

中金中国绿发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

一、公募 REITs 基本信息

基金名称	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金中国绿发商业 REIT
场内简称	中金中国绿发商业 REIT
基金主代码	180606
基金合同生效日	2025 年 6 月 19 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
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《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、交割审计情况

中金中国绿发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山东贵和茂商业管理有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件）。

根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2025 年 6 月 18 日）资产总计 1,612,548,252.02 元，负债合计 1,186,960,128.28 元，所有者权益合计 425,588,123.74 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。

中金基金管理有限公司
2025 年 7 月 18 日

山东贵和茂商业管理有限公司

自 2025 年 1 月 1 日
至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间的财务报表

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编号：京25TQPDNLV





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 2522433 号

山东贵和茂商业管理有限公司：

一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 36 页的山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“贵和茂公司”）财务报表，包括 2025 年 6 月 18 日（交割定价基准日）的资产负债表，自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 18 日（交割定价基准日）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 2（以下简称“附注 2”）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，我们独立于贵和茂公司，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附注 2 对编制基础的说明。贵和茂公司财务报表仅为贵和茂公司的母公司山东鲁能商业管理有限公司与中金-中国绿发商业资产支持专项计划就贵和茂公司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。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2522433 号

四、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅为山东鲁能商业管理有限公司与中金-中国绿发商业资产支持专项计划就贵和茂公司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

管理层负责按照附注 2 所述的编制基础编制财务报表 (包括确定附注 2 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，管理层负责评估贵和茂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，除非贵和茂公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵和茂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)

毕马威华振审字第 2522433 号

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，就可能导致对贵和茂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财务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和茂公司不能持续经营。

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。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师

高松

高松



中国 北京

童雪唯

童雪唯



2025 年 7 月 16 日



山东贵和茂商业管理有限公司
资产负债表
2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)
(金额单位：人民币元)

		2025 年 6 月 18 日	
	附注	(交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
资产			
流动资产：			
货币资金	5	115,691,904.67	151,737,240.03
应收账款	6	814,486.71	458,482.43
预付账款		135,356.05	2,233,003.14
其他应收款	7	292,999.05	372,400.73
其他流动资产	8	447,282.79	-
流动资产合计		117,382,029.27	154,801,126.33
非流动资产：			
投资性房地产	9	1,465,735,069.55	1,496,897,543.20
固定资产	10	29,431,153.20	33,102,456.80
非流动资产合计		1,495,166,222.75	1,530,000,000.00
资产总计		1,612,548,252.02	1,684,801,126.33

刊载于第 8 页至第 36 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

山东贵和茂商业管理有限公司
资产负债表 (续)
2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)
(金额单位: 人民币元)

		2025 年 6 月 18 日	2024 年 12 月 31 日
	附注	(交割定价基准日)	
负债和所有者权益			
流动负债:			
应付账款	11	5,204,374.82	6,089,138.61
预收账款	12	7,872,775.11	25,394,331.79
合同负债	13	2,000,741.32	6,662,602.01
应交税费	5(3)	3,887,020.57	6,817,669.14
其他应付款	14	197,695,501.22	25,227,844.94
一年内到期的非流动负债	15	11,953,370.00	6,854,079.38
流动负债合计		228,613,783.04	77,045,665.87
非流动负债:			
长期借款	16	933,130,000.00	1,158,300,000.00
长期应付款	17	25,216,345.24	20,616,329.00
非流动负债合计		958,346,345.24	1,178,916,329.00
负债合计		1,186,960,128.28	1,255,961,994.87

刊载于第 8 页至第 36 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

山东贵和茂商业管理有限公司
资产负债表 (续)
2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)
(金额单位: 人民币元)

	附注	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
所有者权益			
实收资本	18	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	19	33,410,000.00	33,410,000.00
未弥补亏损		(107,821,876.26)	(104,570,868.54)
所有者权益合计		425,588,123.74	428,839,131.46
负债和所有者权益合计		1,612,548,252.02	1,684,801,126.33

