

佛山睿优仓储有限公司

财务报表及审计报告

2023年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 4
利润表	5
现金流量表	6
所有者权益变动表	7
财务报表附注	8 - 36

## 审计报告

德师广州报(审)字(24)第 P00125 号  
(第 1 页, 共 2 页)

佛山睿优仓储有限公司董事会:

## 一、 审计意见

我们审计了佛山睿优仓储有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表、2023 年度的利润表、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,公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

## 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、 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。

## 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。

审计报告(续)

德师广州报(审)字(24)第 P00125 号  
(第 2 页, 共 2 页)

四、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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所



中国注册会计师



中国注册会计师



2024年4月28日

佛山睿优仓储有限公司  
 资产负债表  
 2023年12月31日

资产	附注八	本年年末数 人民币元	上年年末数 人民币元
流动资产			
货币资金	1	10,601,443.94	35,550,838.28
应收账款	2	12,607,615.87	702,471.89
预付款项		105,482.11	132,707.51
其他应收款		651,595.61	-
其他流动资产	3	12,660,264.66	13,309,166.84
流动资产合计		36,626,402.19	49,695,184.52
非流动资产			
投资性房地产	4	367,207,553.40	376,897,697.16
长期待摊费用	5	6,302,945.99	517,500.02
递延所得税资产	6	40,306.46	1,637,871.72
非流动资产合计		373,550,805.85	379,053,068.90
资产总计		410,177,208.04	428,748,253.42



佛山睿优仓储有限公司  
资产负债表(续)  
2023年12月31日

负债及所有者权益	附注八	本年年末数 人民币元	上年年末数 人民币元
流动负债			
应付账款		5,140,748.65	2,883,298.63
预收款项		6,240,529.45	10,651,573.88
应交税费	7	344,085.45	1,376,152.26
其他应付款	8	17,536,327.67	17,006,261.29
一年内到期的非流动负债	9	20,000,000.00	20,000,000.00
其他流动负债	10	942,788.69	-
流动负债合计		50,204,479.91	51,917,286.06
非流动负债			
长期借款	9	209,000,000.00	229,000,000.00
非流动负债合计		209,000,000.00	229,000,000.00
负债合计		259,204,479.91	280,917,286.06
所有者权益			
实收资本	11	103,000,000.00	103,000,000.00
资本公积	12	37,496,112.50	37,496,112.50
盈余公积	13	1,047,661.57	733,485.49
未分配利润	14	9,428,954.06	6,601,369.37
所有者权益合计		150,972,728.13	147,830,967.36
负债和所有者权益总计		410,177,208.04	428,748,253.42

附注为财务报表的组成部分

第3页至第36页的财务报表由下列负责人签署：



企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

佛山睿优仓储有限公司  
 利润表  
 2023年12月31日止年度

	附注八	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
一、营业收入	15	39,010,430.36	38,954,422.88
减：营业成本	16	15,504,933.70	13,471,624.37
税金及附加		3,380,007.84	4,264,908.71
销售费用		789,868.95	-
管理费用		1,498,848.22	2,527,246.07
财务费用	17	12,906,173.90	14,615,125.20
其中：利息费用		12,959,188.19	14,704,473.35
利息收入		54,384.83	90,536.28
加：其他收益		50,000.00	50,200.14
二、营业利润		4,980,597.75	4,125,718.67
减：营业外支出		-	169.12
三、利润总额		4,980,597.75	4,125,549.55
减：所得税费用	18	1,838,836.98	1,131,715.28
四、净利润		3,141,760.77	2,993,834.27
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		3,141,760.77	2,993,834.27

附注为财务报表的组成部分

佛山睿优仓储有限公司  
现金流量表  
2023年12月31日止年度

	附注八	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
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		26,383,705.27	48,465,570.46
收到的其他与经营活动有关的现金		1,969,666.04	4,594,735.30
经营活动现金流入小计		28,353,371.31	53,060,305.76
购买商品、接受劳务支付的现金		4,695,757.15	6,870,145.24
支付的各项税费		6,163,116.42	5,687,088.30
支付其他与经营活动有关的现金		14,433,531.66	2,267,126.86
经营活动现金流出小计		25,292,405.23	14,824,360.40
经营活动产生的现金流量净额	20(1)	3,060,966.08	38,235,945.36
二、投资活动产生的现金流量			
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产所支付的现金		-	-
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			
取得借款所收到的现金		5,003,950.00	-
筹资活动现金流入小计		5,003,950.00	-
偿还债务支付的现金		20,000,000.00	18,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,014,310.42	14,740,458.13
筹资活动现金流出小计		33,014,310.42	32,740,458.13
筹资活动产生的现金流量净额		(28,010,360.42)	(32,740,458.13)
四、现金及现金等价物净(减少)增加额	20(2)	(24,949,394.34)	5,495,487.23
加：年初现金及现金等价物余额		35,550,838.28	30,055,351.05
五、年末现金及现金等价物余额	20(3)	10,601,443.94	35,550,838.28

附注为财务报表的组成部分



佛山睿优仓储有限公司  
所有者权益变动表  
2023年12月31日止年度

	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配利润 人民币元	所有者权益合计 人民币元
一、2023年1月1日余额	103,000,000.00	37,496,112.50	733,485.49	6,601,369.37	147,830,967.36
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	3,141,760.77	3,141,760.77
(二) 利润分配	-	-	314,176.08	(314,176.08)	-
三、2023年12月31日余额	103,000,000.00	37,496,112.50	1,047,661.57	9,428,954.06	150,972,728.13
	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配利润 人民币元	所有者权益合计 人民币元
一、2022年1月1日余额	103,000,000.00	37,496,112.50	434,102.06	3,906,918.53	144,837,133.09
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	2,993,834.27	2,993,834.27
(二) 利润分配	-	-	299,383.43	(299,383.43)	-
三、2022年12月31日余额	103,000,000.00	37,496,112.50	733,485.49	6,601,369.37	147,830,967.36

附注为财务报表的组成部分

## 一、基本情况

佛山睿优仓储有限公司(原名：“佛山睿优工业投资管理有限公司”，以下简称“本公司”)是一家于2015年10月13日在广东省佛山市注册成立的有限责任公司。本公司主要从事仓储服务、仓储设施的经营、管理及相关的咨询和服务；物流信息咨询、物业管理和自有物业租赁。2018年11月，本公司原投资者佛山市空间工业投资中心(有限合伙)和东百物流有限公司分别将其持有的本公司的79.97%和0.03%的股权转让给Foshan Leping Holdings II Limited，本公司母公司由佛山市空间工业投资中心(有限合伙)变更为Foshan Leping Holdings II Limited，最终控股母公司由福建丰琪投资有限公司变更为BPPA Holdings I (NQ) Ltd. (简称“BPPA Fund”)。

2018年11月29日，本公司更名为佛山睿优仓储有限公司。

## 二、财务报表的编制基础

### *持续经营*

截至2023年12月31日止，本公司流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币13,578,077.72元。因本公司之母公司同意在可预见的将来提供一切必须之财务支援，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于2023年12月31日的财务状况以及2023年度的公司经营成果和现金流量。

