151,886.37</b>

### 19、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
税费减免额	174,178.50	406,892.03
<b>合 计</b>	<b>174,178.50</b>	<b>406,892.03</b>

### 20、公允价值变动收益

项 目	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-3,343,471.09	8,230,100.00
<b>合 计</b>	<b>-3,343,471.09</b>	<b>8,230,100.00</b>

### 21、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
换房费	1,428.57	2,380.95
退租违约金等	92,799.54	448,342.71
其他	38,572.60	28,727.45
<b>合 计</b>	<b>132,800.71</b>	<b>479,451.11</b>

### 22、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
税收滞纳金	142.52	38.68
<b>合 计</b>	<b>142.52</b>	<b>38.68</b>

### 23、所得税费用



### (1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,958,577.32	4,812,811.77
递延所得税费用	-835,867.77	2,321,009.63
合计	2,122,709.55	7,133,821.40

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	4,765,389.43	28,543,164.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,191,347.36	7,135,791.20
调整以前期间所得税的影响	761,631.59	-1,979.48
不可抵扣的费用	169,730.60	9.68
所得税费用	2,122,709.55	7,133,821.40

## 24、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,642,679.88	21,409,343.41
加：信用减值损失		
资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	689,858.07	1,816,489.34
资产处置损失（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）	3,343,471.09	-8,230,100.00
财务费用（收益以“-”号填列）	5,640,000.00	16,215,000.00
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）	294,587.54	948,584.63
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,130,455.31	1,372,425.00
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）	7,471,888.84	-21,451.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,333,320.75	5,275,341.95
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<b>20,285,350.86</b>	<b>38,785,632.66</b>
2、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	21,756,141.64	31,377,516.55
减：现金的期初余额	31,377,516.55	499,760.73
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	<b>-9,621,374.91</b>	<b>30,877,755.82</b>

## 八、关联方关系及其交易

### （一）母公司基本情况

母公司名称	业务性质	注册资本	持股比例%		表决权比例%
			直接	间接	
厦门安居集团有限公司	房地产开发	11,573,456,456.27	100.00		100.00

本公司的最终控制方为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

### （二）存在关联方交易的关联方

关联方名称	与本公司的关系
厦门住房租赁发展有限公司	同一控制下企业
厦门安居置业有限公司	同一控制下企业

### （三）关联方交易

#### （1）关联方交易

##### ①接受委托管理服务



项目	本期发生额	上期发生额
厦门住房租赁发展有限公司	1,053,273.47	2,700,015.30

②提供租赁服务

项目	本期发生额	上期发生额
厦门安居置业有限公司	5,014.10	13,228.80

(2) 其他关联交易事项

项目	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
厦门安居集团有限公司	利息支出	5,640,000.00	16,215,000.00

(3) 关联方资金拆借

项目	拆借金额	起始日	到期日
拆入：			
厦门安居集团有限公司	325,640,578.21	2024-11-26	本公司股权全部转让交割至 为中金厦门安居 REIT 扩募而 设立的专项计划之日
厦门安居集团有限公司	167,358,446.13	2024-12-25	本公司股权全部转让交割至 为中金厦门安居 REIT 扩募而 设立的专项计划之日

注：以上金额含到期应付未付本金 4,806,654.91 元，依据厦门安居集团会议文件及《关于提前归还关联方借款本金的通知》，该款项原定 2026 年 5 月 14 日前以本公司自有资金提前偿还。

(4) 关联方应收应付款项

项目	关联方	2026 年 5 月 17 日	2025 年 12 月 31 日
其他应收款	厦门安居集团有限公司		16,460,233.23
其他应收款	厦门住房租赁发展有限公司		2,033,135.62
应付账款	厦门住房租赁发展有限公司	548,012.57	3,042,300.36
预收款项	厦门安居置业有限公司	1,600.30	
其他应付款	厦门安居集团有限公司	492,609,024.34	502,449,024.34
其他应付款	厦门安居置业有限公司	1,574.90	1,574.90

九、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2026 年 5 月 17 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项



(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响  
无。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响  
无。

#### 十、资产负债表日后事项

截至 2026 年 6 月 15 日, 本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

#### 十一、其他重要事项

截至 2026 年 5 月 17 日, 本公司无需要披露的其他重要事项。

(本页以下无正文)



此页为厦门安居林边仁和住房租赁有限公司财务报表附注的盖章签字页。

厦门安居林边仁和住房租赁有限公司



财务报表及附注由下列负责人签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人：

日期：2026年6月15日

日期：2026年6月15日

日期：2026年6月15日





# 营业执照

(副本)<sup>(4-1)</sup>

统一社会信用代码

911101050805090096



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

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙会计师事务所

执行事务合伙人 黄锦辉

出资额 2581 万元

成立日期 2013 年 10 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项  
目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相  
关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：破产清算服务；  
税务服务；财政咨询项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；  
企业信用管理服务；社会经济咨询服务；认证咨询；咨询  
策划服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；人力资源服务  
（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；薪酬管理服务；信息  
技术咨询服务；数据处理服务；软件开发；人工智能基础软件  
开发；人工智能应用软件开发；法律咨询（不含依法须经律师事  
务所执业许可的业务）；业务培训（不含教育培训、职业技能  
培训等取得许可的培训）。（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）（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。）

登记机关



2026 年 07 月 04 日



企业信用信息公示系统网址：  
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0000109

### 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》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 黄锦辉

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000154

批准执业文号: 京财会许可[2013]0061号

批准执业日期: 2013年10月11日





姓名: 陈虹  
Full name: 陈虹  
性别: 女  
Sex: 女  
出生日期: 1987-12-23  
Date of birth: 1987-12-23  
工作单位: 北京高商万达会计师事务所有限公司  
Working unit: 北京高商万达会计师事务所有限公司  
身份证号码: 371482198712231547  
Member No.: 371482198712231547



陈虹



3711 110001180002

证书编号: 110001180002  
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: 2018 年 07 月 16 日  
Date of Issuance

### 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: 陈虹  
证书编号: 110001180002

年 月 日  
/ /





姓名: 王金波  
 Full name: 王金波  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1977-01-24  
 Date of birth: 1977-01-24  
 工作单位: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)  
 身份证号码: 13022819770124009X  
 Identity card No.: 13022819770124009X



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: 110001540539  
 No of Certificate: 110001540539  
 批准注册协会: 北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会  
 发证日期: 2019 年 10 月 16 日  
 Date of issuance: 2019 年 10 月 16 日



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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 年 月 日  
 Year / Month / Day

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 年 月 日  
 Year / Month / Day