此财务报表已于 2025 -07- 16

获山东贵和茂商业管理有限公司批准。

杨荣刚

法定代表人

王秀丽

会计机构负责人

(公司盖章)



刊载于第 8 页至第 36 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



山东贵和茂商业管理有限公司

利润表

2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间

(金额单位: 人民币元)

		2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
	附注	
营业收入	20	75,905,882.16
减: 营业成本	20	53,952,260.52
税金及附加	21	8,639,422.11
销售费用	22	1,949,636.45
管理费用	23	531,173.03
财务费用	24	14,270,700.50
其中: 利息费用		14,686,852.21
利息收入		436,694.94
营业亏损		(3,437,310.45)
加: 营业外收入	25	186,302.73
亏损总额		(3,251,007.72)
减: 所得税费用	26	-
净亏损及综合收益总额		(3,251,007.72)

此财务报表已于 2025 -07- 16 获山东贵和茂商业管理有限公司批准。

刚杨
印荣

杨荣刚
法定代表人

王丽
秀印

王秀丽
会计机构负责人



刊载于第 8 页至第 36 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



山东贵和茂商业管理有限公司

现金流量表

2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间

(金额单位: 人民币元)

	2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
附注	
经营活动产生的现金流量:	
销售商品、提供劳务收到的现金	57,910,381.08
收到其他与经营活动有关的现金	14,705,106.95
经营活动现金流入小计	72,615,488.03
购买商品、接受劳务支付的现金	(21,351,254.25)
支付的各项税费	(15,113,973.65)
支付其他与经营活动有关的现金	(13,325,306.38)
经营活动现金流出小计	(49,790,534.28)
经营活动产生的现金流量净额	22,824,953.75
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支付的 现金	(950,227.52)
投资活动现金流出小计	(950,227.52)
投资活动使用的现金流量净额	(950,227.52)

刊载于第 8 页至第 36 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

山东贵和茂商业管理有限公司

现金流量表 (续)

2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间

(金额单位: 人民币元)

	2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
附注	
筹资活动产生的现金流量:	
收到其他与筹资活动有关的现金	175,000,000.00
筹资活动现金流入小计	175,000,000.00
偿还借款支付的现金	(225,170,000.00)
偿付利息支付的现金	(7,750,061.59)
筹资活动现金流出小计	(232,920,061.59)
筹资活动使用的现金流量净额	(57,920,061.59)
现金及现金等价物净减少额	(36,045,335.36)
加: 期初现金及现金等价物余额	151,737,240.03
期末现金及现金等价物余额	115,691,904.67

此财务报表已于 2025 -07- 16

获山东贵和茂商业管理有限公司批准。

杨荣刚
法定代表人

王秀丽
会计机构负责人



刊载于第 8 页至第 36 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

山东贵和茂商业管理有限公司
所有者权益变动表
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
(金额单位: 人民币元)

	附注	实收资本	资本公积	未弥补亏损	所有者权益合计
2025 年 1 月 1 日余额		500,000,000.00	33,410,000.00	(104,570,868.54)	428,839,131.46
本期增减变动金额					
综合收益总额		-	-	(3,251,007.72)	(3,251,007.72)
2025 年 6 月 18 日余额		500,000,000.00	33,410,000.00	(107,821,876.26)	425,588,123.74

此财务报表已于 **2025 -07- 16** 获山东贵和茂商业管理有限公司批准。

 杨荣刚 法定代表人	 王秀丽 会计机构负责人	 (公司盖章)
---	---	---

刊载于第 8 页至第 36 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



山东贵和茂商业管理有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

1 公司基本情况

山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“本公司”）于 2023 年 10 月 9 日成立于山东省济南市，本公司的母公司为山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管公司”），最终控股股东为中国绿发投资集团有限公司（以下简称“绿发集团”）。

