中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

购入不动产项目交割审计情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

基金名称	中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金菜鸟 REIT
场内简称	中金菜鸟 REIT
基金主代码	180307
基金合同生效日	2026 年 9 月 28 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	兴业银行股份有限公司
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不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中金菜鸟仓储物流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

中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发售并购入不动产项目事项（以下简称“本次交易”），已由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司嘉兴传云物联网技术有限公司及嘉兴传祥物联网技术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，购入项目公司嘉兴传云物联网技术有限公司于交割审计基准日（2026 年 9 月 29 日）资产合计 1,312,998,884.23 元，负债合计 934,748,551.38 元，所有者权益合计 378,250,332.85 元；嘉兴传祥物联网技术有限公司于交割审计基准日（2026 年 9 月 29 日）资产合计 498,455,900.09 元，负债合计 269,265,085.76 元，所有者权益合计 229,190,814.33 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

2026 年 11 月 5 日

嘉兴传云物联网技术有限公司

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间

财务报表及审计报告

嘉兴传云物联网技术有限公司

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间

财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 4
自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间财务报表	
资产负债表	1
利润表	2
现金流量表	3
所有者权益变动表	4
财务报表附注	5 - 28

pwc 普华永道

审计报告

普华永道中天特审字(2026)第 0950 号

中金基金管理有限公司：

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了嘉兴传云物联网技术有限公司(以下简称“嘉兴传云”)的财务报表，包括2026年9月29日的资产负债表，自2026年1月1日至2026年9月29日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

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。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。

按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于嘉兴传云及中金基金管理有限公司(以下简称“中金基金”)，并履行了职业道德方面的其他责任。

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座
普华永道中心11楼 邮编200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800

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。嘉兴传云管理层编制财务报表是为了中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购嘉兴传云进行交割事宜之用，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——使用限制

本报告仅向中金基金出具，供中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购嘉兴传云进行交割事宜之直接相关方使用，不得用作任何其他目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

嘉兴传云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，确定该编制基础在具体情况下是可以接受的，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，管理层负责评估嘉兴传云的持续经营能力，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嘉兴传云、终止运营或别无其他现实的选择。

嘉兴传云治理层及中金基金负责监督嘉兴传云的财务报告过程。

审计报告(续)

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：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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，就可能导致对嘉兴传云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嘉兴传云不能持续经营。

审计报告(续)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容。

我们与中金基金以及嘉兴传云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。

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师 陈 静

中国•上海市

2026 年 11 月 3 日

注册会计师 颜安之

嘉兴传云物联网技术有限公司

资产负债表

2026 年 9 月 29 日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2026 年 9 月 29 日
流动资产		
货币资金	五(1)	91,252,038.39
应收账款	五(2)	9,216,586.45
预付款项	五(3)	123,537.47
流动资产合计		100,592,162.31
非流动资产		
投资性房地产	五(4)	1,207,000,000.00
固定资产	五(5)	124,181.42
长期待摊费用	五(6)	5,282,540.50
非流动资产合计		1,212,406,721.92
资产总计		1,312,998,884.23
负债及所有者权益		
流动负债		
预收款项	五(8)	63,770.94
应交税费	五(9)	5,392,951.38
其他应付款	五(10)	3,620,069.26
一年内到期的非流动负债	五(11)	10,469,049.97
流动负债合计		19,545,841.55
非流动负债		
长期借款	五(11)	698,000,000.00
递延收益	五(12)	185,587,461.83
递延所得税负债	五(7)	31,615,248.00
非流动负债合计		915,202,709.83
负债合计		934,748,551.38
所有者权益		
实收资本	一	209,000,000.00
其他综合收益	五(4)	67,811,050.83
盈余公积	五(13)	28,188,290.93
未分配利润	五(14)	73,250,991.09
所有者权益合计		378,250,332.85
负债及所有者权益总计		1,312,998,884.23

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：方如远　　主管会计工作的负责人：刘博　　会计机构负责人：刘岳

嘉兴传云物联网技术有限公司

利润表

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
一、营业收入	五(15)	72,992,189.47
减：营业成本	五(15)、五(18)	(12,483,526.54)
税金及附加	五(16)	(8,923,549.77)
财务费用	五(17)	(14,206,250.27)
其中：利息费用		(14,238,670.83)
利息收入		35,408.46
加：其他收益	五(19)	4,164,667.04
投资收益	五(20)	298,460.59
公允价值变动损失	五(21)	(25,000,000.00)
信用减值转回	五(22)	19,576.03
二、营业利润		16,861,566.55
加：营业外收入	五(23)	2,469.49
减：营业外支出	五(23)	(122,630.67)
三、利润总额		16,741,405.37
减：所得税费用	五(24)	(4,301,837.76)
四、净利润		12,439,567.61
五、其他综合收益		-
六、综合收益总额		12,439,567.61

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：方如远　　主管会计工作的负责人：刘博　　会计机构负责人：刘岳

嘉兴传云物联网技术有限公司

现金流量表

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
一、经营活动产生的现金流量		
提供劳务收到的现金		77,932,447.22
收到其他与经营活动有关的现金	五(25)(d)	38,901.65
经营活动现金流入小计		77,971,348.87
接受劳务支付的现金		(7,659,637.63)
支付的各项税费		(60,932,553.89)
支付其他与经营活动有关的现金	五(25)(e)	(9,292,296.22)
经营活动现金流出小计		(77,884,487.74)
经营活动产生的现金流量净额	五(25)(a)	86,861.13
二、投资活动产生的现金流量		
关联方借款收回的现金		265,946,206.73
取得关联方借款利息所收到的利息收入		639,997.35
投资活动现金流入小计		266,586,204.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(3,984,943.53)
关联方借款支付的现金		(106,161,404.38)
投资活动现金流出小计		(110,146,347.91)
投资活动产生的现金流量净额		156,439,856.17
三、筹资活动使用的现金流量		
偿还银行借款支付的现金		(5,000,000.00)
偿付银行借款利息所支付的现金		(14,346,952.77)
向股东分配利润支付的现金		(56,947,763.78)
筹资活动使用的现金流量净额		(76,294,716.55)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额	五(25)(b)	80,232,000.75
加：期初现金及现金等价物余额		11,020,037.64
六、期末现金及现金等价物余额	五(25)(c)	91,252,038.39

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：方如远　　主管会计工作的负责人：刘博　　会计机构负责人：刘岳

