

华夏凯德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

公募REITs名称	华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	华夏凯德商业REIT
场内简称	凯德商业（扩位证券简称：华夏凯德商业REIT）
公募REITs代码	508091
公募REITs合同生效日	2025年9月16日
基金管理人名称	华夏基金管理有限公司
基金托管人名称	中信银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第5号—临时报告（试行）》《华夏凯德商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华夏凯德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

华夏凯德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”），已由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司湖南凯德商用置业有限公司、广州云凯置业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）。

购入项目公司于交割审计基准日（2025年9月16日）资产、负债情况详见交割审计报告。本基金后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成交易对价支付工作。

特此公告

华夏基金管理有限公司
二〇二五年十月二十九日

湖南凯德商用置业有限公司

财务报表及审计报告

2025年9月16日及

2025年4月1日至2025年9月16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 - 28



审计报告

德师报(审)字(25)第 S00824 号
(第 1 页, 共 3 页)

湖南凯德商用置业有限公司:

一、审计意见

我们审计了湖南凯德商用置业有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2025 年 9 月 16 日的资产负债表,2025 年 4 月 1 日至 2025 年 9 月 16 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。

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的母公司长沙凯亭咨询管理有限公司与长沙贰零贰叁咨询管理有限公司就贵公司的股权进行交割参考之目的而编制,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

我们的报告仅供上述目的,未经本所书面同意,不得用于其他任何目的。



审计报告 - 续

德师报(审)字(25)第 S00824 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。

(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。



审计报告 - 续

德师报(审)字(25)第 S00824 号
(第 3 页, 共 3 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

(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)

中国·上海



中国注册会计师

倪敏



中国注册会计师

王崇斌



2025 年 10 月 27 日





资产负债表
2025年9月16日

<u>资产</u>	<u>附注六</u>	<u>2025年9月16日</u> 人民币元
流动资产		
货币资金	1	20,924,968.30
应收账款	2	2,514,687.99
预付款项		903,472.32
其他应收款	3	403,185.83
其他流动资产		411,578.56
流动资产合计		<u>25,157,893.00</u>
非流动资产		
投资性房地产	4	219,594,473.69
固定资产	5	245,925.20
非流动资产合计		<u>219,840,398.89</u>
资产总计		<u><u>244,998,291.89</u></u>





负债及所有者权益	附注六	2025年9月16日 人民币元
流动负债		
应付账款		1,271,209.46
预收款项		1,546,672.92
合同负债		645,552.09
应交税费	6	1,970,566.55
其他应付款	7	64,328,657.73
流动负债合计		69,762,658.75
非流动负债		
长期应付款	8	7,759,120.44
非流动负债合计		7,759,120.44
负债合计		77,521,779.19
所有者权益		
实收资本	9	127,000,000.00
资本公积		114,990.13
盈余公积	10	22,439,239.89
未分配利润	11	17,922,282.68
所有者权益合计		167,476,512.70
负债和所有者权益总计		244,998,291.89

附注为财务报表的组成部分

第4页至第28页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人
及会计机构负责人





利润表

2025年4月1日至2025年9月16日止期间

<u>项目</u>	<u>附注六</u>	2025年4月1日至 2025年9月16日 <u>止期间</u> 人民币元
一、营业收入	12	39,293,041.18
减：营业成本	13	15,226,427.92
税金及附加	14	4,360,336.86
销售费用		1,157,658.68
管理费用		1,872,796.80
财务费用	15	112,372.09
其中：利息费用		394,215.27
利息收入		125,317.85
二、营业利润		16,563,448.83
加：营业外收入		51,008.62
三、利润总额		16,614,457.45
减：所得税费用	16	4,375,944.30
四、净利润及综合收益总额		12,238,513.15

附注为财务报表的组成部分



2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
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	41,883,221.83
收到其他与经营活动有关的现金	260,872.13
经营活动现金流入小计	42,144,093.96
购买商品和接受劳务支付的现金	15,093,581.30
支付给职工以及为职工支付的现金	4,089,984.05
支付的各项税费	12,074,442.59
支付其他与经营活动有关的现金	2,453,267.19
经营活动现金流出小计	33,711,275.13
经营活动产生的现金流量净额	8,432,818.83
二、投资活动产生的现金流量：	
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产支付的现金	1,852,828.97
投资活动现金流出小计	1,852,828.97
投资活动产生的现金流量净额	(1,852,828.97)
三、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	68,763,558.60
筹资活动现金流入小计	68,763,558.60
偿还债务支付的现金	25,192,234.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,439,241.69
支付其他与筹资活动有关的现金	43,763,558.60
筹资活动现金流出小计	95,395,034.35
筹资活动产生的现金流量净额	(26,631,475.75)
四、现金及现金等价物净减少额	(20,051,485.89)
加：期初现金及现金等价物余额	40,976,454.19
五、期末现金及现金等价物余额	20,924,968.30