本公司持有位于山东省济南市的领秀城贵和购物中心（以下简称“领秀城购物中心项目”），主要从事购物中心租赁及运营管理相关业务。

2025 年 4 月 29 日，本公司的母公司鲁能商管公司与中国国际金融股份有限公司（以下简称“计划管理人”）签订了关于本公司的股权转让协议，根据该协议的条款和条件，鲁能商管公司向中金-中国绿发商业资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）转让其持有的本公司 100% 股权，交割日为专项计划设立日 2025 年 6 月 19 日。上述交易完成后，专项计划成为本公司的母公司，持有本公司 100% 股权。本公司已于 2025 年 6 月 20 日完成了工商变更。

2 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础编制本财务报表。

本财务报表仅为鲁能商管公司与专项计划就本公司的股权进行交割参考之目的而编制，不适用于其他目的。

本财务报表仅列示本公司于 2025 年 6 月 18 日¹（以下简称“交割定价基准日”）的资产负债表，自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 18 日（交割定价基准日）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，未列示自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 18 日（交割定价基准日）止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表的上一可比会计期间的比较数据及相关财务报表附注，亦未披露现金流量表补充资料、金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值、资本管理和资本承担等相关性较低的财务报表附注。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 3 中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。

注 1：2025 年 6 月 18 日的财务报表为截至 2025 年 6 月 18 日 24:00 的财务报表。

(1) 会计年度

本公司的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币及列报货币

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。

3 主要会计政策和主要会计估计

(1) 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。

(2) 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 (参见附注 3(6)) 在资产负债表内列示。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。

	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值</u>	<u>折旧率</u>
房屋、建筑物	30 年	5.00%	3.17%
土地使用权	42 年	-	2.38%

本公司至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(3) 固定资产及在建工程

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、符合资本化条件的借款费用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。

企业将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

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目标主体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。

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，除非固定资产符合持有待售的条件，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	折旧率
机器设备	7-12 年	5.00%	7.92%-13.57%
电子及其他设备	5-10 年	5.00%	9.50%-19.00%

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。

(4) 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。

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。本公司无融资租赁。

本公司无作为转租出租人的情形。经营租赁的租赁收款额在不可撤销的租赁期内按直线法确认为租金收入。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。

(5) 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，于资产负债表内确认。

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 3(10) 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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，~~属~~非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 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、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，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中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，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中转出，计入留存收益。

(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公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类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。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失 (包括利息费用) 计入当期损益。

- 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资产负债表内分别列示，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。

(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) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入所有者权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

(g) 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。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资及权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

(i) 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。

对于应收账款和租赁应收款，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，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和租赁应收款外，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：

- 该金融工具在资产负债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。

(ii) 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。

(iii) 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发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，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。

(iv) 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。

(v) 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；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。

(vi) 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。

(6) 资产减值准备

除附注 3(5)中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定采用成本模式计量的投资性房地产是否存在减值的迹象。

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。

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。

可收回金额是指资产的公允价值 (参见附注 3(7)) 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，根据资产组或者资产组组合中的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减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。

(7) 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。

(8) 所得税

除因直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外,本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本期应税所得额,根据税法规定的税率计算的预期应交所得税,加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日,如果本公司拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额,包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

资产负债表日,本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式,依据已颁布的税法规定,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

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,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。

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

- 纳税主体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;
- 并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。

(9) 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。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。

(10) 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益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，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，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。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商品或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商品或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。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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。

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或服务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：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

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) 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。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商品或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:

物业管理收入、商业运营服务收入

本公司对外提供物业管理服务和商业运营服务, 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, 属于某一段时间内履行的履约义务, 按照时段法确认收入, 根据已服务天数占总服务天数的比例或其他合理方式确定履约义务进度。

(11) 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。

与资产相关的政府补助, 本公司将其冲减相关资产的账面价值。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; 否则直接冲减相关成本。

(12) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响, 以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的, 构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业, 不构成关联方。

(13) 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。

本公司的主要会计估计包括附注 3(2) 和 (3) 载有关于投资性房地产和固定资产等资产的折旧及摊销和附注 6 和 7 载有应收账款和其他应收款资产减值所涉及的会计估计。