嘉兴传云物联网技术有限公司

所有者权益变动表

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	实收资本	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2026 年 1 月 1 日期初余额		209,000,000.00	67,811,050.83	53,656,641.82	117,759,187.26	448,226,879.91
自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间增减变动额						
净利润	五(14)	-	-	-	12,439,567.61	12,439,567.61
对所有者的分配	五(14)	-	-	-	(56,947,763.78)	(56,947,763.78)
其他	五(13)	-	-	(25,468,350.89)	-	(25,468,350.89)
2026 年 9 月 29 日期末余额		209,000,000.00	67,811,050.83	28,188,290.93	73,250,991.09	378,250,332.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：方如远　　主管会计工作的负责人：刘博　　会计机构负责人：刘岳

一 公司基本情况

嘉兴传云物联网技术有限公司(以下简称“本公司”)是由菜鸟网络科技有限公司(以下简称“菜鸟网络”)于 2014 年 3 月 10 日在中华人民共和国浙江省嘉兴市注册成立的有限责任公司。本公司经批准的经营期限为 50 年，注册资本为 50,000,000.00 元。

于 2014 年 3 月 18 日，本公司收到菜鸟网络出资 50,000,000.00 元。

于 2016 年 12 月 26 日，根据菜鸟网络与浙江菜鸟供应链管理有限公司(以下简称“浙江菜鸟”)签订的股权转让协议，菜鸟网络将其持有的本公司 100%的所有者权益转让给浙江菜鸟。上述股权转让已于 2017 年 1 月 5 日完成。于 2016 年 12 月 31 日，本公司注册资本及实收资本均为 50,000,000.00 元。

于 2017 年 4 月 1 日，根据本公司股东决定，本公司注册资本由 50,000,000.00 元变更为 199,000,000.00 元，并于 2017 年 4 月 11 日完成工商变更登记。于 2017 年 4 月 30 日，本公司收到浙江菜鸟出资 149,000,000.00 元。

于 2017 年 6 月 12 日，根据浙江菜鸟与其子公司杭州新流极光投资咨询有限公司(以下简称“新流极光”)签订的股权转让协议，浙江菜鸟将本公司股权转让给新流极光。该股权转让已于 2018 年 7 月 6 日完成。

于 2024 年 2 月 22 日，根据本公司股东决定，本公司注册资本由 199,000,000.00 元变更为 209,000,000.00 元，并于 2024 年 3 月 17 日完成工商变更登记。于 2024 年 3 月 20 日，本公司收到新流极光出资 10,000,000.00 元。

于 2025 年 6 月 10 日，根据新流极光与浙江菜鸟的子公司杭州传欣物联网技术有限公司(以下简称“杭州传欣”)签订的股权转让协议，新流极光将其持有的本公司 100%的所有者权益转让给杭州传欣。该股权转让已于 2025 年 6 月 30 日完成。

于 2026 年 9 月 10 日，根据杭州传欣与嘉兴欣耘物联网技术有限公司(以下简称“SPV1”) 签订的股权转让协议，杭州传欣将其持有的本公司 100%所有者权益转让给 SPV1。该股权转让已于 2026 年 9 月 30 日完成。

于本财务报表期间(自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间)，本公司的母公司为杭州传欣，间接母公司为浙江菜鸟，中间控股公司为 Cainiao Smart Logistics Network Limited，最终控股公司为 Alibaba Group Holding Limited。

一 公司基本情况(续)

自 2026 年 9 月 30 日开始，本公司的母公司为 SPV1，中间控股方为中金-菜鸟物流仓储 1 号资产支持专项计划(“专项计划”)，最终控股方为中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

本公司经批准的经营范围为物联网络软件和物流网络技术的研究、设计、开发与制作，销售自产产品，并提供相关技术咨询与技术服务；仓储服务，仓储物流设备的销售；自有房屋租赁、物业管理服务。

本财务报表由本公司负责人于 2026 年 11 月 3 日批准报出。

二 财务报表的编制基础

本财务报表是为中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购嘉兴传云进行交割相关事宜而编制，不适用于其他用途。根据杭州传欣与 SPV1 关于嘉兴传云股权转让交易事项的约定：

(1) 本财务报表仅包括嘉兴传云 2026 年 9 月 29 日的资产负债表、自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间的利润表、自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间的现金流量表和自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间的所有者权益变动表以及相关附注。本财务报表不列示比较信息；

(2) 本财务报表未披露与本次股权转让交易交割相关事宜无直接关系的关联方关系及其交易、资产负债表日后经营租赁收款额、金融风险、公允价值估计和资本管理等附注信息；

(3) 本财务报表根据附注三所述的会计政策编制。该等会计政策摘自杭州传欣与 SPV1 约定的财务报表编制备忘录；

(4) 本财务报表以持续经营假设为编制基础。

三 重要会计政策和会计估计

(1) 会计期间

本报告会计期间为 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 9 月 29 日止。

(2) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(3)　外币折算

(a)　外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(4)　现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及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。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、金融负债或权益工具。

(a)　金融资产

(i)　分类和计量

本公司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，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(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；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供物业管理服务等而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(5)　金融工具(续)

(a)　金融资产(续)

(i)　分类和计量(续)

债务工具

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金和应收账款。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。本公司自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。于本报告期内，本公司无以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本公司将持有的未划分为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债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可选择将部分金融资产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。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。于本报告期内，本公司无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。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(5)　金融工具(续)

(a)　金融资产(续)

(i)　分类和计量(续)

权益工具

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

(ii)　减值

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

本公司考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因提供物业管理服务等日常经营活动形成的应收账款等，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。对于应收租赁款，本公司亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款及应收租赁款外，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，认定为处于第一阶段的金融工具，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。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(5)　金融工具(续)

(a)　金融资产(续)

(ii)　减值(续)

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款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合一	应收关联方组合
应收账款组合二	应收第三方组合

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

(iii)　终止确认

金融资产满足下列条件之一的，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；(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，但是放弃了对该金融资产控制。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(5)　金融工具(续)

(b)　金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(c)　权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

(d)　金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(6)　投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

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金额计入当期损益。

(7)　固定资产

固定资产包括机器设备及办公设备等。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(7)　固定资产(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
机器设备	5 年	0%	20%
办公设备	3 年	0%	33%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

(8)　长期待摊费用

长期待摊费用包括其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(9)　长期资产减值

固定资产、在建工程及使用寿命有限的无形资产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(10)　递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