## 四、重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据会计准则厘定。

### 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。除某些金融工具以公允价值计量外，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。

#### 四、重要会计政策及会计估计(续)

##### 3. 记账基础和计价原则(续)

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。

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。

##### 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、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

本公司在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。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》（“收入准则”）初始确认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时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

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。

#### 四、重要会计政策及会计估计(续)

##### 5. 金融工具(续)

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。

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。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；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。

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。

#### 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)

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的金融资产。
- 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。

除衍生金融资产外的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，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

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，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，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。

##### 5.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。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从其其他综合收益中转出，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)

###### 5.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(续)

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该等非交易性权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

###### 5.1.3 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以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

###### 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。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收账款，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款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。

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。

本公司在上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。

#### 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

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。

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) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (3) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (4) 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。
- (5) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为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。
- (9) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (10) 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。

##### 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；

#### 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(续)

- (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。

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人(不考虑本公司取得的任何担保)，则本公司认为发生违约事件。

##### 5.2.3 预期信用损失的确定

本公司对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，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、剩余合同期限、债务人所处行业、账龄等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，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。

##### 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。



#### 四、重要会计政策及会计估计(续)

##### 5. 金融工具(续)

##### 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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，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)的公允价值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)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

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与原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之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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和原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之和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。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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，并将收到的对价确认为金融负债。

##### 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 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。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本公司承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债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。
- 相关金融负债属于衍生工具。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。

本公司将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本公司正式书面文件载明的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，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于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，该金融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，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前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。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。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(包括自身信用风险变动的影响金额)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)

##### 5.4 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(续)

##### 5.4.1.2 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。

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。

##### 5.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于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或者因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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

##### 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 金融工具重分类

##### 5.5.1 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金额的法定权利，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。

当本公司改变其管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产进行重分类。所有金融负债均不进行重分类。

本公司对金融资产进行重分类，自重分类日(即导致企业对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天)起采用未来适用法进行相关会计处理。

本公司将一项以摊余成本计量的金融资产重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的，按照该资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入当期损益。

本公司将一项以摊余成本计量的金融资产重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的，按照该金融资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益。

本公司将一项以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产重分类为以摊余成本计量的金融资产的，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失转出，调整该金融资产在重分类日的公允价值，并以调整后的金额作为新的账面价值，即视同该金融资产一直以摊余成本计量。该金融资产重分类不影响其实际利率和预期信用损失的计量。

本公司将一项以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产重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的，将继续以公允价值计量该金融资产。同时，本公司将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转入当期损益。

本公司将一项以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重分类为以摊余成本计量的金融资产的，以其在重分类日的公允价值作为新的账面余额。

本公司将一项以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重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的，继续以公允价值计量该金融资产。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产进行重分类的，根据该金融资产在重分类日的公允价值确定其实际利率。

#### 四、重要会计政策及会计估计(续)

##### 6. 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。包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及已出租的建筑物等、以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物等。

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所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命对建筑物等计提折旧或摊销。投资性房地产的预计净残值率、折旧年限、年折旧(摊销)率列示如下：

类别	预计净残值率	折旧年限	年折旧(摊销)率
房屋建筑物	5%	40年	2.38%
土地使用权	0%	49.67年	2.01%

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。

##### 7. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年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。

##### 8. 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)

##### 9. 收入确认

本公司的收入主要来源于租金、物业管理收入等。

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。

本公司在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。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。

本公司采用产出法或投入法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度或根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。

合同资产，是指本公司已向客户转让商品或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。有关合同资产减值的会计政策，具体参见附注四、5。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项(而非全部)履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。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。

合同中存在可变对价(如销售折扣、销售折让等)的，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。包含可变对价的交易价格，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。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

#### 四、重要会计政策及会计估计(续)

##### 9. 收入确认(续)

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司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。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，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确定。

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。

##### 9.1 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推销，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。

##### 9.2 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范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。

##### 10. 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。

#### 四、重要会计政策及会计估计(续)

##### 10. 借款费用(续)

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。

##### 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。

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。

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。

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。



#### 四、重要会计政策及会计估计(续)

##### 11. 所得税(续)

###### 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。

##### 12. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

###### 12.1 本公司作为出租人

###### 12.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据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 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司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。

本公司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 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司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、重要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。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整和关键假设和不确定性主要有：

### 投资性房地产的使用寿命

如附注四、6 投资性房地产中所述，本公司至少于每年年度终了对投资性房地产的使用寿命进行复核。对使用寿命的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历史经验为基础，并可能因使用情况发生变化等原因而有重大改变。当投资性房地产预计可使用年限与先前估计不同时，本公司将作为会计估计变更处理。

### 递延所得税资产

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，并确认在转回发生期间的利润表中。如未来实际产生的盈利多于预期，或实际税率高于预期，将调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的利润表中。

## 六、会计政策变更

### 企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》(以下简称“解释第 16 号”)，规范了关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税初始确认豁免的会计处理。

解释第 16 号对《企业会计准则第 18 号——所得税》中递延所得税初始确认豁免的范围进行了修订，明确对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。该解释自 2023 年 1 月 1 日起施行。

经评估，本公司认为采用该等企业会计准则解释对本公司财务报表并无重大影响。

七、 税项

增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，租金收入销项税额按相关税收规定计算的销售额的9%计算。

管理费收入适用的增值税税率为6%。

所得税

本公司的企业所得税税率为25%。

土地使用税

根据土地使用权的占地面积征收，年税额按每平方米人民币1元计算。

房产税

出租房屋按租金收入的12%计缴；未出租房屋按相应应税房产原值的70%乘以1.2%计缴。

其他税项

城市维护建设税按应交增值税的7%计缴，教育费附加和地方教育费附加分别按应交增值税的3%和2%计缴。

八、 财务报表项目附注

1. 货币资金

	<u>本年年末数</u> 人民币元	<u>上年年末数</u> 人民币元
银行存款	10,601,443.94	35,550,838.28

银行存款本年年末数中人民币5,053,673.94元(上年年末数：人民币31,152,810.58元)属于贷款监管账户存款，公司可按照监管协议约定提取并使用监管账户内的资金，相关借款情况参见附注八、9。

2. 应收账款

	<u>本年年末数</u> 人民币元	<u>上年年末数</u> 人民币元
租赁直线法确认收入	12,607,615.87	-
租赁应收款	-	702,471.89
合计	<u>12,607,615.87</u>	<u>702,471.89</u>

八、 财务报表项目附注(续)

3. 其他流动资产

	<u>本年年末数</u> 人民币元	<u>上年年末数</u> 人民币元
待抵扣增值税进项税	10,805,736.01	12,907,639.79
预缴增值税销项税	485,262.80	401,527.05
预缴所得税	1,369,265.85	-
	<u>12,660,264.66</u>	<u>13,309,166.84</u>