附注为财务报表的组成部分





所有者权益变动表
2025年4月1日至2025年9月16日止期间

	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、2025年4月1日余额	127,000,000.00	114,990.13	21,215,388.58	32,661,166.45	180,991,545.16
二、本期增减变动金额					
(一)综合收益总额	-	-	-	12,238,513.15	12,238,513.15
(二)利润分配					
1.提取盈余公积	-	-	1,223,851.31	(1,223,851.31)	-
2.对所有者的分配	-	-	-	(25,753,545.61)	(25,753,545.61)
三、2025年9月16日余额	<u>127,000,000.00</u>	<u>114,990.13</u>	<u>22,439,239.89</u>	<u>17,922,282.68</u>	<u>167,476,512.70</u>

附注为财务报表的组成部分



一、 基本情况

湖南凯德商用置业有限公司(以下简称“本公司”)系深国投商用置业有限公司(以下简称“深国投商用”)、长沙西湖房地产开发有限公司(以下简称“长沙西湖”)和自然人赵永安于2003年8月14日在中国湖南省长沙市注册成立的有限责任公司,成立时注册资本为人民币20,000,000.00元,经营期限为30年。本公司成立时,深国投商用、长沙西湖及赵永安持股比例分别为70%、25%及5%。

于2004年12月15日,长沙西湖及赵永安分别将其持有的本公司25%及5%股权转让给深圳市量宏实业有限公司(以下简称“深圳量宏”)及深国投商用。上述交易完成后,本公司股东变更为深国投商用和深圳量宏,分别持有本公司75%和25%的股权。

于2004年12月16日,深国投商用分别将其持有的本公司51%及24%股权转让给CapitaRetail China Investments Pte.Ltd.(以下简称“CRC”)及深圳市深国投商业投资有限公司(以下简称“深国投商业”),同时,深圳量宏将其持有的本公司25%股权转让给深圳市深国投商业。上述交易完成后,本公司股东变更为CRC和深国投商业,分别持有本公司51%和49%的股权。

于2004年12月24日,本公司注册资本变更为人民币80,000,000.00元。

于2005年8月25日,本公司注册资本变更为人民币127,000,000.00元。

于2009年9月27日,深国投商业将其持有的本公司49%股权转让给Upper Great Limited(以下简称“Upper Great”)。上述交易完成后,本公司股东变为CRC和Upper Great,其分别持有本公司51%和49%的股权。

于2019年8月15日,CRC和Upper Great分别将其持有的本公司51%股权和49%股权转让给CRCT China Investment (Changsha) Pte. Ltd.(以下简称“CRCT”)。

于2025年8月4日,CRCT将其持有的本公司100%股权转让给长沙凯亭咨询管理有限公司(以下简称“长沙凯亭”)。于2025年9月16日,投资者的实际出资情况详见附注六、9。

本公司经批准的经营范围为商用设施经营、管理、策划、咨询,自有商用房产出租,自有物业管理以及自有停车场的经营管理。



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

二、 财务报表的编制基础

本财务报表系为长沙凯亭与长沙贰零贰叁咨询管理有限公司就本公司的股权进行交割参考之目的而编制，因此，本财务报表仅列报了2025年9月16日的资产负债表，2025年4月1日至2025年9月16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，而未列报比较期间的财务报表及相关财务报表附注，也未披露现金流量表补充资料、关联方关系及其交易、金融工具及风险管理、资本管理、公允价值、承诺事项和资产负债表日后事项等财务报表附注。

除上述情况外，本财务报表采用的各项会计政策系按照企业会计准则制定。各项会计政策在附注三所述的重要会计政策及会计估计中披露。

持续经营

截至2025年9月16日止，本公司流动负债合计金额超过流动资产合计金额计人民币44,604,765.75元。于2025年9月26日，长沙贰零贰叁咨询管理有限公司的母公司中信证券股份有限公司(代表“中信证券-凯德商业资产1号资产支持专项计划”)向本公司提供借款人民币45,414,264.56元，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企业会计准则厘定。

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。

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。



三、 重要会计政策及会计估计 - 续

3. 记账基础和计价原则 - 续

公允价值是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。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。

以公允价值计量非金融资产时，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。

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(一般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

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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。

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。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。



三、 重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

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、确认和计量

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。

本公司的金融资产均为以摊余成本计量的金融资产。

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。

5.2 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产以及租赁应收款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全部合同资产和应收账款，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。



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

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，作为减值损失或利得计入当期损益。

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，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。

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) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- (2) 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；
- (3) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (4) 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；
- (5) 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；
- (6) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (7) 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。



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

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；
- (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。

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。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本公司推定该金融工具已发生违约。

5.2.3 预期信用损失的确定

本公司对已经发生信用减值的租赁应收款、应收账款及其他应收款在单项资产的基础上计提预期信用损失。除按单项资产计提预期信用损失的应收账款及其他应收款，本公司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。