本公司的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

(11)　收入确认(租赁收入除外)

本公司的营业收入包括物业经营租赁收入(附注三(13))及物业管理服务收入等。

(a)　物业管理服务收入

本公司对外提供物业管理服务，根据已完成劳务的进度，在一段时间内，按预期有权收取的对价金额确认收入。

三 重要会计政策和会计估计(续)

(12) 政府补助

政府补助为本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本公司对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

(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。

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。其他的租赁为经营租赁。本公司在本报告期内仅有经营租赁。

(a) 经营租赁

本公司经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认，相应确认应收经营租赁款，并列示为应收账款。本公司无可变租金收入。

当租赁发生变更时，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

三 重要会计政策和会计估计(续)

(14) 利润分配

拟发放的利润于股东批准的当期，确认为负债。

(15) 重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其他因素，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判断进行持续的评价。

(a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(i) 投资性房地产公允价值计量的会计估计

本公司聘请具有房地产估价机构资质的第三方机构根据投资性房地产的租赁合同情况、周边租金行情、预期租金增长率、报酬率、历史经营情况和财务数据等相关信息，对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(ii) 所得税和递延所得税

在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的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。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本公司以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本公司通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本公司在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(16)　重要会计政策变更

财政部于 2026 年度颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 20 号>的通知》(财会[2026] 7 号)等相关规定，上述通知及相关规定对本公司财务报表无重大影响。

四　税项

本公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	税基
企业所得税	25%	应纳税所得额
增值税(a)	13%、9%、6%、5%及 3%	应纳税增值额(简易计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以征收率计算；一般计税方式：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)
房产税	12%	租金收入
土地使用税	8 元/平方米/年	实际占用的应税土地面积

(a)　根据财政部和国家税务总局于 2026 年颁布的《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》(财税[2026] 10 号)，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《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] 39 号)，自 2019 年 4 月 1 日起，除适用 5%征收率的出租不动产业务收入外，本公司其他出租不动产业务收入的增值税税率为 9%。

根据国家税务总局于 2016 年颁布的《关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的公告》(国税[2016] 54 号)，收取的自来水水费以扣除对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法依 3%的征收率计算缴纳增值税。

本公司的物业管理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

	2026 年 9 月 29 日
银行存款	91,252,038.39

(2) 应收账款

	2026 年 9 月 29 日
应收账款	9,216,586.45
减：坏账准备	-
	9,216,586.45

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2026 年 9 月 29 日
一年以内	9,216,586.45

(b) 自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(c) 坏账准备

本公司对于应收账款(包括应收经营租赁款)，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(i) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合- 应收关联方组合：

	2026 年 9 月 29 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
一年以内	9,216,586.45	-	-

(ii) 自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间转回的坏账准备为 19,576.03 元，无计提的坏账准备。

(d) 自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间本公司无实际核销的应收账款。

五　财务报表项目附注(续)

(3)　预付款项

预付款项主要为预付保险费用，于 2026 年 9 月 29 日余额为 123,537.47 元，账龄均在一年以内。

(4)　投资性房地产

	房屋建筑物及相关土地使用权
2026 年 1 月 1 日	1,232,000,000.00
公允价值变动(附注五(21))	(25,000,000.00)
2026 年 9 月 29 日	1,207,000,000.00

(a)　本公司于 2017 年 6 月 30 日(“转换日”)将自用固定资产、在建工程、土地使用权转换为投资性房地产，并采用公允价值模式进行后续计量。于转换日，该投资性房地产公允价值与账面价值差额为 90,414,734.44 元，相关所得税影响为 22,603,683.61 元，本公司将上述税后影响 67,811,050.83 元计入其他综合收益。

于 2026 年 9 月 29 日，投资性房地产无交易价格，因此聘请具有房地产估价机构资质的第三方机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司进行评估，评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。本公司以 2026 年 3 月 31 日为评估基准日得出的评估价值作为 2026 年 3 月 31 日投资性房地产的公允价值。自 2026 年 3 月 31 日至资产负债表日，投资性房地产的公允价值无重大变化。

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间，投资性房地产公允价值变动对本公司当期损益的影响金额为公允价值变动损失 25,000,000.00 元(附注五(21))。

(b)　于 2024 年 5 月 30 日，本公司与某大型国有商业银行签订项目融资贷款合同。根据该合同，本公司以其持有的不动产权(浙(2017)嘉开不动产权第 0045578 号、浙(2017)嘉开不动产权第 0067404 号、浙(2025)嘉开不动产权第 0000851 号以及浙(2018)嘉开不动产权第 0035558 号)作为本公司上述银行借款的抵押物，并于 2024 年 9 月 13 日完成抵押登记。

于 2026 年 9 月 29 日，公允价值为 1,207,000,000.00 的投资性房地产作为 708,000,000.00 元银行借款(附注五(11))的抵押物。该笔银行借款已于 2026 年 10 月 16 日还款。

五　财务报表项目附注(续)

(5)　固定资产

	机器设备	办公设备	合计
原价			
2026 年 1 月 1 日	179,959.28	72,041.55	252,000.83
本期购置	3,762.50	7,268.25	11,030.75
2026 年 9 月 29 日	183,721.78	79,309.80	263,031.58
累计折旧			
2026 年 1 月 1 日	(53,739.32)	(54,202.42)	(107,941.74)
本期计提	(27,502.44)	(3,405.98)	(30,908.42)
2026 年 9 月 29 日	(81,241.76)	(57,608.40)	(138,850.16)
账面价值			
2026 年 9 月 29 日	102,480.02	21,701.40	124,181.42
2026 年 1 月 1 日	126,219.96	17,839.13	144,059.09

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间，计入营业成本的折旧费用为 30,908.42 元。

(6)　长期待摊费用

	2026 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2026 年 9 月 29 日
其他	3,134,235.32	3,774,625.18	(1,626,320.00)	5,282,540.50

(7)　递延所得税资产和负债

(a)　未经抵销的递延所得税资产

	2026 年 9 月 29 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延收益	185,587,461.83	46,396,865.46
其中：		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		1,393,040.52
预计于 1 年后转回的金额		45,003,824.94
		46,396,865.46

五 财务报表项目附注(续)

(7) 递延所得税资产和负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2026 年 9 月 29 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产转换日至资产负债表日公允价值变动暂时性差异	95,718,003.28	23,929,500.82
投资性房地产成本税会暂时性差异	101,078,275.16	25,269,568.79
投资性房地产转换日公允价值变动暂时性差异	90,414,734.44	22,603,683.61
收入确认税会暂时性差异	24,837,440.96	6,209,360.24
	312,048,453.84	78,012,113.46