4. 投资性房地产

	<u>房屋建筑物</u> 人民币元	<u>土地使用权</u> 人民币元	<u>合计</u> 人民币元
<u>原值</u>			
2023年1月1日			
及2023年12月31日	<u>293,330,040.89</u>	<u>129,676,374.37</u>	<u>423,006,415.26</u>
<u>累计折旧及累计摊销</u>			
2023年1月1日	33,091,295.28	13,017,422.82	46,108,718.10
本年计提额	<u>6,966,588.48</u>	<u>2,723,555.28</u>	<u>9,690,143.76</u>
2023年12月31日	<u>40,057,883.76</u>	<u>15,740,978.10</u>	<u>55,798,861.86</u>
<u>净额</u>			
2023年1月1日	<u>260,238,745.61</u>	<u>116,658,951.55</u>	<u>376,897,697.16</u>
2023年12月31日	<u>253,272,157.13</u>	<u>113,935,396.27</u>	<u>367,207,553.40</u>
	<u>房屋建筑物</u> 人民币元	<u>土地使用权</u> 人民币元	<u>合计</u> 人民币元
<u>原值</u>			
2022年1月1日			
及2022年12月31日	<u>293,330,040.89</u>	<u>129,676,374.37</u>	<u>423,006,415.26</u>
<u>累计折旧及累计摊销</u>			
2022年1月1日	26,124,706.80	10,293,867.54	36,418,574.34
本年计提额	<u>6,966,588.48</u>	<u>2,723,555.28</u>	<u>9,690,143.76</u>
2022年12月31日	<u>33,091,295.28</u>	<u>13,017,422.82</u>	<u>46,108,718.10</u>
<u>净额</u>			
2022年1月1日	<u>267,205,334.09</u>	<u>119,382,506.83</u>	<u>386,587,840.92</u>
2022年12月31日	<u>260,238,745.61</u>	<u>116,658,951.55</u>	<u>376,897,697.16</u>

八、 财务报表项目附注(续)

4. 投资性房地产(续)

于本年年末及上年年末，以上房屋建筑物及土地使用权已用于银行借款抵押，相关借款情况参见附注八、9。

5. 长期待摊费用

项目	本年年末数 人民币元	上年年末数 人民币元
租赁佣金	5,424,411.50	-
其他	878,534.49	517,500.02
合计	<u>6,302,945.99</u>	<u>517,500.02</u>

6. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产与递延所得税负债互抵前明细

项目	应纳税暂时性差异		递延所得税负债	
	本年年末数 人民币元	上年年末数 人民币元	本年年末数 人民币元	上年年末数 人民币元
租金收入确认差异	<u>8,096,635.20</u>	<u>-</u>	<u>2,024,158.80</u>	<u>-</u>

项目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	本年年末数 人民币元	上年年末数 人民币元	本年年末数 人民币元	上年年末数 人民币元
预提费用	-	2,045,911.58	-	511,477.90
租金收入确认差异	-	4,505,575.30	-	1,126,393.82
累计税前亏损	<u>8,257,861.04</u>	<u>-</u>	<u>2,064,465.26</u>	<u>-</u>
合计	<u>8,257,861.04</u>	<u>6,551,486.88</u>	<u>2,064,465.26</u>	<u>1,637,871.72</u>

(2) 递延所得税资产与递延所得税负债互抵后金额

	本年年末数 人民币元	上年年末数 人民币元
递延所得税资产	<u>40,306.46</u>	<u>1,637,871.72</u>

八、 财务报表项目附注(续)

7. 应交税费

<u>税种</u>	<u>本年年末数</u> 人民币元	<u>上年年末数</u> 人民币元
房产税	343,243.93	338,248.55
所得税	-	940,912.60
其他	841.52	96,991.11
合计	<u>344,085.45</u>	<u>1,376,152.26</u>

8. 其他应付款

	<u>本年年末数</u> 人民币元	<u>上年年末数</u> 人民币元
应付关联方款项(附注九、(3)(c))	12,123,156.94	-
应付利息	369,803.19	424,925.42
租赁押金	4,600,498.88	16,092,065.88
其他	442,868.66	489,269.99
合计	<u>17,536,327.67</u>	<u>17,006,261.29</u>

9. 长期借款

<u>类别</u>	<u>本年年末数</u> 人民币元	<u>上年年末数</u> 人民币元
抵押、质押及担保借款	229,000,000.00	249,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	<u>20,000,000.00</u>	<u>20,000,000.00</u>
一年后到期的长期借款	<u>209,000,000.00</u>	<u>229,000,000.00</u>

2019年1月18日，本公司与招商银行股份有限公司佛山分行签订本金总额为人民币300,000,000.00元的《固定资产借款合同》。截至2023年12月31日止，本公司共借入人民币229,000,000.00元，借款期限为2019年1月18日至2029年2月18日。借款利率为全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率(LPR)上浮98.5个基本点。由佛山市空间工业投资中心(有限合伙人)、Foshan Leping Holdings II Limited提供股权质押，以附注八、4所述资产为抵押，以本公司名下现有及将有的全部租金收入为质押。

八、 财务报表项目附注(续)

10 其他流动负债

<u>类别</u>	<u>本年年末数</u> 人民币元	<u>上年年末数</u> 人民币元
待转增值税销项税额	942,788.69	-

11. 实收资本

本公司注册资本为人民币 1.03 亿元，投资者按本公司章程规定的资本投入情况如下：

	<u>本年年末数及上年年末数</u>	
	<u>人民币元</u>	<u>出资比例</u> %
Foshan Leping Holdings II Limited	82,400,000.00	80.00
佛山市空间工业投资中心(有限合伙)	20,600,000.00	20.00
合计	<u>103,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

12. 资本公积

<u>项目</u>	<u>本年年末数</u> 人民币元	<u>上年年末数</u> 人民币元
资本溢价	37,496,112.50	37,496,112.50

13. 盈余公积

	<u>法定盈余公积</u> 人民币元
2023年1月1日	733,485.49
本年计提	314,176.08
2023年12月31日	<u>1,047,661.57</u>
2022年1月1日	434,102.06
本年计提	299,383.43
2022年12月31日	<u>733,485.49</u>

八、 财务报表项目附注(续)

14. 未分配利润

	<u>2023年</u> 人民币元	<u>2022年</u> 人民币元
年初未分配利润	6,601,369.37	3,906,918.53
加：本年净利润	3,141,760.77	2,993,834.27
减：计提法定盈余公积 (1)	314,176.08	299,383.43
年末未分配利润	<u>9,428,954.06</u>	<u>6,601,369.37</u>

注： (1)根据有关法规及公司章程，本年公司按全年净利润的 10%提取盈余公积。

15. 营业收入

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
租金、物业管理收入	<u>39,010,430.36</u>	<u>38,954,422.88</u>

16. 营业成本

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
投资性房地产折旧/摊销	9,690,143.76	9,690,143.76
物业管理费及其他	5,814,789.94	3,781,480.61
合计	<u>15,504,933.70</u>	<u>13,471,624.37</u>

17. 财务费用

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
利息支出	12,959,188.19	14,704,473.35
减：利息收入	54,384.83	90,536.28
手续费及其他	1,370.54	1,188.13
合计	<u>12,906,173.90</u>	<u>14,615,125.20</u>



八、 财务报表项目附注(续)

18. 所得税费用

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
当期所得税费用	-	1,685,136.63
上年所得税费用调整	241,271.72	13,785.62
递延所得税费用	1,597,565.26	(567,206.97)
	<u>1,838,836.98</u>	<u>1,131,715.28</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下:

