

华夏华润商业资产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3月13日

一、公募 REITs 基本信息

公募REITs名称	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	华夏华润商业REIT
场内简称	华夏华润商业REIT
公募REITs代码	180601
公募REITs合同生效日	2024年2月7日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》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《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华夏华润商业资产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

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司青岛嘉异润城商业管理有限公司（原名：华润置地（山东）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（2024年2月7日）资产总计 4,730,394,461.93 元，负债合计 2,449,958,139.37 元，所有者权益合计 2,280,436,322.56 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

华夏基金管理有限公司

二〇二四年三月十三日

青岛嘉昇润城商业管理有限公司
(原名：华润置地(山东)有限公司)

自 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 2 月 7 日止期间财务报表

审计报告

毕马威华振审字第 2401135 号



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

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

审计报告

毕马威华振审字第 2401135 号

华夏基金管理有限公司:

一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 32 页的青岛嘉昇润城商业管理有限公司 (原名: 华润置地 (山东) 有限公司, 以下简称“青岛嘉昇”) 财务报表, 包括 2024 年 2 月 7 日的资产负债表、自 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 2 月 7 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, 后附的青岛嘉昇财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二 (以下简称“附注二”) 所述的编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2401135 号

三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。青岛嘉昇财务报表仅为青岛嘉昇母公司华润商业资产控股有限公司 (以下简称“华润商业资产”) 与中信证券-华润商业资产 1 号资产支持专项计划就青岛嘉昇的股权进行交割参考之目的而编制。因此, 该财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅为华润商业资产与中信证券-华润商业资产 1 号资产支持专项计划就青岛嘉昇的股权进行交割参考之目的使用。未经本所书面同意, 不得用于任何其他目的。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时, 青岛嘉昇管理层负责评估青岛嘉昇的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项 (如适用), 并运用持续经营假设, 除非青岛嘉昇计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

青岛嘉昇治理层负责监督青岛嘉昇的财务报告过程。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2401135 号

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) 评价青岛嘉昇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) 对青岛嘉昇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，就可能导致对青岛嘉昇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青岛嘉昇不能持续经营。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2401135 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)



中国注册会计师

陈泳意



中国 北京

李荣亮

李荣亮



2024-03-11

青岛嘉昇润城商业管理有限公司

资产负债表

2024年2月7日

(金额单位：人民币元)

	附注	<u>2024年2月7日</u>
资产		
流动资产：		
货币资金	五、1	608,558,777.94
应收账款	五、2	18,439,101.87
预付款项	五、3	5,418,173.58
其他应收款	五、4	<u>9,489,387.46</u>
流动资产合计		<u>641,905,440.85</u>
非流动资产：		
投资性房地产	五、5	4,086,697,919.00
固定资产		1,787,964.15
无形资产		<u>3,137.93</u>
非流动资产合计		<u>4,088,489,021.08</u>
资产总计		<u>4,730,394,461.93</u>

刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

青岛嘉昇润城商业管理有限公司

资产负债表 (续)

2024 年 2 月 7 日

(金额单位: 人民币元)

	附注	2024 年 2 月 7 日
负债和所有者权益		
流动负债:		
应付账款	五、6	47,829,610.96
预收款项	五、7	3,989,811.92
合同负债	五、8	5,960,771.97
应付职工薪酬		5,418,529.19
应交税费	四、2	11,769,050.31
其他应付款	五、9	2,374,346,816.36
其他流动负债		209,777.64
流动负债合计		<u>2,449,524,368.35</u>
非流动负债:		
递延所得税负债		433,771.02
非流动负债合计		<u>433,771.02</u>
负债合计		<u>2,449,958,139.37</u>

刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

青岛嘉昇润城商业管理有限公司
资产负债表 (续)
2024 年 2 月 7 日
(金额单位: 人民币元)

	附注	2024 年 2 月 7 日
负债和所有者权益 (续)		
所有者权益:		
实收资本	五、10	2,000,000,000.00
盈余公积	五、11	236,233,085.92
未分配利润	五、11	44,203,236.64
所有者权益合计		<u>2,280,436,322.56</u>
负债和所有者权益合计		<u>4,730,394,461.93</u>

此财务报表已获青岛嘉昇润城商业管理有限公司执行董事批准。

 郑韬 3702020880039	 王江飞 3702020880041	 王江飞 3702020880041	 (公司盖章)
法定代表人	主管会计工作的 公司负责人	会计机构负责人	
(盖章)	(盖章)	(盖章)	