其中：	
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	55,258.06
预计于 1 年后转回的金额	77,956,855.40
	78,012,113.46

(c) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2026 年 9 月 29 日
递延所得税资产净额	-
递延所得税负债净额	31,615,248.00

(8) 预收款项

	2026 年 9 月 29 日
预收第三方款项	63,770.94

(9) 应交税费

	2026 年 9 月 29 日
应交土地使用税	2,001,447.87
应交企业所得税	1,737,642.53
应交房产税	638,763.45
应交增值税	573,441.23
应交印花税	379,816.01
应交城建税	36,073.50
应交教育费附加	25,766.79
	5,392,951.38

五 财务报表项目附注(续)

(10) 其他应付款

	2026 年 9 月 29 日
应付关联方运营管理服务费	2,062,677.03
应付工程款	1,371,008.51
应付押金保证金	127,673.46
其他	58,710.26
	3,620,069.26

(11) 长期借款及一年内到期的非流动负债

(a) 长期借款

	2026年9月29日
抵押借款(i)	
-本金	708,000,000.00
-利息	469,049.97
减：一年内到期的长期借款(附注五(11)(b))	
-本金	(10,000,000.00)
-利息	(469,049.97)
	698,000,000.00

(b) 一年内到期的非流动负债

	2026年9月29日
一年内到期的长期借款(附注五(11)(a))	10,469,049.97

(i) 于 2024 年 5 月 30 日，本公司与某大型国有商业银行签订项目融资贷款合同，本公司获取借款额度人民币 728,000,000.00 元，借款期限为 10 年，该借款以本公司房屋建筑物及相关土地使用权作为抵押物(附注五(4))。借款到期日为 2034 年 6 月 17 日，借款利率为浮动利率，即同期贷款市场利率下浮 85 基点。该借款开始还款日为 2024 年 12 月 21 日(“还款起始日”)。应付借款利息自借款日起按季支付。

五 财务报表项目附注(续)

(11) 长期借款及一年内到期的非流动负债(续)

(i) 自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间，长期借款的加权平均年利率为 2.65%。

本公司于 2026 年 9 月与兴业银行股份有限公司上海分行签订固定资产借款合同，借款金额为 181,050,000.00 元，借款期限为 15 年，本公司已于 2026 年 10 月 15 日全额取得该笔长期银行借款。此外，本公司与 SPV1 于 2026 年 9 月签订借款协议，股权转让完成后，SPV1 向本公司提供长期股东借款。本公司已于 2026 年 10 月 13 日全额取得该笔长期股东借款 480,173,738.35 元，股东借款到期日为专项计划终止日。本公司通过长期银行借款和长期股东借款取得的款项，已于 2026 年 10 月 16 日用于归还本公司原存量长期银行借款及利息。

(12) 递延收益

	2026 年 1 月 1 日	本期摊销 (计入其他收益)	2026 年 9 月 29 日
与中国智能骨干网项目相关的政府补助	189,751,105.17	(4,163,643.34)	185,587,461.83

(13) 盈余公积

	2026 年 1 月 1 日	本期减少(b)	2026 年 9 月 29 日
法定盈余公积金	53,656,641.82	(25,468,350.89)	28,188,290.93

(a) 根据《中华人民共和国公司法》，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加实收资本。自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间，本公司未提取法定盈余公积。

(b) 根据浙江菜鸟和嘉兴传云于 2026 年 8 月 6 日签署的有关运营管理服务的终止协议约定，双方约定自 2026 年 6 月 30 日起，在该协议项下的权利和义务终止，且浙江菜鸟无需返还嘉兴传云已预付的上述费用(原账列其他非流动资产)。该项与间接母公司浙江菜鸟终止协议后无需返还的款项，计入所有者权益。

五 财务报表项目附注(续)

(14) 未分配利润

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
期初	117,759,187.26
加：本期净利润	12,439,567.61
减：对所有者的分配(i)	(56,947,763.78)
期末	73,250,991.09

(i) 根据 2026 年 8 月 27 日股东会决议，本公司向股东杭州传欣分配利润 56,947,763.78 元。

(15) 营业收入和营业成本

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间	
	收入	成本
主营业务		
—经营租赁收入(i)	50,949,691.12	7,843,289.30
—提供物业管理服务等	22,042,498.35	4,640,237.24
	72,992,189.47	12,483,526.54

(i) 本公司经营租赁收入来自于出租自有房屋及建筑物，无可变租金。

(16) 税金及附加

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
房产税	5,992,610.23
土地使用税	2,001,447.87
印花税	381,629.34
城市维护建设税	319,586.36
教育费附加	136,965.57
地方教育费附加	91,310.40
	8,923,549.77

五 财务报表项目附注(续)

(17) 财务费用

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
利息费用	14,238,670.83
减：利息收入	(35,408.46)
其他	2,987.90
	14,206,250.27

(18) 费用按性质分类

利润表中的营业成本按照性质分类，列示如下：

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
关联方运营管理服务费	6,174,926.12
物业管理服务费	4,586,385.05
长期待摊费用摊销(附注五(6))	1,626,320.00
固定资产折旧(附注五(5))	30,908.42
专业服务费	(232,793.24)
其他	297,780.19
	12,483,526.54

(19) 其他收益

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
与中国智能骨干网项目相关的政府补助	4,163,643.34
个税手续费返还	1,023.70
	4,164,667.04

(20) 投资收益

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
关联方借款利息收入	298,460.59

五 财务报表项目附注(续)

(21) 公允价值变动损失

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
投资性房地产	25,000,000.00

(22) 信用减值转回

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
应收账款坏账转回	19,576.03

(23) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
废品处置收入	2,469.49

(b) 营业外支出

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
税收滞纳金	122,630.67

(24) 所得税费用

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
当期所得税	9,008,780.82
递延所得税	(4,706,943.06)
	4,301,837.76

五 财务报表项目附注(续)

(24) 所得税费用(续)

将基于利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
利润总额	16,741,405.37
按 25%税率计算的所得税费用	4,185,351.34
不得扣除的成本、费用和损失	116,486.42
所得税费用	4,301,837.76

