

审计报告

广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

容诚审字[2024]200Z0785号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
骑缝章

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京



目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-4
2	资产负债表	1
3	利润表	2
4	现金流量表	3
5	所有者权益变动表	4
6	财务报表附注	5-24



审计报告

容诚审字[2024]200Z0785 号

易方达资产管理有限公司：

一、 审计意见

我们审计了广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司（以下简称“壹号产业园”）的财务报表，包括 2024 年 9 月 4 日的资产负债表，2024 年 1 月 1 日至 2024 年 9 月 4 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、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于壹号产业园和易方达资产管理有限公司（以下简称“易方达资产”），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关于编制基础的说明。壹号产业园管理层（以下简称“管理层”）编制财务报表是为了广州开发区控股集团有限公司（以下简称“广开控股”）和易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金就壹号产业园的股权进行交割参考之目的而编制，因此，财务报表可能不适于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。



四、其他事项——对审计报告使用的限制

本报告仅供广开控股和易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金就壹号产业园的股权进行交割参考之目的使用，不得用作任何其他目的。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估壹号产业园的持续经营能力，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壹号产业园、终止运营或别无其他现实的选择。

壹号产业园治理层负责监督壹号产业园的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。



(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对壹号产业园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壹号产业园不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容。

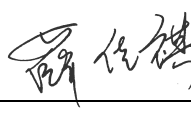

我们与壹号产业园治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。





(此页无正文，为容诚审字[2024]200Z0785 号报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师：  
薛佳祺

中国注册会计师：  
曹阳

2024年10月28日



资产负债表

2024年9月4日

编制单位：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2024年9月4日	负债和所有者权益	附注	2024年9月4日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	五(1)	29,023,440.07	应付账款	五(5)	1,808,410.68
应收账款	五(2)	1,615,172.89	预收款项		346,553.50
预付款项		36,575.00	应交税费	五(6)	2,491,832.49
流动资产合计		30,675,187.96	其他应付款	五(7)	15,656,664.29
非流动资产：			流动负债合计		20,303,460.96
投资性房地产	五(3)	581,000,000.00	非流动负债：		
固定资产		30,173.00	递延所得税负债	五(4)	49,859,105.69
递延所得税资产	五(4)	-	非流动负债合计		49,859,105.69
非流动资产合计		581,030,173.00	负债合计		70,162,566.65
			所有者权益：		
			实收资本	五(8)	2,000,000.00
			资本公积	五(9)	377,176,537.57
			盈余公积		1,000,000.00
			未分配利润		161,366,256.74
			所有者权益合计		541,542,794.31
资产总计		611,705,360.96	负债和所有者权益总计		611,705,360.96

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

2024年1月1日至2024年9月4日止期间

编制单位：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年1月1日至2024年9月4日止期间
一、营业收入	五(10)	19,280,687.68
减：营业成本	五(10)	2,584,254.44
税金及附加	五(11)	3,259,827.67
管理费用		55,061.59
财务费用		306,484.42
其中：利息费用		442,278.69
利息收入		136,214.86
加：其他收益		51.93
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五(12)	7,629,500.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-37,567.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-147,365.80
二、营业利润		20,519,678.69
加：营业外收入		48,516.55
三、利润总额		20,568,195.24
减：所得税费用	五(13)	5,142,048.82
四、净利润		15,426,146.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,426,146.42
（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		-
六、综合收益总额		15,426,146.42

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





现金流量表

2024年1月1日至2024年9月4日止期间

编制单位：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年1月1日 至2024年9月4日止期间
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		20,225,816.03
收到的税费返还		55.04
收到其他与经营活动有关的现金		48,716,014.78
经营活动现金流入小计		68,941,885.85
购买商品、接受劳务支付的现金		1,765,564.56
支付的各项税费		53,783,834.78
支付其他与经营活动有关的现金		1,342,356.79
经营活动现金流出小计		56,891,756.13
经营活动产生的现金流量净额	五(14)(1)	12,050,129.72
二、筹资活动使用的现金流量		
收到其他与筹资活动有关的现金		34,000,000.00
筹资活动现金流入小计		34,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		34,442,278.69
筹资活动现金流出小计		34,442,278.69
筹资活动使用的现金流量净额		-442,278.69
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额	五(14)(1)	11,607,851.03
加：期初现金及现金等价物余额		17,415,589.04
五、期末现金及现金等价物余额	五(14)(2)	29,023,440.07