日期: 2024-03-11

刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

青岛嘉昇润城商业管理有限公司
 利润表
 自 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 2 月 7 日止期间
 (金额单位：人民币元)

	附注	自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 2 月 7 日 止期间
营业收入	五、12	242,998,595.01
减：营业成本		78,571,220.04
税金及附加		26,727,054.34
销售费用		18,480,557.65
管理费用		38,361,256.58
财务费用	五、13	20,347,924.64
其中：利息费用		21,313,986.91
利息收入		1,069,530.94
资产处置损失		120,305.25
加：其他收益		461,725.59
营业利润		60,852,002.10
加：营业外收入		254,970.93
减：营业外支出		28,819.94
利润总额		61,078,153.09
减：所得税费用	五、14	15,269,538.27
净利润		45,808,614.82

刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

青岛嘉昇润城商业管理有限公司
现金流量表
自 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 2 月 7 日止期间
(金额单位：人民币元)

	附注	自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 2 月 7 日 止期间
经营活动产生的现金流量：		
出租物业和提供劳务收到的现金		203,708,081.77
收到其他与经营活动有关的现金		<u>118,518,542.56</u>
经营活动现金流入小计		<u>322,226,624.33</u>
购买商品和接受劳务支付的现金		43,464,271.51
支付给职工以及为职工支付的现金		1,484,389.59
支付的各项税费		59,136,150.76
支付其他与经营活动有关的现金		<u>56,781,006.11</u>
经营活动现金流出小计		<u>160,865,817.97</u>
经营活动产生的现金流量净额	五、15(1)	<u>161,360,806.36</u>
投资活动产生的现金流量：		
购建投资性房地产和其他长期资产支付的现金		<u>30,749,524.39</u>
投资活动现金流出小计		<u>30,749,524.39</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>30,749,524.39</u>

刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

青岛嘉昇润城商业管理有限公司
 现金流量表 (续)
 自 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 2 月 7 日止期间
 (金额单位: 人民币元)

	附注	自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 2 月 7 日 止期间
筹资活动产生的现金流量:		
取得借款收到的现金		1,156,648,275.50
筹资活动现金流入小计		<u>1,156,648,275.50</u>
偿还债务支付的现金		560,000,000.00
分配股利和偿付利息支付的现金		<u>404,418,445.36</u>
筹资活动现金流出小计		<u>964,418,445.36</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>192,229,830.14</u>
现金及现金等价物净增加额	五、15(2)	322,854,112.11
加: 期初现金及现金等价物余额		<u>285,704,665.83</u>
期末现金及现金等价物余额	五、15(3)	<u>608,545,777.94</u>

刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

青岛嘉昇润城商业管理有限公司
所有者权益变动表
 自 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 2 月 7 日止期间
 (金额单位: 人民币元)

	附注	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2023 年 10 月 1 日余额		2,000,000,000.00	217,556,287.72	45,822,321.91	2,263,378,609.63
本期间增减变动金额					
1. 综合收益总额		-	-	45,808,614.82	45,808,614.82
2. 利润分配					-
- 提取盈余公积	五、11	-	18,676,798.20	(18,676,798.20)	-
- 对所有者的分配	五、11	-	-	(28,750,901.89)	(28,750,901.89)
上述 1 至 3 小计		-	18,676,798.20	(1,619,085.27)	17,057,712.93
2024 年 2 月 7 日余额		2,000,000,000.00	236,233,085.92	44,203,236.64	2,280,436,322.56

刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

青岛嘉昇润城商业管理有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

青岛嘉昇润城商业管理有限公司 (原名：华润置地 (山东) 有限公司，以下简称“本公司”) 系 2010 年 2 月 9 日在中华人民共和国山东省青岛市投资设立的有限责任公司，企业法人统一社会信用代码为 91370200550812409F，经营期限为 2010 年 2 月 9 日至 2030 年 2 月 8 日，注册资本为人民币 2,000,000,000 元。

本公司主要从事青岛万象城商铺租赁及商场运营等。青岛万象城分为两期建设，一期于 2015 年 4 月投入运营，不动产权证号为鲁 (2022) 青岛市不动产第 0032257 号；二期于 2021 年 9 月投入运营，不动产权证号为鲁 (2023) 青岛市不动产第 0032829 号，鲁 (2023) 青岛市不动产第 0032881 号。