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
会计利润	4,980,597.75	4,125,549.55
按25%的税率计算的所得税费用	1,245,149.44	1,031,387.39
不可抵扣费用的纳税影响	30,012.06	-
上年所得税费用调整	241,271.72	13,785.62
其他	322,403.76	86,542.27
所得税费用	<u>1,838,836.98</u>	<u>1,131,715.28</u>

19. 利润表补充资料

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
折旧费用和摊销费用	10,667,506.28	9,747,643.74
财务费用	12,906,173.90	14,615,125.20
其他费用	7,126,144.59	6,251,226.70
费用合计	<u>30,699,824.77</u>	<u>30,613,995.64</u>

八、 财务报表项目附注(续)

20. 现金流量表补充资料

	<u>本年累计数</u> 人民币元	<u>上年累计数</u> 人民币元
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,141,760.77	2,993,834.27
加：投资性房地产折旧与摊销	9,690,143.76	9,690,143.76
长期待摊费用的摊销	977,362.52	57,499.98
财务费用	12,959,188.19	14,615,125.20
递延所得税资产的减少(增加)	1,597,565.26	(567,206.97)
经营性应收项目的(增加)减少	(11,880,612.01)	2,084,246.97
经营性应付项目的(减少)增加	(13,424,442.41)	9,362,302.15
经营活动产生的现金流量净额	<u>3,060,966.08</u>	<u>38,235,945.36</u>
(2) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金及现金等价物的年末余额	10,601,443.94	35,550,838.28
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>35,550,838.28</u>	<u>30,055,351.05</u>
现金及现金等价物净(减少)增加额	<u>(24,949,394.34)</u>	<u>5,495,487.23</u>
(3) 现金及现金等价物：		
可随时用于支付的银行存款	<u>10,601,443.94</u>	<u>35,550,838.28</u>

21. 租赁

作为出租人的经营租赁

本公司作为出租人的经营租赁与投资性房地产相关，租赁期通常在三年至五年间，其中包括根据当前市场条件定期上调租金的条款，部分租赁包括续租选择权。

本年度与经营租赁相关的收入为人民币 39,010,430.36 元(上年度：人民币 38,954,422.88 元)。于本年末和上年末，未来最低未折现租赁收款额如下：

	<u>本年年末数</u> 人民币千元	<u>上年年末数</u> 人民币千元
资产负债表日后第 1 年	45,052	22,840
资产负债表日后第 2 年	46,847	45,052
资产负债表日后第 3 年	35,626	46,847
资产负债表日后第 4 年	-	35,626
未折现租赁收款额合计	<u>127,525</u>	<u>150,365</u>

九、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

<u>关联方名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>主营业务</u>	<u>与公司关系</u>	<u>表决权比例及持股比例</u>
Foshan Leping Holdings II Limited	中国香港	投资	母公司	80%

本公司最终由 BPPA Fund 控制。

(2) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

<u>关联方名称</u>	<u>关联方关系</u>
平潭睿志投资管理有限公司	与持有 20% 股权股东受同一最终控制方控制
上海龙地商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
Foshan Leping Holdings I Limited	中间控股公司

(3) 本公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易

(a) 接受服务

本公司接受关联方提供的服务的有关明细资料如下：

	本年累计数 <u>金额</u> 人民币元	上年累计数 <u>金额</u> 人民币元
平潭睿志投资管理有限公司	-	902,027.87
上海龙地商业管理有限公司	7,017,579.60	727,020.87
合计	<u>7,017,579.60</u>	<u>1,629,048.74</u>

上述交易以双方协议价格进行。

(b) 接受担保

2019 年，本公司自招商银行股份有限公司佛山分行借入之款项，由佛山市空间工业投资中心(有限合伙人)、Foshan Leping Holdings II Limited 提供股权质押，相关借款情况参见附注八、9。

九、 关联方关系及其交易(续)

(3) 本公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续)

(c) 债权债务往来余额

科目	关联方名称	本年年末数 人民币元	上年年末数 人民币元
应付账款	平潭睿志投资管理有限公司	-	902,027.93
	上海龙地商业管理有限公司	176,337.50	212,079.00
		<u>176,337.50</u>	<u>1,114,106.93</u>
其他应付款	平潭睿志投资管理有限公司	902,027.93	-
	上海龙地商业管理有限公司	6,217,179.01	-
	Foshan Leping Holdings I Limited	5,003,950.00	-
		<u>12,123,156.94</u>	<u>-</u>

十、 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款等，各项金融工具的详细情况说明见各附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1. 市场风险

1.1.1. 利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见附注八、9)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

## 十、 金融工具及风险管理(续)

### 1. 风险管理目标和政策(续)

#### 1.1. 市场风险(续)

##### 1.1.2. 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和所有者权益的税前影响如下：

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对净利润的影响 人民币元	对所有者权益的 影响 人民币元	对净利润的影响 人民币元	对所有者权益的 影响 人民币元
长期借款	增加 0.25%	(572,500.00)	(572,500.00)	(622,500.00)	(622,500.00)
长期借款	减少 0.25%	572,500.00	572,500.00	622,500.00	622,500.00

#### 1.2. 信用风险

2023年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致金融资产产生的损失，具体包括：资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

#### 1.3. 流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

公司以自有资金为日常营运资金。无短期借款和衍生金融工具。因此，公司管理层认为公司不存在重大流动性风险。

## 十、 金融工具及风险管理(续)

### 1. 风险管理目标和政策(续)

#### 1.3. 流动风险(续)

<u>项目</u>	<u>1年以内</u> 人民币元	<u>1至5年</u> 人民币元	<u>5年以上</u> 人民币元
应付账款	5,140,748.65	-	-
其他应付款	17,536,327.67	-	-
长期借款	31,828,491.11	118,366,523.65	130,837,479.58
合计	<u>54,505,567.43</u>	<u>118,366,523.65</u>	<u>130,837,479.58</u>

上表系根据本公司金融负债可能的最早偿还日的未折现现金流编制的，表中同时考虑了本金和利息的现金流。如果利息流量是基于浮动利率，则未折现金额由报告期末的利率产生，合同到期基于本公司可能被要求偿付的最早之日。

## 十一、 资本管理

本公司通过优化负债与股东权益的结构来管理资本，以确保本公司内的主体能够持续经营，并同时最大限度增加股东回报。本公司自2018年起采用的整体策略维持不变。

本公司的资本结构由本公司的净债务(附注八、9和1中详细披露的长期借款与货币资金余额抵减后的净额)和所有者权益(包括分别在附注八、11、12、13和14中披露的实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润)组成。

本公司并未受制于外部强制性资本管理要求。

## 十二、 公允价值

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

## 十三、 财务报表之批准

本公司财务报表于2024年4月28日已经本公司管理层批准。

\* \* \* 财务报表结束 \* \* \*



编号: 外S0102015002015G(1-1)

统一社会信用代码

91440101056596376T

# 营业执照

(副本)



扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙) 广州分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 洪锐明

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn>。涉及国家限定实施准入特别管理措施的外商投资企业,经营范围以审批机关核定的为准;依法需经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