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的有关过去事项、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。

5.3.1 金融负债的分类、确认和计量

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。本公司持有的金融负债均为其他金融负债。

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。

5.3.2 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。

5.3.3 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。



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

三、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且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。

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。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

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投资性房地产进行后续计量。各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
土地使用权及房屋建筑物	21.17 - 38.33 年	10%	2.35 - 4.25%
改良支出	5.00 年	-	20.00%

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。

在建投资性房地产按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建投资性房地产不计提折旧。在建投资性房地产在达到预定可使用状态后结转为投资性房地产。

7. 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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

三、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 固定资产 - 续

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公设备及其他	2 - 5 年	0 - 10%	18.00 - 50.00%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

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采用成本法计量的投资性房地产及固定资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的较高者。

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。

9. 收入确认

本公司的收入主要来源于物业管理服务等收入。



三、 重要会计政策及会计估计 - 续

9. 收入确认 - 续

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，并确定各单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。

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。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。

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。



三、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 借款费用

借款费用在发生当期确认为费用。

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。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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，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。

本公司作为出租人

12.1 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《企业会计准则第14号——收入》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。

12.2 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。

12.3 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。



四、 运用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。

- 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

投资性房地产的预计使用寿命与预计净残值

本公司管理层负责评估确认投资性房地产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的投资性房地产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在投资性房地产使用过程中，其所处的经济环境，技术环境以及其他环境有可能对投资性房地产使用寿命与预计净残值产生较大影响。如果投资性房地产使用寿命与净残值的预计数与原先估计数有差异，本公司管理层将对其进行调整。

应收款项的预期信用损失准备

本公司采用减值矩阵确定应收款项的预期信用损失准备。本公司基于账龄及内部信用评级分别对具有类似风险特征的各类应收账款和其他应收款确定相应的损失准备的比例。减值矩阵基于本公司历史逾期比例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前瞻性信息确定。

五、 税项

增值税

根据财政部和国家税务总局联合发布的《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》(财税[2016]36号文)，本公司的不动产经营租赁收入选择简易征收计税方法，应税收入按照5%的征收率计算应纳税额。

本公司其他收入适用一般计税方法，按照应税收入的适用税率6%、9%、13%计算销项税额。应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额。

所得税

本公司所得税税率为25%。



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

五、 税项 - 续

其他税项

房产税按税法规定采用从价计征和从租计征，自用及空置部分按照房产原值减除 20%后余值的 1.2%缴纳，出租部分按照租金的 12%计提缴纳。

土地使用税按每年每平方米人民币 20 元缴纳。

城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别按应缴流转税额的 7%、3%及 2%缴纳。

六、 财务报表项目附注

1. 货币资金

	<u>2025年9月16日</u> 人民币元
银行存款	20,920,831.19
其他货币资金	4,137.11
合计	<u>20,924,968.30</u>

2. 应收账款

	<u>2025年9月16日</u> 人民币元
与客户之间的合同产生的应收账款	1,520,277.00
不动产租赁产生的应收账款	994,410.99
应收账款合计	<u>2,514,687.99</u>
减：信用损失准备	-
应收账款账面价值	<u>2,514,687.99</u>

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司对已经发生信用减值的应收账款在单项资产的基础上计提预期信用损失。除按单项资产计提预期信用损失的应收账款外，本公司利用应收账款账龄来评估应收账款的预期信用损失。本公司的客户具有相同的风险特征，账龄信息能反映这类客户于应收账款到期时的偿付能力。



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

六、 财务报表项目附注 - 续

2. 应收账款 - 续

本公司应收账款及信用损失准备按类别披露如下：

类别	2025年9月16日			
	预期平均	账面余额	损失准备	账面价值
	损失率 %	人民币元	人民币元	人民币元
按单项计提的应收账款	-	-	-	-
按账龄组合计提的应收账款				
- 1年以内	-	2,514,687.99	-	2,514,687.99
合计	-	2,514,687.99	-	2,514,687.99

3. 其他应收款

	2025年9月16日 人民币元
应收关联方往来款项	291,845.15
其他	111,340.68
合计	403,185.83
减：信用损失准备	-
其他应收款账面价值	403,185.83

4. 投资性房地产

	土地使用权 及房屋建筑物 人民币元	改良支出 人民币元	在建投资性房地产 人民币元	合计 人民币元
原值				
2025年4月1日	367,612,981.99	22,179,231.27	152,357.80	389,944,571.06
本期增加额	-	874,748.08	62,130.70	936,878.78
本期完工结转	-	152,357.80	(152,357.80)	-
2025年9月16日	367,612,981.99	23,206,337.15	62,130.70	390,881,449.84
累计折旧				
2025年4月1日	149,844,894.04	16,118,134.60	-	165,963,028.64
本期计提额	4,335,603.79	988,343.72	-	5,323,947.51
2025年9月16日	154,180,497.83	17,106,478.32	-	171,286,976.15
净额				
2025年4月1日	217,768,087.95	6,061,096.67	152,357.80	223,981,542.42
2025年9月16日	213,432,484.16	6,099,858.83	62,130.70	219,594,473.69