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表

2024年1月1日至2024年9月4日止期间

编制单位：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年1月1日至2024年9月4日止期间				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,000,000.00	377,176,537.57	1,000,000.00	154,434,854.53	534,611,392.10
二、本期期初余额	2,000,000.00	377,176,537.57	1,000,000.00	154,434,854.53	534,611,392.10
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	6,931,402.21	6,931,402.21
(一) 综合收益总额	-	-	-	15,426,146.42	15,426,146.42
(二) 利润分配	-	-	-	-8,494,744.21	-8,494,744.21
1. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-8,494,744.21	-8,494,744.21
四、本期期末余额	2,000,000.00	377,176,537.57	1,000,000.00	161,366,256.74	541,542,794.31

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

财务报表附注

2024年9月4日

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称“本公司”)是由广州开发区投资控股有限公司(以下简称“开发区投控”)于2022年9月19日在中华人民共和国广州市发起设立的有限责任公司。本公司经批准的经营期限为无固定期限, 成立时注册资本为人民币200万元, 全部由开发区投控出资, 持股比例100%。

2022年10月28日, 开发区投控与广州开发区控股集团有限公司(以下简称“广开控股”)签署了《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司股权转让协议》, 将本公司100%股权转让予广开控股, 并于2022年11月3日就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。标的股权转让完成后, 广开控股持有100%的股权。

本公司经营范围包括: 园区管理服务; 非居住房地产租赁; 停车场服务; 办公设备租赁服务。

财务报表批准报出日: 本财务报表业经本公司于2024年10月28日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本报表是仅为广开控股和易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金就本公司的股权进行交割参考之目的而编制。本财务报表包括2024年9月4日的资产负债表, 2024年1月1日至2024年9月4日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注, 未列示比较数据以及相关的财务报表附注, 也未披露关联方关系及其交易、金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值、资本管理等财务报表附注。



除上述事项外，本公司根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表，主要会计政策和会计估计列示于财务报表附注三。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

1. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 现金及现金等价物的确定标准

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

5. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。



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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。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。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商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票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（3）金融负债的分类与计量

本公司将金融负债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、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：



①以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产和租赁应收款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①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。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。

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，是指因资产负债表日后 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。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，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。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。



对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A. 应收款项

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收租赁客户

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，将其划分为账龄组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1 年以内	0
1 至 2 年	10.00
2 至 3 年	30.00
3 至 4 年	50.00
4 至 5 年	70.00
5 年以上	100.00

② 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。

③ 信用风险显著增加



本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，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：

A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；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；

D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

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。

通常情况下，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。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产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；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；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；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤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，本公司在每个资产负债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资产负债表中列示的账面价值。

⑥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。

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) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(6) 金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、6。



6. 公允价值计量

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。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

①估值技术

本公司采用在当期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。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并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。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。

7. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且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，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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。

8. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。



②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
办公设备及其他设备	年限平均法	5.00	5.00	19.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

9. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法



为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

10. 长期资产减值

对固定资产的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11. 收入确认原则和计量方法

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东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，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是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，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以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计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

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。

对于在某一时间段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品



所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

(2) 具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

① 提供服务合同

本公司对外提供租赁服务和物业管理服务。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

12. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

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

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

(2) 递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债。

13. 租赁



（1）租赁的识别

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，本公司评估合同中的客户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，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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付款额在实际发生时计入当期损益。

（4）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为出租人



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。

14. 重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

所得税和递延所得税

本公司在广州市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

投资性房地产的公允价值计量

于资产负债表日，本公司聘用独立专业合格评估师使用估值模型计算投资性房地产的公允价值，并需对模型中的不可观察参数作出判断和假设。如果这些假设和参数发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估值结果，并对公允价值变动损益产生影响。