成立日期 2012年11月15日

营业期限 2012年11月15日至长期

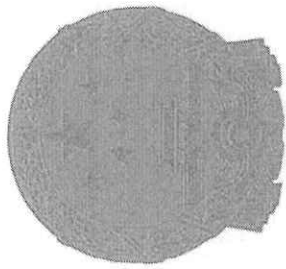
营业场所 广州市天河区珠江东路28号26层01-10, 14-16单元及27层01-02, 16单元



登记机关

2022年06月1日

证书序号: 5003921



# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所

负责人: 洪锐明

经营场所: 广州市天河区珠江东路28号写字楼26层  
01-10, 14-16单元及27层01-02, 16单元

分所执业证书编号: 310000124401

批准执业文号: 财协字〔2000〕50号

批准执业日期: 2000年7月18日



## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 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、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



二〇二二年六月二批

中华人民共和国财政部制



佛山睿优仓储有限公司

财务报表及审计报告

2024年1月1日至3月31日止期间

佛山睿优仓储有限公司  
财务报表及审计报告  
2024年1月1日至3月31日止期间

---

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 3
资产负债表	4 & 5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8
财务报表附注	9 - 37

## 审计报告

德师广州报(审)字(24)第 S00022 号  
(第 1 页, 共 3 页)

佛山睿优仓储有限公司董事会:

### 一、审计意见

我们审计了佛山睿优仓储有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2024 年 3 月 31 日的资产负债表、2024 年 1 月 1 日至 3 月 31 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。贵公司财务报表仅为贵公司了解 2024 年 3 月 31 日的财务状况及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日止期间的经营成果和现金流量之目的而编制,因此该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、其他事项 -- 对审计报告发送和使用的限制

我们的报告仅供贵公司及股东使用,而不应发送至除贵公司股东以外的其他方或为其使用。

## 审计报告(续)

德师广州报(审)字(24)第 S00022 号  
(第 2 页, 共 3 页)

### 五、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编制基础编制财务报表(包括确定在具体情况下按照附注二所述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。

### 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。

审计报告(续)

德师广州报(审)字(24)第 S00022 号  
(第 3 页, 共 3 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所



中国注册会计师



中国注册会计师



2024年7月17日

佛山睿优仓储有限公司  
 资产负债表  
 2024年3月31日



<u>资产</u>	<u>附注六</u>	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元
流动资产			
货币资金	1	12,411,462.81	10,601,443.94
应收账款	2	10,985,380.87	12,607,615.87
预付款项		79,469.92	105,482.11
其他应收款		167,554.37	651,595.61
其他流动资产	3	11,896,752.66	12,660,264.66
流动资产合计		<u>35,540,620.63</u>	<u>36,626,402.19</u>
非流动资产			
投资性房地产	4	364,785,017.46	367,207,553.40
长期待摊费用	5	5,390,988.64	6,302,945.99
递延所得税资产	6	-	40,306.46
非流动资产合计		<u>370,176,006.10</u>	<u>373,550,805.85</u>
资产总计		<u><u>405,716,626.73</u></u>	<u><u>410,177,208.04</u></u>

佛山睿优仓储有限公司  
 资产负债表(续)  
 2024年3月31日

负债及所有者权益	附注六	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元
流动负债			
应付账款		3,168,816.81	5,140,748.65
预收款项		6,240,529.45	6,240,529.45
应交税费	7	400,471.51	344,085.45
其他应付款	8	17,629,646.47	17,536,327.67
一年内到期的非流动负债	9	20,000,000.00	20,000,000.00
其他流动负债	10	821,479.12	942,788.69
流动负债合计		48,260,943.36	50,204,479.91
非流动负债			
长期借款	9	204,000,000.00	209,000,000.00
递延所得税负债	6	1,442,348.10	-
非流动负债合计		205,442,348.10	209,000,000.00
负债合计		253,703,291.46	259,204,479.91
所有者权益			
实收资本	11	103,000,000.00	103,000,000.00
资本公积	12	37,496,112.50	37,496,112.50
盈余公积	13	1,047,661.57	1,047,661.57
未分配利润	14	10,469,561.20	9,428,954.06
所有者权益合计		152,013,335.27	150,972,728.13
负债和所有者权益总计		405,716,626.73	410,177,208.04

附注为财务报表的组成部分

第 4 页至第 37 页的财务报表由下列负责人签署:



企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

佛山睿优仓储有限公司

利润表

2024年1月1日至3月31日止期间

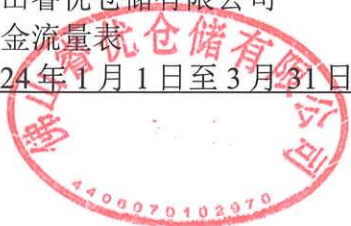


	<u>附注六</u>	2024年1月1日 至3月31日止 期间累计数 人民币元
一、营业收入	15	10,861,870.83
减：营业成本	16	3,221,868.98
税金及附加		1,086,526.80
销售费用		838,579.12
管理费用		236,534.76
财务费用	17	2,955,099.47
其中：利息费用		2,962,457.37
利息收入		7,700.71
二、营业利润		<u>2,523,261.70</u>
三、利润总额		<u>2,523,261.70</u>
减：所得税费用	18	<u>1,482,654.56</u>
四、净利润		<u>1,040,607.14</u>
五、其他综合收益的税后净额		<u>-</u>
六、综合收益总额		<u><u>1,040,607.14</u></u>

附注为财务报表的组成部分



佛山睿优仓储有限公司  
 现金流量表  
 2024年1月1日至3月31日止期间



	附注六	2024年1月1日 至3月31日止 期间累计数 人民币元
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		13,452,094.17
收到的其他与经营活动有关的现金		971,689.85
经营活动现金流入小计		14,423,784.02
购买商品、接受劳务支付的现金		2,546,635.96
支付的各项税费		1,030,140.74
支付其他与经营活动有关的现金		492,086.39
经营活动现金流出小计		4,068,863.09
经营活动产生的现金流量净额	19(1)	10,354,920.93
二、投资活动产生的现金流量		
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产所支付的现金		550,414.83
投资活动现金流出小计		550,414.83
投资活动产生的现金流量净额		(550,414.83)
三、筹资活动产生的现金流量		
偿还债务支付的现金		5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,994,487.23
筹资活动现金流出小计		7,994,487.23
筹资活动产生的现金流量净额		(7,994,487.23)
四、现金及现金等价物净增加额	19(2)	1,810,018.87
加：期初现金及现金等价物余额		10,601,443.94
五、期末现金及现金等价物余额	19(3)	12,411,462.81

附注为财务报表的组成部分

佛山睿优仓储有限公司  
所有者权益变动表  
2024年1月1日至3月31日止期间



	<u>实收资本</u> 人民币元	<u>资本公积</u> 人民币元	<u>盈余公积</u> 人民币元	<u>未分配利润</u> 人民币元	<u>所有者权益合计</u> 人民币元
一、2024年1月1日余额	103,000,000.00	37,496,112.50	1,047,661.57	9,428,954.06	150,972,728.13
二、本期增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	1,040,607.14	1,040,607.14
三、2024年3月31日余额	103,000,000.00	37,496,112.50	1,047,661.57	10,469,561.20	152,013,335.27