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

六、 财务报表项目附注 - 续

5. 固定资产

办公设备及其他
人民币元

原值

2025年4月1日	1,544,336.16
本期增加额	59,831.20
2025年9月16日	<u>1,604,167.36</u>

累计折旧

2025年4月1日	1,324,302.39
本期计提额	33,939.77
2025年9月16日	<u>1,358,242.16</u>

净额

2025年4月1日	<u>220,033.77</u>
2025年9月16日	<u>245,925.20</u>

6. 应交税费

税种

2025年9月16日
人民币元

企业所得税	1,667,033.49
房产税	284,560.34
其他	18,972.72
合计	<u>1,970,566.55</u>

7. 其他应付款

2025年9月16日
人民币元

应付关联方款项	43,795,928.48
应付经营租赁保证金	18,711,495.14
预提费用	1,791,734.11
其他	29,500.00
合计	<u>64,328,657.73</u>



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

六、 财务报表项目附注 - 续

8. 长期应付款

	<u>2025年9月16日</u> 人民币元
应付经营租赁保证金(注)	<u>7,759,120.44</u>

注： 长期应付款为期限在一年以上的租赁保证金。

9. 实收资本

本公司注册资本为人民币 127,000,000.00 元，截至 2025 年 9 月 16 日止已缴足。投资人按公司章程规定的资本投入情况如下：

	<u>2025年4月1日</u>		<u>本期变动</u>	<u>2025年9月16日</u>	
	<u>金额</u> 人民币元	<u>出资比例</u> %		<u>金额</u> 人民币元 (注)	<u>金额</u> 人民币元
CRCT	127,000,000.00	100.00	(127,000,000.00)	-	-
长沙凯亭	-	-	127,000,000.00	127,000,000.00	100.00
合计	<u>127,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>127,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

注： 于 2025 年 8 月 4 日，CRCT 将其持有的本公司 100%股权转让给长沙凯亭。

10. 盈余公积

	<u>法定盈余公积</u> 人民币元
2025年4月1日	21,215,388.58
本期计提	<u>1,223,851.31</u>
2025年9月16日	<u>22,439,239.89</u>

法定盈余公积可用于弥补本公司的亏损及增加资本。本公司根据公司章程按当期税后利润的 10%提取法定盈余公积。



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

六、 财务报表项目附注 - 续

11. 未分配利润

2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
人民币元

期初未分配利润	32,661,166.45
加：本期净利润	12,238,513.15
减：提取法定盈余公积	1,223,851.31
可供分配的利润	43,675,828.29
减：应付利润(注)	25,753,545.61
期末未分配利润	17,922,282.68

注： 于2025年5月16日，本公司董事会批准向股东分配现金利润人民币25,753,545.61元。

12. 营业收入

(1) 营业收入

2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
人民币元

物业租赁收入	26,315,964.19
物业管理收入	8,507,499.31
其他	4,469,577.68
合计	39,293,041.18

(2) 履约义务

物业管理服务

本公司向商场租户提供物业管理服务，并在租赁期间按月就所提供的服务确认收入。

其他服务

本公司向商场租户提供场地使用服务、推广服务等，并在提供相关服务完成时确认相关收入。



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

六、 财务报表项目附注 - 续

13. 营业成本

2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
人民币元

折旧摊销成本	5,336,875.79
物业运营成本	4,469,281.76
职工薪酬	3,625,812.31
能源费及其他	1,794,458.06
合计	<u>15,226,427.92</u>

14. 税金及附加

2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
人民币元

房产税	3,734,110.81
土地使用税	244,592.05
印花税	178,570.94
其他	203,063.06
合计	<u>4,360,336.86</u>

15. 财务费用

2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
人民币元

利息支出	394,215.27
利息收入	(125,317.85)
汇兑差额	(166,995.00)
其他	10,469.67
合计	<u>112,372.09</u>



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

六、 财务报表项目附注 - 续

16. 所得税费用

2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
人民币元

当期所得税费用	4,153,614.38
汇算清缴差异	222,329.92
合计	<u>4,375,944.30</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下：

2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
人民币元

会计利润	16,614,457.45
按25%的税率计算的所得税费用	4,153,614.38
以前年度所得税汇算清缴差异	222,329.92
合计	<u>4,375,944.30</u>

* * *财务报表结束* * *



广州云凯置业有限公司

财务报表及审计报告

2025年9月16日及

2025年4月1日至2025年9月16日止期间



广州云凯置业有限公司

财务报表及审计报告

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16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 - 29