2024 年 2 月 2 日，中信证券-华润商业资产 1 号资产支持专项计划 (以下简称“资产支持专项计划”)，与本公司的母公司华润商业资产控股有限公司 (以下简称“华润商业资产”) 签署关于转让本公司 100% 股权的《股权转让协议》，并于 2024 年 2 月 8 日完成工商变更，公司名称由华润置地 (山东) 有限公司变更为青岛嘉昇润城商业管理有限公司。

二、 财务报表编制基础

于 2024 年 2 月 7 日，本公司的流动负债已超过流动资产人民币 1,807,618,927.50 元，其中来自华润商业资产的短期借款本金为人民币 1,903,773,488.37 元。于 2024 年 2 月 19 日，本公司与招商银行股份有限公司青岛分行签订借款合同，借入人民币 1,230,300,000.00 元，借款期限为自放款日起 10 年。交割完成后，资产支持专项计划将向本公司提供股东借款约人民币 7.22 亿元。上述款项将用于归还本公司上述对华润商业资产的短期借款。本公司的经营活动、融资安排以及其他可运用的财务资源能够提供足够的营运资金，以确保本公司在资产负债表日后未来十二个月内能够清偿到期债务并保持持续经营。因此本财务报表以持续经营为基础编制。

本财务报表仅为华润商业资产与资产支持专项计划就青岛嘉昇的股权进行交割参考之目的而编制，不适用于其他目的。

鉴于本财务报表之特殊编制目的，本财务报表仅列示本公司于 2024 年 2 月 7 日 (以下简称“交割审计基准日”) 的资产负债表、自 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 2 月 7 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及对本财务报表使用者而言重要的附注项目，不列示比较数据，亦未披露与金融工具相关的风险、公允价值和资本管理、关联方交易等相关性较低的附注项目，且适当简化部分附注项目的披露。因此，本财务报表不是一份完整的财务报表，也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

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

三、 公司重要会计政策、会计估计

1、 营业周期

本公司的主要业务为商业物业出租和物业管理及营运，营业周期通常为 12 个月。

2、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

3、 现金及现金等价物

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

4、 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及实收资本等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

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

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本公司按照根据附注三、11的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本公司金融资产的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) 本公司金融资产的后续计量

- 以摊余成本计量的金融资产

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

(c) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

本公司于本报告期及比较期间均不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

以摊余成本计量的金融负债初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(d) 抵销

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

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

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

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

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

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

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

(f) 减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

具有较低的信用风险

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

信用风险显著增加

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在净资产表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个净资产表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在净资产表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

5、 投资性房地产

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

自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。土地使用权在房屋建造期间的摊销，是建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，应当予以资本化，计入投资性房地产的成本。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
土地使用权	40 年	0%	2.50%
房屋及建筑物	30 年	5%	3.17%
房屋附属设施	10 年	5%	9.50%
精装修支出	5 年	0%	20.00%

6、 固定资产

固定资产指本公司为生产商品或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

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

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

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

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
机器设备	3 - 10 年	5%	9.50% - 31.67%
办公设备	3 - 5 年	5%	19.00% - 31.67%
运输工具	4 年	5%	23.75%
其他设备	3 - 5 年	5%	19.00% - 31.67%

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

7、 借款费用

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

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

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

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

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

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

8、除金融资产外的其他资产减值

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

- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 固定资产等

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

9、公允价值的计量

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

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

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

10、预计负债

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司会确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。在确定最佳估计数时，本公司综合考虑了与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司在净资产表日对预计负债的账面价值进行复核，并按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

11、收入确认

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

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务的控制权时，确认收入。

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

交易价格是本公司因向客户转让服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得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。

满足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，本公司属于在某一时间段内履行履约义务。

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

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

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

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 服务收入

本公司对外提供物业管理服务，并在提供服务的时段内按照履约进度确认收入。

(b) 商品销售收入

对于商品的销售，本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品的控制权时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

12、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负债。本公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

13、政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，本公司将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