(25) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
净利润	12,439,567.61
加：固定资产折旧 (附注五(5))	30,908.42
长期待摊费用摊销 (附注五(6))	1,626,320.00
递延收益净减少 (附注五(12))	(4,163,643.34)
财务费用(附注五(17))	14,238,670.83
投资收益(附注五(20))	(298,460.59)
公允价值变动损失(附注五(21))	25,000,000.00
递延所得税负债的净减少	(4,706,943.06)
经营性应收项目的增加	(21,032.19)
经营性应付项目的减少	(44,058,526.55)
经营活动产生的现金流量净额	86,861.13

(b) 现金及现金等价物净变动情况

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
现金及现金等价物的期末余额	91,252,038.39
减：现金及现金等价物的期初余额	(11,020,037.64)
现金及现金等价物净增加额	80,232,000.75

五 财务报表项目附注(续)

(25) 现金流量表附注(续)

(c) 现金及现金等价物

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
货币资金(附注五(1))	91,252,038.39
减：受到限制的存款	-
现金及现金等价物期末余额	91,252,038.39

(d) 收到其他与经营活动有关的现金

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
收到银行利息收入	35,408.46
其他	3,493.19
	38,901.65

(e) 支付其他与经营活动有关的现金

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
关联方运营管理服务费	8,358,451.80
第三方保证金	364,940.00
其他	568,904.42
	9,292,296.22

(f) 不涉及现金收支的重大经营活动

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
根据协议约定无需返还的预付款项(附注五(13))	25,468,350.89

嘉兴传祥物联网技术有限公司

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间

财务报表及审计报告

嘉兴传祥物联网技术有限公司

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间

财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 4
自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间财务报表	
资产负债表	1
利润表	2
现金流量表	3
所有者权益变动表	4
财务报表附注	5 - 26

pwc 普华永道

审计报告

普华永道中天特审字(2026)第 0949 号

中金基金管理有限公司：

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了嘉兴传祥物联网技术有限公司(以下简称“嘉兴传祥”)的财务报表，包括2026年9月29日的资产负债表，自2026年1月1日至2026年9月29日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

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。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。

按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于嘉兴传祥及中金基金管理有限公司(以下简称“中金基金”)，并履行了职业道德方面的其他责任。

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座
普华永道中心11楼 邮编200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800
www.pwccn.com

审计报告(续)

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。嘉兴传祥管理层编制财务报表是为了中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购嘉兴传祥进行交割事宜之用，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——使用限制

本报告仅向中金基金出具，供中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购嘉兴传祥进行交割事宜之直接相关方使用，不得用作任何其他目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

嘉兴传祥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，确定该编制基础在具体情况下是可以接受的，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，管理层负责评估嘉兴传祥的持续经营能力，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嘉兴传祥、终止运营或别无其他现实的选择。

嘉兴传祥治理层及中金基金负责监督嘉兴传祥的财务报告过程。

审计报告(续)

普华永道中天特审字(2026)第 0949 号

(第三页，共四页)

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：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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，就可能导致对嘉兴传祥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嘉兴传祥不能持续经营。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容。

我们与中金基金以及嘉兴传祥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。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师
陈 静

中国·上海市

注册会计师
颜安之

2026 年 11 月 3 日

嘉兴传祥物联网技术有限公司

资产负债表

2026 年 9 月 29 日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2026 年 9 月 29 日
流动资产		
货币资金	五(1)	105,338.10
应收账款	五(2)	3,217,151.24
预付款项	五(3)	100,732.98
流动资产合计		3,423,222.32
非流动资产		
投资性房地产	五(4)	494,000,000.00
固定资产	五(5)	27,942.62
长期待摊费用	五(6)	1,004,735.15
非流动资产合计		495,032,677.77
资产总计		498,455,900.09
负债及所有者权益		
流动负债		
预收款项	五(8)	159,739.73
应交税费	五(9)	2,608,319.79
其他应付款	五(10)	197,771,528.09
流动负债合计		200,539,587.61
非流动负债		
递延收益	五(11)	36,313,870.74
递延所得税负债	五(7)	32,411,627.41
非流动负债合计		68,725,498.15
负债合计		269,265,085.76
所有者权益		
实收资本	一	120,000,000.00
盈余公积	五(12)	-
未分配利润	五(13)	109,190,814.33
所有者权益合计		229,190,814.33
负债及所有者权益总计		498,455,900.09

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：方如远　　主管会计工作的负责人：刘博　　会计机构负责人：刘岳

嘉兴传祥物联网技术有限公司

利润表

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
一、营业收入	五(14)	29,142,138.03
减：营业成本	五(14)、五(17)	(4,229,806.42)
税金及附加	五(15)	(3,251,299.47)
财务费用	五(16)	(4,284,655.69)
其中：利息费用		(4,283,142.72)
利息收入		744.04
加：其他收益	五(18)	677,163.63
公允价值变动损失	五(19)	(10,000,000.00)
信用减值转回	五(20)	139,847.47
二、营业利润		8,193,387.55
三、利润总额		8,193,387.55
减：所得税费用	五(21)	(2,132,747.99)
四、净利润		6,060,639.56
五、其他综合收益		-
六、综合收益总额		6,060,639.56

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：方如远　　主管会计工作的负责人：刘博　　会计机构负责人：刘岳

嘉兴传祥物联网技术有限公司

现金流量表

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
一、经营活动产生的现金流量		
提供劳务收到的现金		29,202,266.12
收到其他与经营活动有关的现金	五(22)(d)	5,197.04
经营活动现金流入小计		29,207,463.16
接受劳务支付的现金		(1,713,805.53)
支付的各项税费		(7,268,066.48)
支付其他与经营活动有关的现金	五(22)(e)	(3,464,091.08)
经营活动现金流出小计		(12,445,963.09)
经营活动产生的现金流量净额	五(22)(a)	16,761,500.07
二、投资活动使用的现金流量		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(454,424.55)
投资活动使用的现金流净额		(454,424.55)
三、筹资活动使用的现金流量		
取得关联方借款收到的现金		40,805,275.82
筹资活动现金流入小计		40,805,275.82
偿还关联方借款支付的现金		(56,031,330.03)
偿付关联方借款利息所支付的现金		(1,368,656.05)
筹资活动现金流出小计		(57,399,986.08)
筹资活动使用的现金流量净额		(16,594,710.26)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净减少额	五(22)(b)	(287,634.74)
加：期初现金及现金等价物余额		392,972.84
六、期末现金及现金等价物余额	五(22)(c)	105,338.10