审计报告

德师报(审)字(25)第 S00825 号
(第 1 页, 共 3 页)

广州云凯置业有限公司:

一、审计意见

我们审计了广州云凯置业有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2025 年 9 月 16 日的资产负债表,2025 年 4 月 1 日至 2025 年 9 月 16 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。

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的股东广州凯云管理咨询有限公司及广州云凯商业管理有限公司与广州贰零贰肆企业管理咨询有限公司就贵公司的股权进行交割参考之目的而编制,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

我们的报告仅供上述目的,未经本所书面同意,不得用于其他任何目的。



审计报告 - 续

德师报(审)字(25)第 S00825 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。

(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。



审计报告 - 续

德师报(审)字(25)第 S00825 号
(第 3 页, 共 3 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

(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)

中国上海



中国注册会计师

倪敏



中国注册会计师

王崇斌



2025 年 10 月 27 日



广州云凯置业有限公司

资产负债表

2025年9月16日

<u>资产</u>	<u>附注六</u>	<u>2025年9月16日</u> 人民币元
流动资产		
货币资金	1	75,570,898.25
应收账款	2	3,234,335.02
预付款项		990,253.24
其他应收款	3	522,782.00
其他流动资产		2,473,731.02
流动资产合计		82,791,999.53
非流动资产		
投资性房地产	4	1,777,334,975.25
固定资产	5	533,458.05
无形资产		20,305.84
非流动资产合计		1,777,888,739.14
资产总计		1,860,680,738.67



广州云凯置业有限公司

资产负债表 - 续
2025年9月16日

负债及所有者权益	附注六	2025年9月16日 人民币元
流动负债		
应付账款		4,392,171.05
预收款项		2,472,050.94
合同负债		1,724,351.41
应交税费	6	4,197,362.47
其他应付款	7	38,023,019.67
一年内到期的非流动负债	8	44,484,095.58
流动负债合计		95,293,051.12
非流动负债		
长期借款	9	1,178,688,000.00
长期应付款	10	23,270,453.52
非流动负债合计		1,201,958,453.52
负债合计		1,297,251,504.64
所有者权益		
实收资本	11	1,338,000,000.00
资本公积		108,550.53
累计亏损	12	(774,679,316.50)
所有者权益合计		563,429,234.03
负债和所有者权益总计		1,860,680,738.67

附注为财务报表的组成部分

第4页至第29页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人
及会计机构负责人



广州云凯置业有限公司

利润表

2025年4月1日至2025年9月16日止期间

项目	附注六	2025年4月1日至 2025年9月16日 止期间 人民币元
一、营业收入	13	74,247,917.05
减：营业成本	14	49,513,615.76
税金及附加	15	7,234,346.81
销售费用		2,680,214.32
管理费用		3,580,934.25
财务费用	16	16,830,496.51
其中：利息费用		16,854,785.75
利息收入		26,463.96
二、营业亏损		(5,591,690.60)
加：营业外收入		183,770.34
三、亏损总额		(5,407,920.26)
减：所得税费用	17	-
四、净亏损及综合损失总额		(5,407,920.26)

附注为财务报表的组成部分



广州云凯置业有限公司

现金流量表

2025年4月1日至2025年9月16日止期间

2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
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	75,714,146.86
收到其他与经营活动有关的现金	1,304,626.11
经营活动现金流入小计	77,018,772.97
购买商品、接受劳务支付的现金	18,736,553.35
支付给职工以及为职工支付的现金	5,467,184.22
支付的各项税费	9,685,789.17
支付其他与经营活动有关的现金	3,727,622.31
经营活动现金流出小计	37,617,149.05
经营活动产生的现金流量净额	39,401,623.92
二、投资活动产生的现金流量：	
收到其他与投资活动有关的现金	26,463.96
投资活动现金流入小计	26,463.96
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产支付的现金	5,150,732.75
投资活动现金流出小计	5,150,732.75
投资活动产生的现金流量净额	(5,124,268.79)
三、筹资活动产生的现金流量：	
偿还债务支付的现金	1,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,318,918.67
筹资活动现金流出小计	10,318,918.67
筹资活动产生的现金流量净额	(10,318,918.67)
四、现金及现金等价物净增加额	23,958,436.46
加：期初现金及现金等价物余额	51,612,461.79
五、期末现金及现金等价物余额	75,570,898.25

附注为财务报表的组成部分



广州云凯置业有限公司

所有者权益变动表

2025年4月1日至2025年9月16日止期间

	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	累计亏损 人民币元	所有者权益合计 人民币元
一、2025年4月1日余额	1,338,000,000.00	108,550.53	(769,271,396.24)	568,837,154.29
二、本期增减变动金额				
(一)综合损失总额	-	-	(5,407,920.26)	(5,407,920.26)
(二)利润分配	-	-	-	-
三、2025年9月16日余额	<u>1,338,000,000.00</u>	<u>108,550.53</u>	<u>(774,679,316.50)</u>	<u>563,429,234.03</u>