4 税项

- (1) 本公司适用的与房屋租赁相关的税费有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税及房产税等。

税种	计缴标准
增值税	按税法规定的商务辅助服务收入和不动产经营租赁服务收入的 6%或 9% 计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的 7%
教育费附加	按实际缴纳增值税的 3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税的 2%
城镇土地使用税	按照土地使用面积每年每平方米人民币 12.8 元
房产税	对于从租计征的部分，按房屋租金收入的 12%计算房产税；对于从价计征的部分，按房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%计算房产税。

- (2) 所得税

本公司的法定税率为 25%，本期间按法定税率执行。

(3) 应交税费

项目	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
应交房产税	3,689,643.87	4,227,050.49
应交增值税	-	1,978,214.88
应交土地使用税	159,592.00	185,181.63
应交印花税	35,823.59	170,838.17
应交其他税费	1,961.11	256,383.97
合计	3,887,020.57	6,817,669.14

5 货币资金

	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
银行存款	115,691,904.67	151,737,240.03

6 应收账款

(1) 按客户类别分析如下:

	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
应收第三方	814,486.71	458,482.43
减: 坏账准备	-	-
合计	814,486.71	458,482.43

于 2025 年 6 月 18 日, 应收账款主要为应收租金及物业管理费。

(2) 按账龄分析如下:

账龄	2025 年 6 月 18 日	2024 年 12 月 31 日
	(交割定价基准日)	
1 年以内 (含 1 年)	814,486.71	458,482.43
减: 坏账准备	-	-
合计	814,486.71	458,482.43

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

本公司应收账款主要系应收租金及物业管理费。本公司对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。对于信用状况恶化的单个客户，本公司采用单项方式计提坏账准备。对于未出现信用状况恶化的客户，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。

7 其他应收款

(1) 按客户类别分析如下:

	2025 年 6 月 18 日	2024 年 12 月 31 日
	(交割定价基准日)	
应收第三方	292,999.05	372,400.73
减: 坏账准备	-	-
合计	292,999.05	372,400.73

(2) 按账龄分析如下:

<u>账龄</u>	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	292,999.05	372,400.73
减: 坏账准备	-	-
合计	<u>292,999.05</u>	<u>372,400.73</u>

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

8 其他流动资产

<u>项目</u>	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
待抵扣的进项税	209,988.60	-
预付保险费	237,294.19	-
合计	<u>447,282.79</u>	<u>-</u>



9 投资性房地产

	房屋、建筑物	土地使用权	合计
原价			
2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)余额	<u>1,360,843,645.03</u>	<u>270,349,978.09</u>	<u>1,631,193,623.12</u>
减：累计折旧或摊销			
2024 年 12 月 31 日余额	70,599,741.94	10,229,458.68	80,829,200.62
本期增加	<u>27,221,488.32</u>	<u>3,940,985.33</u>	<u>31,162,473.65</u>
2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)余额	<u>97,821,230.26</u>	<u>14,170,444.01</u>	<u>111,991,674.27</u>
减：减值准备			
2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)余额	<u>43,880,427.42</u>	<u>9,586,451.88</u>	<u>53,466,879.30</u>
账面价值			
2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	<u>1,219,141,987.35</u>	<u>246,593,082.20</u>	<u>1,465,735,069.55</u>
2024 年 12 月 31 日	<u>1,246,363,475.67</u>	<u>250,534,067.53</u>	<u>1,496,897,543.20</u>