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：方如远　　主管会计工作的负责人：刘博　　会计机构负责人：刘岳

嘉兴传祥物联网技术有限公司

所有者权益变动表

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2026 年 1 月 1 日期初余额		120,000,000.00	22,579,812.07	107,952,692.91	250,532,504.98
自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间增减变动额					
净利润	五(13)	-	-	6,060,639.56	6,060,639.56
其他	五(12)	-	(22,579,812.07)	(4,822,518.14)	(27,402,330.21)
2026 年 9 月 29 日期末余额		120,000,000.00	-	109,190,814.33	229,190,814.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：方如远　　主管会计工作的负责人：刘博　　会计机构负责人：刘岳

一 公司基本情况

嘉兴传祥物联网技术有限公司(以下简称“本公司”)是由菜鸟嘉兴控股有限公司(以下简称“嘉兴菜鸟”)于 2016 年 9 月 22 日在中华人民共和国浙江省嘉兴市注册成立的有限责任公司。本公司经批准的经营期限为 50 年，注册资本为 33,000,000.00 美元。

于 2016 年 11 月 21 日，本公司收到嘉兴菜鸟出资 2,755,000.00 美元(折合 19,000,000.00 元)。于 2016 年 12 月 31 日，本公司注册资本及实收资本分别为 33,000,000.00 美元和 2,755,000.00 美元(折合 19,000,000.00 元)。

于 2017 年 1 月 31 日，嘉兴菜鸟将其对本公司的借款 63,000,000.00 元(折合 9,082,914.03 美元)转为出资。于 2017 年 3 月 1 日、2017 年 6 月 1 日及 2017 年 7 月 3 日，本公司分别收到嘉兴菜鸟出资 5,000,000.00 元(折合 727,272.73 美元)、10,000,000.00 元(折合 1,468,644.44 美元)及 23,000,000.00 元(折合 3,393,731.92 美元)。于 2017 年 5 月 4 日，根据本公司的股东决定，本公司注册资本由 33,000,000.00 美元变更为 20,000,000.00 美元，并于 2017 年 8 月 22 日完成工商登记变更。于 2017 年 12 月 19 日，根据本公司的股东决定，本公司注册资本由 20,000,000.00 美元变更为 137,210,000.00 元，并于 2018 年 3 月 27 日完成工商登记变更。

于 2018 年 3 月 1 日，根据本公司的股东决定，本公司注册资本由 137,210,000.00 元变更为 120,000,000.00 元，并于 2018 年 6 月 22 日完成工商登记变更。

于 2017 年 12 月 19 日，根据嘉兴菜鸟与浙江菜鸟供应链管理有限公司(以下简称“浙江菜鸟”)签订的股权转让协议，嘉兴菜鸟将其所持有的本公司 100%的所有者权益转让给浙江菜鸟。该股权转让已于 2018 年 3 月 13 日完成。

于 2018 年 4 月 30 日，根据浙江菜鸟与其子公司杭州新流极光投资咨询有限公司(以下简称“新流极光”)签订的股权转让协议，浙江菜鸟将其所持有的本公司 100%的所有者权益转让给新流极光。该股权转让已于 2018 年 7 月 6 日完成。

于 2026 年 9 月 29 日，本公司注册资本及实收资本均为 120,000,000.00 元。

于 2025 年 6 月 10 日，根据新流极光与浙江菜鸟的子公司杭州传欣物联网技术有限公司(以下简称“杭州传欣”)签订的股权转让协议，新流极光将其持有的本公司 100%的所有者权益转让给杭州传欣。该股权转让已于 2025 年 6 月 30 日完成。

一 公司基本情况(续)

于 2026 年 9 月 10 日，根据杭州传欣与嘉兴欣祥物联网技术有限公司(以下简称“SPV2”)签订的股权转让协议，杭州传欣将其持有的本公司 100%所有者权益转让给 SPV2。该股权转让已于 2026 年 9 月 30 日完成。

于本财务报表期间(自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间)，本公司的母公司为杭州传欣，间接母公司为浙江菜鸟，中间控股公司为 Cainiao Smart Logistics Network Limited，最终控股公司为 Alibaba Group Holding Limited。

自 2026 年 9 月 30 日开始，本公司的母公司为 SPV2，中间控股方为中金-菜鸟物流仓储 1 号资产支持专项计划(“专项计划”)，最终控股方为中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

本公司经批准的经营范围为物联网络软件和物流网络技术的研究、设计、开发、制作与销售，并提供相关技术咨询与技术服务，仓储服务，仓储物流设备的批发，自有房屋租赁、物业管理。

本财务报表由本公司负责人于 2026 年 11 月 3 日批准报出。

二 财务报表的编制基础

本财务报表是为中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收购嘉兴传祥进行交割相关事宜而编制，不适用于其他用途。根据杭州传欣与 SPV2 关于嘉兴传祥股权转让协议的约定：

(1) 本财务报表仅包括嘉兴传祥 2026 年 9 月 29 日的资产负债表、自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间的利润表、自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间的现金流量表和自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间的所有者权益变动表以及相关附注。上述财务报表不列示比较信息；

(2) 本财务报表未披露与本次股权转让交易交割相关事宜无直接关系的关联方关系及其交易、资产负债表日后经营租赁收款额、金融风险、公允价值估计和资本管理等附注信息；

(3) 本财务报表根据附注三所述的会计政策编制。该等会计政策摘自杭州传欣与 SPV2 约定的财务报表编制备忘录；

二 财务报表的编制基础(续)

(4) 于 2026 年 9 月 29 日，本公司流动负债超过流动资产 197,116,365.29 元，其中流动负债包括应付关联方款项 197,717,142.94 元(附注五(10))，扣除上述应付关联方款项，于 2026 年 9 月 29 日，流动负债未超过流动资产。本公司于 2026 年 9 月与兴业银行股份有限公司上海分行签订固定资产借款合同，借款金额为 74,100,000.00 元，借款期限为 15 年，本公司已于 2026 年 10 月 15 日全额取得该笔长期银行借款。此外，本公司与 SPV2 于 2026 年 9 月签订借款协议，股权转让完成后，SPV2 向本公司提供长期股东借款。本公司已于 2026 年 10 月 13 日全额取得该笔长期股东借款 142,032,941.54 元，股东借款到期日为专项计划终止日。本公司于本财务报表报出日，已完成上述融资安排。上述融资安排所获得的资金，将继续支持本公司经营上所需要的资金，以使本公司自报告期末至少 12 个月有能力清偿到期债务而不致于大规模缩减经营规模。因此本公司管理层确信本公司将会持续经营，本财务报表仍然以持续经营为基础编制。