附注为财务报表的组成部分



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

一、 基本情况

广州云凯置业有限公司(以下简称“本公司”)系 CMA ASSET INVESTMENT PTE. LTD.于 2013 年 12 月 20 日在中国广东省广州市注册成立的外资经营企业，成立时注册资本为人民币 950,000,000.00 元，经营期限为 40 年。

于 2014 年 8 月 6 日，本公司注册资本变更为人民币 1,338,000,000.00 元。

于 2024 年 3 月 20 日，CMAASSET INVESTMENT PTE.LTD.分别将其持有的本公司 70%及 30%股权转让给 Grandeur Peak Pte.Ltd.及广州云凯商业管理有限公司(以下简称“广州云凯”)。上述交易完成后，本公司股东变更为 Grandeur Peak Pte.Ltd.和广州云凯，分别持有本公司 70%和 30%的股权。

于 2025 年 7 月 22 日，Grandeur Peak Pte.Ltd.将持有的本公司 70%股权转让给广州凯云管理咨询有限公司(以下简称“广州凯云”)。上述交易完成后，本公司股东变更为广州凯云和广州云凯，分别持有本公司 70%和 30%的股权。于 2025 年 9 月 16 日，投资者的实际出资情况详见附注六、11。

本公司经批准的经营范围为企业形象策划服务、企业管理咨询服务、房屋租赁、物业管理及停车场经营。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表系为广州凯云及广州云凯与广州贰零贰肆企业管理咨询有限公司就本公司的股权进行交割参考之目的而编制，因此，本财务报表仅列报了 2025 年 9 月 16 日的资产负债表，2025 年 4 月 1 日至 2025 年 9 月 16 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，而未列报比较期间的财务报表及相关财务报表附注，也未披露现金流量表补充资料、关联方关系及其交易、金融工具及风险管理、资本管理、公允价值、承诺事项和资产负债表日后事项等财务报表附注。

除上述情况外，本财务报表采用的各项会计政策系按照企业会计准则制定。各项会计政策在附注三所述的重要会计政策及会计估计中披露。

持续经营

截至 2025 年 9 月 16 日止，本公司累计亏损人民币 774,679,316.50 元，流动负债合计金额超过流动资产合计金额计人民币 12,501,051.59 元。于 2025 年 9 月 26 日，广州贰零贰肆企业管理咨询有限公司的母公司中信证券股份有限公司(代表“中信证券-凯德商业资产 1 号资产支持专项计划”)向本公司提供借款人民币 793,830,523.92 元，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企业会计准则厘定。

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。

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，出售一项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。

以公允价值计量非金融资产时，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。

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(一般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。



三、重要会计政策及会计估计 - 续

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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。

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。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、确认和计量

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。

本公司的金融资产均为以摊余成本计量的金融资产。

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。



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、确认和计量 - 续

以摊余成本计量的金融资产 - 续

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。

5.2 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产以及租赁应收款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全部合同资产和应收账款，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，作为减值损失或利得计入当期损益。

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) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- (2) 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；
- (3) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (4) 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；
- (5) 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；
- (6) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (7) 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；
- (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。



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

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。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本公司推定该金融工具已发生违约。

5.2.3 预期信用损失的确定

本公司对已经发生信用减值的租赁应收款、应收账款及其他应收款在单项资产的基础上计提预期信用损失。除按单项资产计提预期信用损失的应收账款及其他应收款，本公司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。

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的有关过去事项、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。

5.3 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

5.3 金融负债和权益工具的分类 - 续

5.3.1 金融负债的分类、确认和计量

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。本公司持有的金融负债均为其他金融负债。

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。

5.3.2 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。

5.3.3 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

5.4 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且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。

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。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

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投资性房地产进行后续计量。各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
土地使用权及房屋建筑物	27.58 - 35.25 年	10%	2.55 - 3.26%
改良支出	5.00 年	-	20.00%

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。

在建投资性房地产按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建投资性房地产不计提折旧。在建投资性房地产在达到预定可使用状态后结转为投资性房地产。

7. 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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。



三、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 固定资产 - 续

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公设备及其他	2 - 5年	0 - 10%	18 - 50%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

8. 无形资产

无形资产包括软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

9. 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采用成本法计量的投资性房地产及固定资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的较高者。

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

10. 收入确认

本公司的收入主要来源于物业管理服务等收入。

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，并确定各单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。

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。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。

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。



三、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 借款费用

借款费用在发生当期确认为费用。

12. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

12.1 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。

12.2 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。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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

12. 所得税 - 续

12.3 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。

13. 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。

本公司作为出租人

13.1 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《企业会计准则第14号——收入》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。