10 固定资产

	机器设备	电子及其他设备	合计
原价			
2024 年 12 月 31 日余额	32,638,746.94	36,473,472.62	69,112,219.56
本期购置	<u>-</u>	<u>690,738.00</u>	<u>690,738.00</u>
2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)余额	<u>32,638,746.94</u>	<u>37,164,210.62</u>	<u>69,802,957.56</u>
减：累计折旧			
2024 年 12 月 31 日余额	7,451,323.86	28,558,438.90	36,009,762.76
本期增加	<u>2,988,861.90</u>	<u>1,373,179.70</u>	<u>4,362,041.60</u>
2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)余额	<u>10,440,185.76</u>	<u>29,931,618.60</u>	<u>40,371,804.36</u>
账面价值			
2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	<u>22,198,561.18</u>	<u>7,232,592.02</u>	<u>29,431,153.20</u>
2024 年 12 月 31 日	<u>25,187,423.08</u>	<u>7,915,033.72</u>	<u>33,102,456.80</u>

于 2025 年 6 月 18 日，已提足折旧的固定资产原值为人民币 41,453,370.97 元（2024 年 12 月 31 日：25,795,126.26 元）。

11 应付账款

	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
应付服务费	<u>5,204,374.82</u>	<u>6,089,138.61</u>

12 预收款项

	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
预收租金	<u>7,872,775.11</u>	<u>25,394,331.79</u>

13 合同负债

项目	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
物业管理费	1,892,030.75	6,213,828.23
推广费	<u>108,710.57</u>	<u>448,773.78</u>
合计	<u>2,000,741.32</u>	<u>6,662,602.01</u>

14 其他应付款

项目	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
关联方拆借本金及利息 (注)	¥176,837,500.00	-
押金及保证金	17,610,901.78	19,853,093.88
能源费	2,758,392.37	4,996,707.16
广宣及制作费	385,512.31	301,200.00
党建及残保金	5,685.81	5,685.81
其他	<u>97,508.95</u>	<u>71,158.09</u>
合计	<u>197,695,501.22</u>	<u>25,227,844.94</u>

注：本公司于 2025 年 2 月 24 日与山东鲁能商业管理有限公司签署期限为 1 年、借款本金为人民币 175,000,000.00 元的借款合同，借款利率按照全国银行同业拆借中心 2025 年 1 月 20 日公布的 1 年起 LPR 加壹佰壹拾 bp 确定，即年利率为 4.2%，借款期限内利率固定不变。该笔借款用于归还本公司从招商银行股份有限公司济南分行借入的部分长期借款。

15 一年内到期的非流动负债

项目	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	<u>11,953,370.00</u>	<u>6,854,079.38</u>

16 长期借款

项目	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
银行借款	945,083,370.00	1,165,154,079.38
减：一年内到期的长期借款	<u>11,953,370.00</u>	<u>6,854,079.38</u>
合计	<u>933,130,000.00</u>	<u>1,158,300,000.00</u>

本公司于 2023 年 12 月与招商银行股份有限公司济南分行签订本金合计为人民币 1,170,000,000.00 元的借款合同，借款利率为五年以上期限 LPR 减 100 个基点，借款期限至 2034 年 12 月 26 日。该笔借款用于归还与都城伟业集团有限公司签订的 11.7 亿元借款。都城伟业集团有限公司为该借款提供流动性支持。

17 长期应付款

项目	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)	2024 年 12 月 31 日
租赁保证金	<u>25,216,345.24</u>	<u>20,616,329.00</u>

18 实收资本

本公司于期/年末的注册资本和实收资本结构如下：

	2025 年 6 月 18 日(交割定价基准日)		2024 年 12 月 31 日	
	金额	%	金额	%
鲁能商管公司	<u>500,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>500,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

19 资本公积

2025 年 6 月 18 日
(交割定价基准日) 2024 年 12 月 31 日

资本溢价	33,410,000.00	33,410,000.00
------	---------------	---------------

20 营业收入及成本

自 2025 年 1 月 1 日
至 2025 年 6 月 18 日
(交割定价基准日) 止期间

营业收入

店铺租赁		50,707,705.71
物业管理费		14,123,625.80
场租仓储费		4,996,544.57
车场收入		3,093,380.50
推广费收入		900,522.16
广告位		1,989,157.79
其他		94,945.63