三 重要会计政策和会计估计

(1) 会计期间

本报告会计期间为 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 9 月 29 日止。

(2) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

(3) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(4) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(5)　金融工具

(a)　金融资产

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。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、金融负债或权益工具。

(i)　分类和计量

本公司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，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(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；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供物业管理服务等而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金和应收账款。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(5)　金融工具(续)

(a)　金融资产(续)

(i)　分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。本公司自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。于本报告期内，本公司无以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本公司将持有的未划分为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债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可选择将部分金融资产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。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。于本报告期内，本公司无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。

权益工具

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

(ii)　减值

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

三　重要会计政策和会计估计(续)

(5)　金融工具(续)

(a)　金融资产(续)

(ii)　减值(续)

本公司考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因提供物业管理服务等日常经营活动形成的应收账款等，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。对于应收租赁款，本公司亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款及应收租赁款外，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，认定为处于第一阶段的金融工具，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。

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款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合一	应收关联方组合
应收账款组合二	应收第三方组合

三　重要会计政策和会计估计(续)

(5)　金融工具(续)

(a)　金融资产(续)

(ii)　减值(续)

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

(iii)　终止确认

金融资产满足下列条件之一的，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；(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，但是放弃了对该金融资产控制。

(b)　金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(5)　金融工具(续)

(c)　权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

(d)　金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

(6)　投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

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金额计入当期损益。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(7)　固定资产

固定资产包括机器设备及办公设备等。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
机器设备	5 年	0%	20%
办公设备	3 年	0%	33%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

(8)　长期待摊费用

长期待摊费用包括其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(9)　长期资产减值

固定资产及使用寿命有限的无形资产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(10)　递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

本公司的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

(11)　收入确认(租赁收入除外)

本公司的营业收入包括物业经营租赁收入(附注三(13))及物业管理服务收入等。

(a)　物业管理服务收入

本公司对外提供物业管理服务，根据已完成劳务的进度，在一段时间内，按预期有权收取的对价金额确认收入。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(12)　政府补助

政府补助为本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本公司对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

(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。

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。其他的租赁为经营租赁。本公司在本报告期内仅有经营租赁。

(a)　经营租赁

本公司经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认，相应确认应收经营租赁款，并列示为应收账款。本公司无可变租金收入。

当租赁发生变更时，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(14)　利润分配

拟发放的利润于股东批准的当期，确认为负债。

(15)　重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其他因素，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判断进行持续的评价。

(a)　重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(i)　投资性房地产公允价值计量的会计估计

本公司聘请具有房地产估价机构资质的第三方机构根据投资性房地产的租赁合同情况、周边租金行情、预期租金增长率、报酬率、历史经营情况和财务数据及相关信息，对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(ii)　所得税和递延所得税

在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的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。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本公司以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本公司通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本公司在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

三　重要会计政策和会计估计(续)

(16)　重要会计政策变更

财政部于 2026 年度颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 20 号>的通知》(财会[2026] 7 号)等相关规定，上述通知及相关规定对本公司财务报表无重大影响。

四　税项

本公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	税基
企业所得税	25%	应纳税所得额
增值税(a)	13%、9%、6%及 3%	应纳税增值额(简易计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以征收率计算；一般计税方式：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)
房产税	12%	租金收入
土地使用税	8 元/平方米/年	实际占用的应税土地面积

(a)　本公司出租不动产业务收入的增值税税率为 9%。本公司的物业管理收入适用的增值税税率为 6%。

根据国家税务总局于 2016 年颁布的《关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的公告》(国税[2016] 54 号)，收取的自来水水费以扣除对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法依 3%的征收率计算缴纳增值税。

五 财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2026 年 9 月 29 日
银行存款	105,338.10

(2) 应收账款

	2026 年 9 月 29 日
应收账款	3,217,151.24
减：坏账准备	-
	3,217,151.24

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2026 年 9 月 29 日
一年以内	3,217,151.24

(b) 自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(c) 坏账准备

本公司对于应收账款(包括应收经营租赁款)，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(i) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合-应收关联方组合：

	2026 年 9 月 29 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
一年以内	3,217,151.24	-	-

(ii) 自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间转回的坏账准备为 139,847.47 元，无计提的坏账准备。

(d) 自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间本公司无实际核销的应收账款。

五　财务报表项目附注(续)

(3)　预付款项

预付款项主要为预付保险费用，于 2026 年 9 月 29 日余额为 100,732.98 元，账龄均在一年以内。

(4)　投资性房地产

	房屋建筑物及相关土地使用权
2026 年 1 月 1 日	504,000,000.00
公允价值变动(附注五(19))	(10,000,000.00)
2026 年 9 月 29 日	494,000,000.00

(a)　于 2026 年 9 月 29 日，投资性房地产无交易价格，因此聘请具有房地产估价机构资质的第三方机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司进行评估，评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。本公司以 2026 年 3 月 31 日为评估基准日得出的评估价值作为 2026 年 3 月 31 日投资性房地产的公允价值。自 2026 年 3 月 31 日至资产负债表日，投资性房地产的公允价值无重大变化。

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间，投资性房地产公允价值变动对本公司当期损益的影响金额为公允价值变动损失 10,000,000.00 元(附注五(19))。

(5)　固定资产

	机器设备	办公设备	合计
原价			
2026 年 1 月 1 日	20,241.25	52,272.89	72,514.14
本期购置	-	6,674.01	6,674.01
2026 年 9 月 29 日	20,241.25	58,946.90	79,188.15
累计折旧			
2026 年 1 月 1 日	(8,164.68)	(32,414.27)	(40,578.95)
本期计提	(3,025.17)	(7,641.41)	(10,666.58)
2026 年 9 月 29 日	(11,189.85)	(40,055.68)	(51,245.53)
账面价值			
2026 年 9 月 29 日	9,051.40	18,891.22	27,942.62
2026 年 1 月 1 日	12,076.57	19,858.62	31,935.19

五 财务报表项目附注(续)

(5) 固定资产(续)

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间，计入营业成本的折旧费用为 10,666.58 元。

(6) 长期待摊费用

	2026 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2026 年 9 月 29 日
其他	891,602.70	456,010.94	(342,878.49)	1,004,735.15