13.2 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。

13.3 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。



四、 运用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。

- 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

投资性房地产的预计使用寿命与预计净残值

本公司管理层负责评估确认投资性房地产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的投资性房地产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在投资性房地产使用过程中，其所处的经济环境，技术环境以及其他环境有可能对投资性房地产使用寿命与预计净残值产生较大影响。如果投资性房地产使用寿命与净残值的预计数与原先估计数有差异，本公司管理层将对其进行调整。

投资性房地产的减值

在确定投资性房地产可收回金额时，本公司聘请信誉良好的资产评估机构对投资性房地产于资产负债表日的公允价值进行评估。确定公允价值运用的关键假设包括对折现率、租金年增长率、空置率、市场单位价格等的估计。若投资性房地产账面价值高于可收回金额，则确认减值损失。

应收款项的预期信用损失准备

本公司采用减值矩阵确定应收款项的预期信用损失准备。本公司基于账龄及内部信用评级分别对具有类似风险特征的各类应收账款和其他应收款确定相应的损失准备的比例。减值矩阵基于本公司历史逾期比例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前瞻性信息确定。

五、 税项

增值税

根据财政部和国家税务总局联合发布的《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》(财税[2016]36号文)，本公司的不动产经营租赁收入选择简易征收计税方法，应税收入按照5%的征收率计算应纳税额。



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

五、 税项 - 续

其他税项

本公司其他收入适用一般计税方法，按照应税收入的适用税率 6%、9%、13%计算销项税额。应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额。

所得税

本公司所得税税率为 25%。

房产税按税法规定采用从价计征和从租计征，自用及空置部分按照房产原值减除 30%后余值的 1.2%缴纳，出租部分按照租金的 12%计提缴纳。

土地使用税按每年每平方米人民币 9 元缴纳。

城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别按应缴流转税额的 7%、3%及 2%缴纳。

六、 财务报表项目附注

1. 货币资金

2025年9月16日

人民币元

银行存款

75,570,898.25

2. 应收账款

2025年9月16日

人民币元

与客户之间的合同产生的应收账款

1,758,595.23

不动产租赁产生的应收账款

1,475,739.79

应收账款合计

3,234,335.02

减：信用损失准备

-

应收账款账面价值

3,234,335.02



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

六、 财务报表项目附注 - 续

2. 应收账款 - 续

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司对已经发生信用减值的应收账款在单项资产的基础上计提预期信用损失。除按单项资产计提预期信用损失的应收账款外，本公司利用应收账款账龄来评估应收账款的预期信用损失。本公司的客户具有相同的风险特征，账龄信息能反映这类客户于应收账款到期时的偿付能力。

本公司应收账款及信用损失准备按类别披露如下：

类别	2025年9月16日			
	预期平均	账面余额	损失准备	账面价值
	损失率 %	人民币元	人民币元	人民币元
按单项计提的应收账款	-	-	-	-
按账龄组合计提的应收账款				
- 1年以内	-	3,234,335.02	-	3,234,335.02
合计	-	<u>3,234,335.02</u>	<u>-</u>	<u>3,234,335.02</u>

3. 其他应收款

	2025年9月16日 人民币元
应收关联方往来款项	522,782.00
减：信用损失准备	-
其他应收款账面价值	<u>522,782.00</u>



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

六、 财务报表项目附注 - 续

4. 投资性房地产

	土地使用权 及房屋建筑物 人民币元	改良支出 人民币元	在建投资性房地产 人民币元	合计 人民币元
<u>原值</u>				
2025年4月1日	2,625,631,289.01	52,005,197.81	5,435,195.87	2,683,071,682.69
本期增加额	-	1,893,129.84	7,073,418.43	8,966,548.27
本期完工结转	-	356,600.45	(356,600.45)	-
2025年9月16日	<u>2,625,631,289.01</u>	<u>54,254,928.10</u>	<u>12,152,013.85</u>	<u>2,692,038,230.96</u>
<u>累计折旧</u>				
2025年4月1日	622,629,816.52	30,765,694.94	-	653,395,511.46
本期计提额	26,827,455.06	3,696,975.10	-	30,524,430.16
2025年9月16日	<u>649,457,271.58</u>	<u>34,462,670.04</u>	<u>-</u>	<u>683,919,941.62</u>
<u>减值准备</u>				
2025年4月1日 及2025年9月16日	<u>227,703,598.29</u>	<u>3,079,715.80</u>	<u>-</u>	<u>230,783,314.09</u>
<u>净额</u>				
2025年4月1日	<u>1,775,297,874.20</u>	<u>18,159,787.07</u>	<u>5,435,195.87</u>	<u>1,798,892,857.14</u>
2025年9月16日	<u>1,748,470,419.14</u>	<u>16,712,542.26</u>	<u>12,152,013.85</u>	<u>1,777,334,975.25</u>