附注为财务报表的组成部分

## 一、基本情况

佛山睿优仓储有限公司(原名：“佛山睿优工业投资管理有限公司”，以下简称“本公司”)是一家于2015年10月13日在广东省佛山市注册成立的有限责任公司。本公司主要从事仓储服务、仓储设施的经营、管理及相关的咨询和服务；物流信息咨询、物业管理和自有物业租赁。2018年11月，本公司原投资者佛山市空间工业投资中心(有限合伙)和东百物流有限公司分别将其持有的本公司的79.97%和0.03%的股权转让给Foshan Leping Holdings II Limited，本公司母公司由佛山市空间工业投资中心(有限合伙)变更为Foshan Leping Holdings II Limited，最终控股母公司由福建丰琪投资有限公司变更为BPPA Holdings I (NQ) Ltd. (简称“BPPA Fund”)。

2018年11月29日，本公司更名为佛山睿优仓储有限公司。

## 二、财务报表的编制基础

本财务报表基于本公司了解2024年3月31日的财务状况及2024年1月1日至2024年3月31日止期间的经营成果和现金流量之目的而编制。基于上述目的，本公司仅列报2024年3月31日的资产负债表，2024年1月1日至2024年3月31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，未列报2024年1月1日至2024年3月31日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表及相关财务报表附注的比较数据。

本财务报表所采用的各项会计政策在附注三所述的重要会计政策和会计估计中披露。

### 持续经营

截至2024年3月31日止，本公司流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币12,720,322.73元。因本公司之母公司同意在可预见的将来提供一切必须之财务支援，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、重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据会计准则厘定。

### 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。本财务报表的会计期间为2024年1月1日至2024年3月31日止期间。

### 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。除某些金融工具以公允价值计量外，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。

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 3. 记账基础和计价原则(续)

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。

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。

#### 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、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

本公司在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。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》(“收入准则”)初始确认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时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

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。

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 5. 金融工具(续)

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。

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。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；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。

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。

### 三、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)

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的金融资产。
- 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。

除衍生金融资产外的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，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

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，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，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。

##### 5.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### 三、 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)

##### 5.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(续)

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该等非交易性权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

##### 5.1.3 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以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### 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。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收账款，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款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。

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。

本公司在上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。

### 三、 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

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。

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) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (3) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (4) 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。
- (5) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为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。
- (9) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (10) 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。

##### 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；



### 三、 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(续)

- (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。

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人(不考虑本公司取得的任何担保)，则本公司认为发生违约事件。

##### 5.2.3 预期信用损失的确定

本公司对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，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、剩余合同期限、债务人所处行业、账龄等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，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。

##### 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。

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 5. 金融工具(续)

##### 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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，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)的公允价值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)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

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与原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之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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和原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之和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。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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，并将收到的对价确认为金融负债。

##### 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。

### 三、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 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。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本公司承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债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。
- 相关金融负债属于衍生工具。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。

本公司将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本公司正式书面文件载明的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，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于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，该金融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，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前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。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。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(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

### 三、 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(续)

##### 5.4.1.2 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。

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。

##### 5.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于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或者因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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

##### 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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具(续)

5.5 金融工具重分类

5.5.1 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金额的法定权利，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。

5.6 金融工具重分类

当本公司改变其管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产进行重分类。所有金融负债均不进行重分类。

本公司对金融资产进行重分类，自重分类日(即导致企业对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天)起采用未来适用法进行相关会计处理。

本公司将一项以摊余成本计量的金融资产重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的，按照该资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入当期损益。

本公司将一项以摊余成本计量的金融资产重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的，按照该金融资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益。

本公司将一项以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产重分类为以摊余成本计量的金融资产的，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失转出，调整该金融资产在重分类日的公允价值，并以调整后的金额作为新的账面价值，即视同该金融资产一直以摊余成本计量。该金融资产重分类不影响其实际利率和预期信用损失的计量。

本公司将一项以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产重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的，将继续以公允价值计量该金融资产。同时，本公司将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转入当期损益。

本公司将一项以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重分类为以摊余成本计量的金融资产的，以其在重分类日的公允价值作为新的账面余额。

本公司将一项以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重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的，继续以公允价值计量该金融资产。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产进行重分类的，根据该金融资产在重分类日的公允价值确定其实际利率。

### 三、重要会计政策及会计估计(续)

#### 6. 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。包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及已出租的建筑物等、以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物等。

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所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命对建筑物等计提折旧或摊销。投资性房地产的预计净残值率、折旧年限、年折旧(摊销)率列示如下：

类别	预计净残值率	折旧年限	年折旧(摊销)率
房屋建筑物	5%	40年	2.38%
土地使用权	0%	49.67年	2.01%

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。

#### 7. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年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。

#### 8. 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。

### 三、重要会计政策及会计估计(续)

#### 9. 收入确认

本公司的收入主要来源于租金、物业管理收入等。

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。

本公司在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时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。

本公司采用产出法或投入法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度或根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。

合同资产，是指本公司已向客户转让商品或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。有关合同资产减值的会计政策，具体参见附注三、5。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项(而非全部)履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。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。

合同中存在可变对价(如销售折扣、销售折让等)的，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。包含可变对价的交易价格，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。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

### 三、重要会计政策及会计估计(续)

#### 9. 收入确认(续)

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司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。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，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确定。

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。

##### 9.1 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。

##### 9.2 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范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。

#### 10. 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。



### 三、重要会计政策及会计估计(续)

#### 10. 借款费用(续)

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。

#### 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。

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。

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。

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。

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 11. 所得税(续)

##### 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、清偿负债同时进行时，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。

#### 12. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

##### 12.1 本公司作为出租人

###### 12.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据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 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司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。

本公司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 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司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。

#### 四、 重要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

本公司在运用附注三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。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整和关键假设和不确定性主要有：

##### 投资性房地产的使用寿命

如附注三、6 投资性房地产中所述，本公司至少于每年年度终了对投资性房地产的使用寿命进行复核。对使用寿命的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历史经验为基础，并可能因使用情况发生变化等原因而有重大改变。当投资性房地产预计可使用年限与先前估计不同时，本公司将作为会计估计变更处理。

#### 五、 税项

##### 增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，租金收入销项税额按相关税收规定计算的销售额的9%计算。

管理费收入适用的增值税税率为6%。

##### 所得税

本公司的企业所得税税率为25%。

##### 土地使用税

根据土地使用权的占地面积征收，年税额按每平方米人民币1元计算。

##### 房产税

出租房屋按租金收入的12%计缴；未出租房屋按相应应税房产原值的70%乘以1.2%计缴。

##### 其他税项

城市维护建设税按应交增值税的7%计缴，教育费附加和地方教育费附加分别按应交增值税的3%和2%计缴。

佛山睿优仓储有限公司  
 财务报表附注(续)  
 2024年1月1日至3月31日止期间

六、 财务报表项目附注

1. 货币资金

	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元
银行存款	12,411,462.81	10,601,443.94