14、 租赁

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

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

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

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

本公司作为出租人

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

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

15、主要会计估计及判断

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

除附注三、5 和 6 载有关于投资性房地产和固定资产的的折旧及摊销涉及的会计估计外，附注五、2、4 和 5 载有各类资产减值涉及的会计估计。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	税率
企业所得税	法定税率为 25%。
增值税	应税收入按 6%、9%、13%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。 本公司一期租赁业务采用简易计税方法，按照 5%的征收率计缴增值税，不扣除与之相关的进项税额；本公司二期租赁业务采用一般计税方法，按照 9%的税率计缴增值税并扣除当期允许抵扣的进项税额。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
房产税	从价计征的房产按房产原值扣减 30%后余值的 1.2%计缴房产税，从租计征的房产按出租收入的 12%计缴房产税。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。
土地使用税	按应税土地实际占用面积以 19.2 元 / 平方米 / 年定额计缴 (2020 年至 2021 年)，按应税土地实际占用面积以 12.8 元 / 平方米 / 年定额计缴 (2022 年至今)。
消费税	零售金银首饰、钻石及钻石饰品，按应税消费品的销售额的 5%计算消费税。

本公司适用的与经营相关的房产税、增值税、土地使用税、消费税、城市维护建设税及教育费附加及地方教育费附加等。

2、 应交税费

<u>项目</u>	<u>2024年2月7日</u>
应交房产税	7,208,019.76
其他	<u>4,561,030.55</u>
合计	<u>11,769,050.31</u>

五、 财务报表项目注释

1、 货币资金

<u>项目</u>	<u>2024年2月7日</u>
库存现金	71,955.10
银行存款	608,473,822.84
其他货币资金	<u>13,000.00</u>
合计	<u>608,558,777.94</u>

2、 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下:

<u>客户类别</u>	<u>2024年2月7日</u>
应收关联方	824,490.44
应收第三方	<u>17,614,611.43</u>
小计	<u>18,439,101.87</u>
减：坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>18,439,101.87</u>

(2) 应收账款按账龄分析如下:

账龄	2024年2月7日
1年以内(含1年)	18,304,498.70
1至2年(含2年)	-
2至3年(含3年)	6,253.09
3年以上	<u>128,350.08</u>
小计	<u>18,439,101.87</u>
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>18,439,101.87</u>

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(3) 应收账款预期信用损失的评估

本公司对于应收账款始终按照整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。根据本公司的历史经验, 及对不同细分租户及客户群体信用状况的评估, 本公司认为应收账款不存在重大的预期信用损失风险。

3、预付款项

(1) 预付款项分类列示如下:

项目	2024年2月7日
预付第三方	<u>5,418,173.58</u>

(2) 预付款项按账龄列示如下:

账龄	2024年2月7日	
	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	<u>5,418,173.58</u>	<u>100%</u>

预付账款主要为预付供暖费, 账龄自预付款项确认日起开始计算。

4、其他应收款

项目	2024年2月7日
应收第三方	9,379,338.18
应收其他关联公司款	<u>110,049.28</u>
小计	9,489,387.46
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>9,489,387.46</u>

(1) 按账龄分析如下:

账龄	2024年2月7日
1年以内 (含1年)	<u>9,489,387.46</u>
小计	9,489,387.46
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>9,489,387.46</u>

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(2) 其他应收款预期信用损失的评估:

本公司的其他应收款主要为应收 POS 机在途款项。应收 POS 机在途款项为本公司的 POS 机代收租户的营业款，该款项将会在次日账达本公司银行账户，因此其他应收款的预期信用损失不重大。

5、 投资性房地产

	<u>在建工程</u>	<u>房屋建筑物</u>	<u>土地使用权</u>	<u>合计</u>
原价				
2023年10月1日	3,142,338.95	3,309,464,694.47	2,700,271,873.32	6,012,878,906.74
本期增加	24,604,780.67	-	-	24,604,780.67
本期减少	-	13,981,343.22	-	13,981,343.22
2024年2月7日余额	<u>27,747,119.62</u>	<u>3,295,483,351.25</u>	<u>2,700,271,873.32</u>	<u>6,023,502,344.19</u>
减：累计折旧和累计摊销				
2023年10月1日	-	1,057,295,387.37	828,157,115.61	1,885,452,502.98
本期计提	-	41,160,860.35	23,871,342.79	65,032,203.14
本期处置	-	13,680,280.93	-	13,680,280.93
2024年2月7日余额	<u>-</u>	<u>1,084,775,966.79</u>	<u>852,028,458.40</u>	<u>1,936,804,425.19</u>
账面价值				
2023年10月1日	<u>3,142,338.95</u>	<u>2,252,169,307.10</u>	<u>1,872,114,757.71</u>	<u>4,127,426,403.76</u>
2024年2月7日	<u>27,747,119.62</u>	<u>2,210,707,384.46</u>	<u>1,848,243,414.92</u>	<u>4,086,697,919.00</u>