5. 固定资产

	办公设备及其他 人民币元
<u>原值</u>	
2025年4月1日	2,969,964.73
本期增加额	54,416.00
2025年9月16日	<u>3,024,380.73</u>
<u>累计折旧</u>	
2025年4月1日	2,406,875.62
本期计提额	84,047.06
2025年9月16日	<u>2,490,922.68</u>
<u>净额</u>	
2025年4月1日	563,089.11
2025年9月16日	<u>533,458.05</u>



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

六、 财务报表项目附注 - 续

6. 应交税费

<u>税种</u>	<u>2025年9月16日</u> 人民币元
房产税	4,030,462.32
增值税	43,350.73
土地使用税	91,853.14
其他	31,696.28
合计	<u>4,197,362.47</u>

7. 其他应付款

	<u>2025年9月16日</u> 人民币元
应付关联方款项	33,931.00
应付经营租赁保证金	28,872,912.87
预提费用	5,379,955.79
其他	3,736,220.01
合计	<u>38,023,019.67</u>

8. 一年内到期的非流动负债

<u>类别</u>	<u>2025年9月16日</u> 人民币元
一年内到期的长期借款(附注六、9)	<u>44,484,095.58</u>

9. 长期借款

	<u>2025年9月16日</u> 人民币元
信用借款(注)	1,214,522,000.00
应计利息	8,650,095.58
合计	<u>1,223,172,095.58</u>
减：计入一年内到期的长期借款(附注六、8)	<u>44,484,095.58</u>
一年后到期的长期借款	<u>1,178,688,000.00</u>

注： 于2025年9月16日，本公司的长期借款系根据本公司与中信银行股份有限公司上海分行签订的长期借款合同借入，借款利率为基于五年期以上贷款市场报价利率减100基点，到期日为2038年12月20日。



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

六、 财务报表项目附注 - 续

10. 长期应付款

	2025年9月16日 人民币元
应付经营租赁保证金(注)	<u>23,270,453.52</u>

注： 长期应付款为期限在一年以上的租赁保证金。

11. 实收资本

本公司注册资本为人民币 1,338,000,000.00 元，截至 2025 年 9 月 16 日止已缴足。投资人按公司章程规定的资本投入情况如下：

	2025年4月1日		本期变动 人民币元 (注)	2025年9月16日	
	金额 人民币元	出资比例 %		金额 人民币元	出资比例 %
广州凯云	-	-	936,600,000.00	936,600,000.00	70.00
广州云凯	401,400,000.00	30.00	-	401,400,000.00	30.00
Grandeur Peak Pte. Ltd.	936,600,000.00	70.00	(936,600,000.00)	-	-
合计	<u>1,338,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>1,338,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

注： 于 2025 年 7 月 18 日，Grandeur Peak Pte.Ltd.将其持有的本公司 70%股权转让给广州凯云。

12. 累计亏损

	2025年4月1日至 2025年9月16日 止期间 人民币元
期初累计亏损	(769,271,396.24)
加：本期净亏损	(5,407,920.26)
期末累计亏损	<u>(774,679,316.50)</u>



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

六、 财务报表项目附注 - 续

13. 营业收入

(1) 营业收入

2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
人民币元

物业租赁收入	46,448,374.99
物业管理收入	19,445,368.68
其他	8,354,173.38
合计	<u>74,247,917.05</u>

(2) 履约义务

物业管理服务

本公司向商场租户提供物业管理服务，并在租赁期间按月就所提供的服务确认收入。

其他服务

本公司向商场租户提供场地使用服务、推广服务等，并在提供相关服务完成时确认相关收入。

14. 营业成本

2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
人民币元

折旧摊销成本	30,542,526.53
物业运营成本	12,899,454.96
职工薪酬	2,287,198.99
能源费及其他	3,784,435.28
合计	<u>49,513,615.76</u>



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

六、 财务报表项目附注 - 续

15. 税金及附加

2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
人民币元

房产税	6,812,980.41
土地使用税	59,561.02
印花税	46,907.85
其他	314,897.53
合计	<u>7,234,346.81</u>

16. 财务费用

2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
人民币元

利息支出	16,854,785.75
利息收入	(26,463.96)
其他	2,174.72
合计	<u>16,830,496.51</u>

17. 所得税费用

2025年4月1日至
2025年9月16日
止期间
人民币元

当期所得税费用	<u>-</u>
---------	----------



财务报表附注

2025年9月16日及2025年4月1日至2025年9月16日止期间

六、 财务报表项目附注 - 续

17. 所得税费用 - 续

所得税费用与会计亏损的调节表如下：

	2025年4月1日至 2025年9月16日 止期间 人民币元
会计亏损	(5,407,920.26)
按 25%的税率计算的所得税费用	(1,351,980.06)
未确认递延所得税资产的暂时性差异和可抵扣亏损	1,351,980.06
合计	<u><u>-</u></u>

* * *财务报表结束* * *