(7) 递延所得税资产和负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2026 年 9 月 29 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延收益	36,313,870.74	9,078,467.69
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		225,070.47
预计于 1 年后转回的金额		8,853,397.22
		9,078,467.69

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2026 年 9 月 29 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暂时性差异	130,267,431.08	32,566,857.77
投资性房地产成本税会暂时性差异	26,292,416.47	6,573,104.12
收入确认税会暂时性差异	9,400,532.84	2,350,133.21
	165,960,380.39	41,490,095.10
其中：		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		-
预计于 1 年后转回的金额		41,490,095.10
		41,490,095.10

五 财务报表项目附注(续)

(7) 递延所得税资产和负债(续)

(c) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2026 年 9 月 29 日
递延所得税资产净额	-
递延所得税负债净额	32,411,627.41

(8) 预收款项

	2026 年 9 月 29 日
预收第三方款项	159,739.73

(9) 应交税费

	2026 年 9 月 29 日
应交企业所得税	1,322,607.92
应交土地使用税	686,114.04
应交房产税	254,098.48
应交增值税	194,879.91
应交印花税	150,619.44
	2,608,319.79

(10) 其他应付款

	2026 年 9 月 29 日
应付关联方借款(i)	191,480,783.13
应付关联方借款利息	5,472,076.26
应付关联方运营管理服务费	764,283.55
应付关联方款项小计	197,717,142.94
应付工程款	53,609.32
其他	775.83
	197,771,528.09

(i) 于 2025 年 7 月 2 日，本公司与浙江菜鸟及其关联公司签订了人民币现金池协议。浙江菜鸟及其关联公司(包括本公司)在此协议项下的账户每日透支金额将以委托借款的方式从浙江菜鸟转入，年利率为 2.79%，于 2026 年 9 月 29 日，该协议下应付浙江菜鸟借款余额为 191,480,783.13 元，借款利息余额为 5,472,076.26 元。

五　财务报表项目附注(续)

(11)　递延收益

	2026 年 1 月 1 日	本期摊销 (计入其他收益)	2026 年 9 月 29 日
与中国智能骨干网项目相关的政府补助	36,986,581.37	(672,710.63)	36,313,870.74

(12)　盈余公积

	2026 年 1 月 1 日	本期减少(b)	2026 年 9 月 29 日
法定盈余公积金	22,579,812.07	(22,579,812.07)	-

(a)　根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加实收资本。自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间，本公司未提取法定盈余公积。

(b)　根据浙江菜鸟和嘉兴传祥于 2026 年 8 月 6 日签署的有关运营管理服务的终止协议约定，双方约定自 2026 年 6 月 30 日起，在该协议项下的权利和义务终止，且浙江菜鸟无需返还嘉兴传祥已预付的上述费用(原账列其他非流动资产)。该项与间接母公司浙江菜鸟终止协议后无需返还的款项 27,402,330.21 元，计入所有者权益，其中冲减盈余公积 22,579,812.07 元至零，剩余冲减未分配利润 4,822,518.14 元。

(13)　未分配利润

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
期初	107,952,692.91
加：本期净利润	6,060,639.56
减：其他	(4,822,518.14)
期末	109,190,814.33

五　财务报表项目附注(续)

(14)　营业收入和营业成本

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间	
	收入	成本
主营业务		
—经营租赁收入(i)	20,248,149.52	2,930,182.90
—提供物业管理服务等	8,893,988.51	1,299,623.52
	29,142,138.03	4,229,806.42

(i)　本公司经营租赁收入来自于出租自有房屋及建筑物，无可变租金。

(15)　税金及附加

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
房产税	2,414,088.07
土地使用税	686,114.36
印花税	150,760.12
城市维护建设税	196.53
教育费附加	84.23
地方教育费附加	56.16
	3,251,299.47

(16)　财务费用

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
利息费用	4,283,142.72
减：利息收入	(744.04)
其他	2,257.01
	4,284,655.69

五　财务报表项目附注(续)

(17)　费用按性质分类

利润表中的营业成本按照性质分类，列示如下：

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
运营管理服务费	2,525,380.80
物业管理服务费	1,497,288.48
长期待摊费用摊销(附注五(6))	342,878.49
固定资产折旧 (附注五(5))	10,666.58
专业服务费	(234,470.95)
其他	88,063.02
	4,229,806.42

(18)　其他收益

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
与中国智能骨干网项目相关的政府补助	672,710.63
个税手续费返还	4,453.00
	677,163.63

(19)　公允价值变动损失

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
投资性房地产	10,000,000.00

(20)　信用减值转回

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
应收账款坏账转回	139,847.47

五　财务报表项目附注(续)

(21)　所得税费用

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
当期所得税	4,171,831.73
递延所得税	(2,039,083.74)
	2,132,747.99

将基于利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
利润总额	8,193,387.55
按适用税率计算的所得税费用	2,048,346.89
不得扣除的成本、费用和损失	84,401.10
所得税费用	2,132,747.99

(22)　现金流量表附注

(a)　将净利润调节为经营活动现金流量

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
净利润	6,060,639.56
加：固定资产折旧 (附注五(5))	10,666.58
长期待摊费用摊销(附注五(6))	342,878.49
递延收益净减少(附注五(11))	(672,710.63)
财务费用(附注五(16))	4,283,142.72
公允价值变动损失(附注五(19))	10,000,000.00
递延所得税负债净减少	(2,039,083.74)
经营性应收项目的增加	(73,447.07)
经营性应付项目的减少	(1,150,585.84)
经营活动产生的现金流量净额	16,761,500.07

五 财务报表项目附注(续)

(22) 现金流量表附注(续)

(b) 现金及现金等价物净变动情况

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
现金及现金等价物的期末余额	105,338.10
减：现金及现金等价物的期初余额	(392,972.84)
现金及现金等价物净减少额	(287,634.74)

(c) 现金及现金等价物

	2026 年 9 月 29 日
货币资金(附注五(1))	105,338.10
减：受到限制的存款	-
现金及现金等价物期末余额	105,338.10

(d) 收到其他与经营活动有关的现金

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
收到银行利息收入	744.04
收到政府补助	4,453.00
	5,197.04

(e) 支付其他与经营活动有关的现金

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
关联方运营管理服务费	3,110,922.49
其他	353,168.59
	3,464,091.08

(f) 不涉及现金收支的重大经营活动

	自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 9 月 29 日止期间
根据协议约定无需返还的预付款项(附注五(12))	27,402,330.21