银行存款 2024年3月31日余额中人民币 7,479,756.33 元(2023年12月31日：人民币 5,053,673.94 元)属于贷款监管账户存款，本公司可按照监管协议约定提取并使用监管账户内的资金，相关借款情况参见附注六、9。

2. 应收账款

	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元
租赁直线法确认收入	10,985,380.87	12,607,615.87

3. 其他流动资产

	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元
待抵扣增值税进项税	10,042,224.01	10,805,736.01
预缴增值税销项税	485,262.80	485,262.80
预缴所得税	1,369,265.85	1,369,265.85
合计	11,896,752.66	12,660,264.66

佛山睿优仓储有限公司  
 财务报表附注(续)  
 2024年1月1日至3月31日止期间

六、 财务报表项目附注(续)

4. 投资性房地产

	房屋建筑物 人民币元	土地使用权 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>			
2024年1月1日 及2024年3月31日	293,330,040.89	129,676,374.37	423,006,415.26
<u>累计折旧及累计摊销</u>			
2024年1月1日	40,057,883.76	15,740,978.10	55,798,861.86
本期计提额	1,741,647.12	680,888.82	2,422,535.94
2024年3月31日	41,799,530.88	16,421,866.92	58,221,397.80
<u>净额</u>			
2024年1月1日	253,272,157.13	113,935,396.27	367,207,553.40
2024年3月31日	251,530,510.01	113,254,507.45	364,785,017.46

于2024年3月31日，以上房屋建筑物及土地使用权已用于银行借款抵押，相关借款情况参见附注六、9。

5. 长期待摊费用

<u>项目</u>	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元
租赁佣金	4,585,832.38	5,424,411.50
其他	805,156.26	878,534.49
合计	5,390,988.64	6,302,945.99

6. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产与递延所得税负债互抵前明细

<u>项目</u>	<u>应纳税暂时性差异</u>		<u>递延所得税负债</u>	
	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元
租金收入 确认差异	7,054,833.89	8,096,635.20	1,763,708.48	2,024,158.80

六、 财务报表项目附注(续)

6. 递延所得税资产/递延所得税负债(续)

(1) 递延所得税资产与递延所得税负债互抵前明细(续)

项目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元
累计税前亏损	1,285,441.51	8,257,861.04	321,360.38	2,064,465.26

(2) 递延所得税资产与递延所得税负债互抵后金额

	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元
递延所得税资产	-	40,306.46
递延所得税负债	1,442,348.10	-

7. 应交税费

税种	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元
房产税	350,527.18	343,243.93
土地使用税	49,944.33	-
其他	-	841.52
合计	400,471.51	344,085.45

8. 其他应付款

	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元
应付关联方款项(附注七、(3)(c))	12,127,211.38	12,123,156.94
应付利息	337,773.33	369,803.19
租赁押金	4,600,498.88	4,600,498.88
其他	564,162.88	442,868.66
合计	17,629,646.47	17,536,327.67

佛山睿优仓储有限公司  
 财务报表附注(续)  
 2024年1月1日至3月31日止期间

六、 财务报表项目附注(续)

9. 长期借款

<u>类别</u>	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元
抵押、质押及担保借款	224,000,000.00	229,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	20,000,000.00	20,000,000.00
一年后到期的长期借款	<u>204,000,000.00</u>	<u>209,000,000.00</u>

2019年1月18日，本公司与招商银行股份有限公司佛山分行签订本金总额为人民币300,000,000.00元的《固定资产借款合同》。截至2024年3月31日止，本公司共借入人民币224,000,000.00元，借款期限为2019年1月18日至2029年2月18日。借款利率为全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率(LPR)上浮98.5个基本点。由佛山市空间工业投资中心(有限合伙)、Foshan Leping Holdings II Limited提供股权质押，以附注六、4所述资产为抵押，以本公司名下现有及将有的全部租金收入为质押。

10. 其他流动负债

<u>类别</u>	2024年 3月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元
待转增值税销项税额	<u>821,479.12</u>	<u>942,788.69</u>

11. 实收资本

本公司注册资本为人民币1.03亿元，投资者按本公司章程规定的资本投入情况如下：

	2023年12月31日及 2024年3月31日 人民币元	出资比例 %
Foshan Leping Holdings II Limited	82,400,000.00	80.00
佛山市空间工业投资中心(有限合伙)	20,600,000.00	20.00
合计	<u>103,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

佛山睿优仓储有限公司  
 财务报表附注(续)  
 2024年1月1日至3月31日止期间

六、 财务报表项目附注(续)

12. 资本公积

<u>项目</u>	2024年 <u>3月31日</u> 人民币元	2023年 <u>12月31日</u> 人民币元
资本溢价	<u>37,496,112.50</u>	<u>37,496,112.50</u>

13. 盈余公积

	法定盈余公积 人民币元
2024年1月1日 及2024年3月31日	<u>1,047,661.57</u>

14. 未分配利润

	2024年1月1日 至3月31日止期间 人民币元	2023年 人民币元
期/年初未分配利润	9,428,954.06	6,601,369.37
加：本期/年净利润	1,040,607.14	3,141,760.77
减：计提法定盈余公积 (1)	<u>-</u>	<u>314,176.08</u>
期/年末未分配利润	<u>10,469,561.20</u>	<u>9,428,954.06</u>

注： (1)根据有关法规及公司章程，2023年度本公司按全年净利润的10%提取盈余公积。

15. 营业收入

	2024年1月1日 至3月31日止 <u>期间累计数</u> 人民币元
租金、物业管理收入	<u>10,861,870.83</u>



佛山睿优仓储有限公司  
财务报表附注(续)  
2024年1月1日至3月31日止期间

---

六、 财务报表项目附注(续)

16. 营业成本

2024年1月1日  
至3月31日止  
期间累计数  
人民币元

投资性房地产折旧/摊销  
物业管理费及其他

2,422,535.94  
799,333.04

合计

3,221,868.98

17. 财务费用

2024年1月1日  
至3月31日止  
期间累计数  
人民币元

利息支出  
减：利息收入  
手续费及其他

2,962,457.37  
7,700.71  
342.81

合计

2,955,099.47

18. 所得税费用

2024年1月1日  
至3月31日止  
期间累计数  
人民币元

当期所得税费用  
递延所得税费用

-  
1,482,654.56  
1,482,654.56

六、 财务报表项目附注(续)

18. 所得税费用(续)

所得税费用与会计利润的调节表如下:

2024年1月1日  
 至3月31日止  
 期间累计数  
 人民币元

会计利润	2,523,261.70
按 25% 的税率计算的所得税费用	630,815.43
不可抵扣费用的纳税影响	10,666.72
汇算清缴差异	642,194.35
其他	198,978.06
所得税费用	<u>1,482,654.56</u>

19. 现金流量表补充资料

2024年1月1日  
 至3月31日止  
 期间累计数  
 人民币元

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	1,040,607.14
加: 投资性房地产折旧与摊销	2,422,535.94
长期待摊费用的摊销	911,957.35
财务费用	2,962,457.37
递延所得税负债的增加	1,442,348.10
经营性应收项目的减少	2,895,800.43
经营性应付项目的减少	(1,361,091.86)
经营活动产生的现金流量净额	<u>10,354,920.93</u>
(2) 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	12,411,462.81
减: 现金及现金等价物的期初余额	10,601,443.94
现金及现金等价物净增加额	<u>1,810,018.87</u>
(3) 现金及现金等价物:	
可随时用于支付的银行存款	<u>12,411,462.81</u>