6、 应付账款

<u>项目</u>	<u>2024年2月7日</u>
应付关联方	28,455,345.01
应付第三方	<u>19,374,265.95</u>
合计	<u>47,829,610.96</u>

7、 预收款项

项目	2024年2月7日
预收租户租金	<u>3,989,811.92</u>

该公司于2024年2月7日无账龄超过1年的金额重大的预收款项。

8、 合同负债

项目	2024年2月7日
预收服务费收入	5,918,112.02
其他	<u>42,659.95</u>
合计	<u>5,960,771.97</u>

合同负债主要为公司向租户预收的物业管理费和固定推广费，以及冰场向客户和学员预收的课时费，物业管理费和固定推广费一般于本月预收次月费用，相关收入将在履行履约义务后确认。

9、 其他应付款

项目	2024年2月7日
关联方往来款(注)	1,916,398,141.95
代收租户营业款	315,432,988.02
保证金及押金	142,107,980.69
其他	<u>407,705.70</u>
合计	<u>2,374,346,816.36</u>

注： 关联方往来款中包含向华润商业资产借入的关联方借款人民币 1,903,773,488.37 元，借款期限至 2024 年 2 月 20 日，借款利率为 4.2%。

10、实收资本

本公司于2024年2月7日的注册及实收资本结构如下：

	2024年2月7日	
	金额	%
	人民币	
华润商业资产	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>100</u>

11、利润分配

(1) 提取盈余公积

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

2023 年 12 月底，本公司根据 2023 年全年利润，计提法定盈余公积人民币 18,676,798.20 元。

(2) 向投资者分配利润

根据公司法、本公司章程的规定，2023 年 12 月 29 日，经本公司股东华润商业资产批准，基于 2023 年 9 月 30 日的未分配利润，本公司向华润商业资产宣告分配利润人民币 28,750,901.89 元。

12、 营业收入

项目	自2023年10月1日 至2024年2月7日 止期间
主营业务收入	<u>242,998,595.01</u>
其中：	
	自2023年10月1日 至2024年2月7日 止期间
租赁收入	185,839,029.72
合同产生的收入	<u>57,159,565.29</u>
合计	<u>242,998,595.01</u>

13、 财务费用

项目	自2023年10月1日 至2024年2月7日 止期间
利息支出	21,313,986.91
减：利息收入	1,069,530.94
银行手续费	<u>103,468.67</u>
合计	<u>20,347,924.64</u>

14、 所得税费用

<u>项目</u>	<u>自2023年10月1日 至2024年2月7日 止期间</u>
按税法及相关规定计算的当期所得税	15,269,538.27

所得税费用与会计利润的关系如下：

<u>项目</u>	<u>自2023年10月1日 至2024年2月7日 止期间</u>
税前利润	61,078,153.09
按税率25%计算的预期所得税	15,269,538.27
本期所得税	15,269,538.27

15、 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量：

	<u>自2023年10月1日 至2024年2月7日 止期间</u> 人民币元
净利润	45,808,614.82
加：投资性房地产折旧和摊销	65,032,203.14
固定资产折旧	142,398.52
无形资产摊销	63,698.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	120,305.25
财务费用	21,313,986.91
经营性应收项目的增加	(5,654,894.79)
经营性应付项目的增加	34,534,494.30
经营活动产生的现金流量净额	161,360,806.36

(2) 现金及现金等价物净变动情况：

自2023年10月1日
至2024年2月7日
止期间
人民币元

现金及现金等价物的期末余额	608,545,777.94
减：现金及现金等价物的期初余额	<u>285,704,665.83</u>
现金及现金等价物净增加额	<u><u>322,841,112.11</u></u>

(3) 本公司持有的现金和现金等价物分析如下：

2024年2月7日
人民币元

(a) 货币资金	
- 库存现金	71,955.10
- 使用受限制的货币资金	13,000.00
- 可随时用于支付的银行存款	<u>608,473,822.84</u>
(b) 期末货币资金余额	608,558,777.94
减：使用受限制的货币资金	<u>13,000.00</u>
(c) 期末可随时变现的现金及现金等价物余额	<u><u>608,545,777.94</u></u>