四、税项

主要税种及税率：

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税(a)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	9%/6%
房产税	1.2%及 12%	房屋原值的 70%或出租收入
土地使用税	3 元/平方米/年	实际占用的土地面积
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	缴纳的增值税税额	3%
地方教育附加	缴纳的增值税税额	2%



(a) 根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)和《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局 海关总署公告 2019年第39号), 本公司提供租赁服务收入适用的增值税税率为9%, 提供物业管理服务收入适用的增值税税率为6%。

五、财务报表项目附注

1. 货币资金

项 目	2024年9月4日
银行存款	29,023,440.07
合计	29,023,440.07

2. 应收账款

项 目	2024年9月4日
应收账款	1,821,390.12
减: 坏账准备	206,217.23
合计	1,615,172.89

(1) 按账龄披露

账 龄	2024年9月4日
1年以内	1,775,240.12
1至2年	46,150.00
小计	1,821,390.12
减: 坏账准备	206,217.23
合计	1,615,172.89

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2024年9月4日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	206,217.23	11.33%	206,217.23	100.00%	-
其中:					
1. 东莞市鸿骏膳食管理有限公司	92,300.00	5.07%	92,300.00	100.00%	-
2. 晒欧国际生物科技(广州)有限公司	42,714.55	2.35%	42,714.55	100.00%	-
3. 广东虹业抗体生物科技有限公司	71,202.68	3.91%	71,202.68	100.00%	-
按组合计提坏账准备	1,615,172.89	88.67%	-	-	1,615,172.89



类别	2024年9月4日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
合计	1,821,390.12	100.00%	206,217.23	11.33%	1,615,172.89

(3) 本期坏账准备变动情况

类别	2023年12月31日	本期变动金额				2024年9月4日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	168,650.23	37,567.00	-	-	-	206,217.23
组合计提	-	-	-	-	-	-
合计	168,650.23	37,567.00	-	-	-	206,217.23

3. 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	房屋、建筑物
1. 2023年12月31日	573,370,500.00
2. 本期增加金额	7,629,500.00
(1) 公允价值变动	7,629,500.00
3. 本期减少金额	-
4. 2024年9月4日	581,000,000.00

于2024年9月4日，投资性房地产公允价值为581,000,000.00元，经深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司审验并出具房地产估价报告。

4. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2024年9月4日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	206,217.23	51,554.31
合计	206,217.23	51,554.31

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2024年9月4日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	199,642,640.00	49,910,660.00
合计	199,642,640.00	49,910,660.00

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债



项 目	递延所得税资产和负债于 2024年9月4日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2024年9月4日余额
递延所得税资产	51,554.31	-
递延所得税负债	51,554.31	49,859,105.69

5. 应付账款

项 目	2024年9月4日
应付工程费用	1,521,526.74
应付物业管理费	77,333.78
其他	209,550.16
合计	1,808,410.68

6. 应交税费

项 目	2024年9月4日
应交房产税	1,296,882.13
应交所得税	932,570.91
应交增值税	159,797.80
应交土地使用税	82,494.37
应交城市维护建设税	11,186.12
应交教育费附加	7,990.08
应交印花税	911.08
合计	2,491,832.49

7. 其他应付款

项 目	2024年9月4日
应付股利 (a)	8,494,744.21
租赁押金、保证金	7,132,846.72
其他	29,073.36
合计	15,656,664.29

(a)根据开发区控股和广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司于2024年8月29日签署的《广州开发区控股集团有限公司（作为转让方）和广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司（作为受让方）关于广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司之股权转让协议》和开发区控股于2024年9月4日发布的股东决定，本公司将截至交割基准日应归属于转让方广开控股的可供分配利润进行利润分配，于2024年9月4日确认应付股利8,494,744.21元。

8. 实收资本



投资者名称	2024年9月4日	
	持股比例(%)	出资金额
广州开发区控股集团有限公司	100.00%	2,000,000.00
合计	100.00%	2,000,000.00