合计		75,905,882.16
----	---	---------------

其中：合同产生的收入		18,096,281.43
经营租赁收入		57,809,600.73

自 2025 年 1 月 1 日
至 2025 年 6 月 18 日
(交割定价基准日) 止期间

营业成本	
折旧和摊销费用	35,524,515.25
运营管理费	8,864,057.43
物业管理费	4,546,841.55
能源费	1,042,639.93
修理费	2,182,777.56
取暖费	1,780,800.20
其他	10,628.60
合计	53,952,260.52

21 税金及附加

自 2025 年 1 月 1 日
至 2025 年 6 月 18 日
(交割定价基准日) 止期间

项目	
房产税	7,834,632.22
城镇土地使用税	343,736.61
城市维护建设税	238,045.12
教育费附加	170,032.22
印花税	52,975.94
合计	8,639,422.11

22 销售费用

		自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
<u>项目</u>		
广告宣传费		1,917,430.57
其他费用		32,205.88
合计		1,949,636.45

23 管理费用

		自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
<u>项目</u>		
信息系统运维费		257,005.79
保险费		116,629.96
其他		157,537.28
合计		531,173.03

24 财务费用

		自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
<u>项目</u>		
利息支出		14,686,852.21
利息收入		(436,694.94)
其他财务费用		20,543.23
合计		14,270,700.50

25 营业外收入

<u>项目</u>	自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
违约金收入	186,302.73

26 所得税费用

<u>项目</u>	自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
本期所得税	-

(1) 所得税费用与会计利润的关系如下:

<u>项目</u>	自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
税前亏损	(3,251,007.72)
按税率 25%计算的预期所得税	(812,751.93)
本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	812,751.93
本期所得税费用	-

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损：

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

项目	自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
2028 年	13,772,441.89
2029 年	37,440,003.19
2030 年	3,251,007.72
合计	54,463,452.80

27 利润表补充资料

项目	自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
营业收入	75,905,882.16
减：折旧和摊销费用	35,524,515.25
运营管理费	8,864,057.43
税金及附加	8,639,422.11
物业管理费	4,546,841.55
财务费用	14,270,700.50
广告宣传费	1,917,430.57
修理费	2,182,777.56
能源费	1,042,639.93
取暖费	1,780,800.20
其他费用	574,007.51
营业亏损	(3,437,310.45)

28 关联方关系及其交易

(1) 关联方交易

(A) 采购商品

		自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
	关联交易内容	
山东鲁能亘富开发有限公司	电费	7,723,371.89
山东鲁能商业管理有限公司	低值易耗品	<u>28,016.82</u>
合计		<u><u>7,751,388.71</u></u>

(B) 接受服务

		自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
	关联交易内容	
山东鲁能商业管理有限公司	运营管理费	<u>8,864,057.43</u>

(C) 提供出租及服务

		自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间
	关联交易内容	
山东鲁能亘富开发有限公司	广告位、场租租赁	1,746,359.95
山东鲁能商业管理有限公司	租金收入、物业费及推广收入	<u>639,045.89</u>
合计		<u><u>2,385,405.84</u></u>

(D) 关联方资金拆借

	自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日) 止期间		
	拆入资金	偿还资金	利息费用
山东鲁能商业管理有限公司	<u>175,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>1,837,500.00</u>

(2) 关联方往来

(A) 应付关联方款项

	2025 年 6 月 18 日 (交割定价基准日)
应付账款 山东鲁能巨富开发有限公司	3,176,397.72
预收款项 山东鲁能巨富开发有限公司	303,520.92
预收款项 山东鲁能商业管理有限公司	40,011.74
合同负债 山东鲁能商业管理有限公司	5,396.23
其他应付款 山东鲁能商业管理有限公司	176,837,500.00

(3) (1) 和 (2) 涉及交易的关联方与本公司的关系

<u>公司名称</u>	<u>与本集团关系</u>
中国绿发投资集团有限公司	最终控制方
都城伟业集团有限公司	同一最终控制方
山东鲁能商业管理有限公司	母公司
山东鲁能巨富开发有限公司	同一最终控制方