六、 财务报表项目附注(续)

20. 租赁

作为出租人的经营租赁

本公司作为出租人的经营租赁与投资性房地产相关，租赁期通常在三年至五年间，其中包括根据当前市场条件定期上调租金的条款，部分租赁包括续租选择权。

2024年1月1日至2024年3月31日期间与经营租赁相关的收入为人民币10,861,870.83元。(2023年1月1日至12月31日止年度：人民币39,010,430.36元)。

于2024年3月31日和2023年12月31日，未来最低未折现租赁收款额如下：

	2024年 3月31日 人民币千元	2023年 12月31日 人民币千元
资产负债表日后第1年	45,551	45,052
资产负债表日后第2年	47,345	46,847
资产负债表日后第3年	22,266	35,626
未折现租赁收款额合计	115,162	127,525

七、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

<u>关联方名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>主营业务</u>	<u>与公司关系</u>	<u>表决权比例及持股比例</u>
Foshan Leping Holdings II Limited	中国香港	投资	母公司	80%

本公司最终由BPPA Fund控制。

(2) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

<u>关联方名称</u>	<u>关联方关系</u>
平潭睿志投资管理有限公司	与持有20%股权股东受同一最终控制方控制
上海龙地商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
Foshan Leping Holdings I Limited	中间控股公司

七、 关联方关系及其交易(续)

(3) 本公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易

(a) 接受服务

本公司接受关联方提供的服务的有关明细资料如下：

2024年1月1日  
 至3月31日止  
 期间累计数  
 金额  
 人民币元

上海龙地商业管理有限公司	185,529.61
--------------	------------

上述交易以双方协议价格进行。

(b) 接受担保

2019年，本公司自招商银行股份有限公司佛山分行借入之款项，由佛山市空间工业投资中心(有限合伙人)、Foshan Leping Holdings II Limited 提供股权质押，相关借款情况参见附注六、9。

(c) 债权债务往来余额

科目	关联方名称	2024年	2023年
		3月31日	12月31日
		人民币元	人民币元
应付账款	上海龙地商业管理有限公司	363,607.57	176,337.50
其他应付款	平潭睿志投资管理有限公司	902,027.93	902,027.93
	上海龙地商业管理有限公司	6,221,233.45	6,217,179.01
	Foshan Leping Holdings I Limited	5,003,950.00	5,003,950.00
		<u>12,127,211.38</u>	<u>12,123,156.94</u>

八、 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款等，各项金融工具的详细情况说明见各附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

## 八、 金融工具及风险管理(续)

### 1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### 1.1. 市场风险

##### 1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司主要业务活动以人民币计价结算，无重大外汇风险。

##### 1.1.2. 利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见附注六、9)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

本公司于2024年3月31日及2023年12月31日持有的计息金融工具如下：

	2024年3月31日		2023年12月31日	
	实际利率	金额 人民币元	实际利率	金额 人民币元
浮动利率金融工具				
金融资产 - 货币资金	0.20%-0.70%	12,411,462.81	0.20%-0.70%	10,601,443.94
金融负债 - 人民币借款	4.94%	(224,000,000.00)	4.94%	(229,000,000.00)
合计		<u>(211,588,537.19)</u>		<u>(218,398,556.06)</u>

##### 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

八、 金融工具及风险管理(续)

1. 风险管理目标和政策(续)

1.1. 市场风险(续)

1.1.2. 利率风险—现金流量变动风险(续)

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和所有者权益的税前影响如下：

项目	利率变动	2024年1月1日 至3月31日止期间	
		对净利润的影响 人民币元	对所有者权益 的影响 人民币元
长期借款	增加 0.25%	(560,000.00)	(560,000.00)
长期借款	减少 0.25%	560,000.00	560,000.00

1.2. 信用风险

2024年3月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致金融资产产生的损失，具体包括：资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

1.3. 流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司以自有资金为日常营运资金和银行借款作为主要资金来源。因此，本公司管理层认为本公司不存在重大流动性风险。

## 八、 金融工具及风险管理(续)

### 1. 风险管理目标和政策(续)

#### 1.3. 流动风险(续)

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	1年以内 人民币元	1至5年 人民币元	5年以上 人民币元
应付账款	3,168,816.81	-	-
其他应付款	17,629,646.47	-	-
长期借款	30,154,036.67	236,703,559.59	-
合计	50,952,499.95	236,703,559.59	-

上表系根据本公司金融负债可能的最早偿还日的未折现现金流编制的，表中同时考虑了本金和利息的现金流。如果利息流量是基于浮动利率，则未折现金额由报告期末的利率产生，合同到期基于本公司可能被要求偿付的最早之日。

## 九、 资本管理

本公司通过优化负债与股东权益的结构来管理资本，以确保本公司内的主体能够持续经营，并同时最大限度增加股东回报。本公司自2018年起采用的整体策略维持不变。

本公司的资本结构由本公司的净债务(附注六、9和1中详细披露的长期借款与货币资金余额抵减后的净额)和所有者权益(包括分别在附注六、11、12、13和14中披露的实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润)组成。

本公司并未受制于外部强制性资本管理要求。

## 十、 公允价值

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

## 十一、 财务报表之批准

本公司财务报表于2024年7月17日已经本公司管理层批准。

\* \* \* 财务报表结束 \* \* \*



# 营业执照

(副本)

编号: 外S0102015002015G(1-1)

统一社会信用代码

91440101056596376T



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 洪锐明

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址:<http://www.gsxt.gov.cn>)。涉及国家规定实施准入特别管理措施的外商投资企业,经营范围以审批机关核定的为准。  
依法经营批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动

成立日期 2012年11月15日

营业期限 2012年11月15日至长期

营业场所 广州市天河区珠江东路26层01-10,14-16单元及27层01-02,16单元

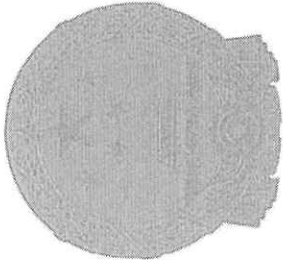


登记机关

2022年06月1日



证书序号: 5003921



# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
通合伙) 广州分所

负责人: 洪锐明

经营场所: 广州市天河区林和东路 28 号写字楼 26 层  
01-10, 14-16 单元及 27 层 01-02, 16 单元

分所执业证编号: 310000124401

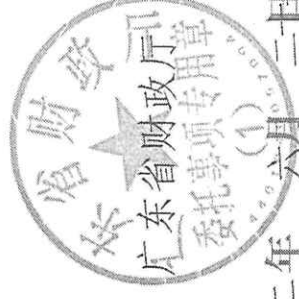
批准执业文号: 财协字〔2000〕50 号

批准执业日期: 2000 年 7 月 18 日

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》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《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



二〇二二年六月二十七日

中华人民共和国财政部制