9. 资本公积

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年9月4日
资本溢价	377,176,537.57	-	-	377,176,537.57

10. 营业收入及营业成本

项目	2024年1月1日至2024年9月4日	
	收入	成本
主营业务	19,280,687.68	2,584,254.44
合计	19,280,687.68	2,584,254.44

11. 税金及附加

项目	2024年1月1日至2024年9月4日
房产税	2,943,708.07
城市维护建设税	108,316.86
土地使用税	82,494.37
印花税	47,939.19
教育费附加	46,421.51
地方教育附加	30,947.67
合计	3,259,827.67

12. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2024年1月1日至2024年9月4日
按公允价值计量的投资性房地产	7,629,500.00
合计	7,629,500.00

13. 所得税费用

项目	2024年1月1日至2024年9月4日
当期所得税费用	3,244,065.57
递延所得税费用	1,897,983.25
合计	5,142,048.82

14. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料



补充资料	2024年1月1日至 2024年9月4日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	15,426,146.42
加：信用减值损失	37,567.00
资产处置损失	147,365.80
公允价值变动收益	-7,629,500.00
利息费用	442,278.69
递延所得税资产增加	-9,391.75
递延所得税负债增加	1,907,375.00
经营性应收项目的增加	-1,183,051.25
经营性应付项目的增加	2,911,339.81
经营活动产生的现金流量净额	12,050,129.72
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	29,023,440.07
减：现金及现金等价物的期初余额	17,415,589.04
现金及现金等价物净增加额	11,607,851.03

(2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2024年9月4日
一、现金	29,023,440.07
其中：可随时用于支付的银行存款	29,023,440.07
二、现金等价物	-
三、期末现金及现金等价物余额	29,023,440.07

六、资产负债表日后事项

于2024年9月5日，广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称“SPV(创新基地)”)收购本公司100%的股权，收购完成后，SPV(创新基地)持有本公司100%的股权，易方达资产管理有限公司代表“易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)持有SPV(创新基地)100%的股权，易方达基金管理有限公司代表易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金已认购专项计划全部份额。本公司的最终控制方为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金，该基金的基金管理人为易方达基金管理有限公司。





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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 容诚会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙(企业)

执行事务合伙人 肖厚发、刘维

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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）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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8420 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

经营场所 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外
经贸大厦 901-22 至 901-26



登记机关

2024 年 09 月 23 日

国家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: 0011869

说明

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



发证机关: 北京市财政局

二〇一三年六月十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书
容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 肖厚发

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式: 特殊普通合伙


执业证书编号: 11010032

批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会





姓名: 孙建辉
Full name: Sun Jianhui
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1987-05-08
Date of birth: 1987-05-08
工作单位: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: Deloitte Touche Tohmatsu (Special General Partnership)
身份证号码: 310109198705082555
Identity card No.: 310109198705082555

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: 31000012325
No. of Certificate: 31000012325

上海市注册会计师协会
Shanghai Institute of CPAs

2016年05月23日
Date of issuance: 2016-05-23

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.











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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转出协会或事务所
Transfer to the Institute of CPAs or Firm

年 月 日
y m d

转入协会或事务所
Transfer to the Institute of CPAs or Firm

年 月 日
y m d





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.



年 月 日
y m d

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.



年 月 日
y m d



 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

姓名 曹阳
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1987-09-09
 Date of birth _____
 工作单位 普华永道中天会计师事务所
(特殊普通合伙)
 Working unit _____
 身份证号码 310104198709092820
 Identity card No. _____



证书编号: 310000074295
 No. of Certificate _____
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs _____
 发证日期: 2015年 09月 30日
 Date of issuance _____


 曹阳(310000074295) 已过期
 上海市注册会计师协会
 2021年10月30日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



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.

年 月 日
 /
 年 月 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
 /
 年 月 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
 /
 年 月 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



曹阳
 Cao Yang
 2014年6月17日
 2014年6月17日

曹阳
 Cao Yang
 2014年6月17日
 2014年6月17日