中金杭州安居保障性租赁住房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	中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金杭州安居宁巢 REIT
场内简称	中金杭州安居宁巢 REIT
基金主代码	180505
基金合同生效日	2026 年 9 月 30 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	杭州银行股份有限公司
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《中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中金杭州安居保障性租赁住房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

中金杭州安居保障性租赁住房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杭州安居明石住房租赁有限公司（以下简称“项目公司”）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（2026 年 10 月 8 日）资产合计 742,910,729.96 元，负债合计 599,266,856.72 元，所有者权益合计 143,643,873.24 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 18 日

杭州安居明石住房租赁有限公司

财务报告及审计报告
2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间

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。
报告编码：沪26RCRVD04Z

杭州安居明石住房租赁有限公司
财务报告及审计报告
2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间

内容	页码
审计报告	1 - 3
资产负债表	4
利润表	5
现金流量表	6
所有者权益变动表	7
财务报表附注	8 - 31

Deloitte. 德勤

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码: 200002

审计报告

德师报(审)字(26)第 S00806 号
(第 1 页，共 3 页)

中金基金管理有限公司管理层：

一、审计意见

我们审计了杭州安居明石住房租赁有限公司(以下简称“明石公司”)的财务报表，包括 2026 年 10 月 8 日的资产负债表，2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 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，我们独立于明石公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。后附的财务报表系为杭州市安居宁巢投资有限公司与中国国际金融股份有限公司(代表“中金-杭州安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划”)就明石公司的股权进行交割参考之目的而编制，因此财务报表可能不适于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

明石公司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(包括确定在具体情况下按照财务报表附注二所述的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，明石公司管理层负责评估明石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明石公司、终止运营或别无其他现实的选择。

明石公司治理层负责监督明石公司的财务报告过程。

五、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) 评价明石公司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) 对明石公司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，就可能导致对明石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明石公司不能持续经营。

五、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

我们与明石公司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

中國註冊會計師
唐 婧
310000125217

中国注册会计师

中國註冊會計師
何世文
310000120715

2026 年 11 月 16 日

杭州安居明石住房租赁有限公司
2026年10月8日

资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	2026年10月8日 余额
流动资产：		
货币资金	八、1	38,031,108.04
应收账款	八、2	297,706.29
其他应收款	八、3	157,970.48
其他流动资产	八、4	197,540.48
流动资产合计		38,684,325.29
非流动资产：		
投资性房地产	八、5	704,158,801.97
固定资产		46,753.36
无形资产		20,849.34
非流动资产合计		704,226,404.67
资产总计		742,910,729.96
流动负债：		
应付账款	八、6	4,406,237.98
预收款项	八、7	6,434,741.23
应交税费	八、8	1,706,988.80
其他应付款	八、9	586,718,888.71
流动负债合计		599,266,856.72
负债总计		599,266,856.72
所有者权益		
实收资本	八、10	1,000,000.00
资本公积	八、11	116,796,939.08
盈余公积	八、12	1,001,606.90
未分配利润	八、13	24,845,327.26
所有者权益合计		143,643,873.24
负债和所有者权益总计		742,910,729.96

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由杭州安居明石住房租赁有限公司下列负责人签署：

公司负责人　　主管会计工作负责人　　会计机构负责人

杭州安居明石住房租赁有限公司
2026年1月1日至10月8日止期间

利润表

单位：人民币元

项目	附注	2026年1月1日至10月8日止期间发生额
一、营业收入	八、14	38,201,146.79
减：营业成本	八、14	13,920,129.51
税金及附加	八、15	2,445,762.11
管理费用	八、16	96,645.40
财务费用	八、17	12,595,852.15
其中：利息费用	八、17	12,890,670.48
利息收入	八、17	383,904.40
二、营业利润		9,142,757.62
加：营业外收入	八、18	286,056.42
三、利润总额		9,428,814.04
减：所得税费用	八、19	2,954,333.62
四、净利润		6,474,480.42
持续经营净利润		6,474,480.42
终止经营净利润		-
五、其他综合收益的税后净额		-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-
六、综合收益总额		6,474,480.42

附注为财务报表的组成部分

现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	2026年1月1日至10月8日止期间发生额
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		39,361,188.57
收到其他与经营活动有关的现金	八、20(1)	2,507,494.57
经营活动现金流入小计		41,868,683.14
购买商品、接受劳务支付的现金		4,875,834.47
支付的各项税费		11,078,550.19
支付其他与经营活动有关的现金	八、20(2)	4,054,397.43
经营活动现金流出小计		20,008,782.09
经营活动产生的现金流量净额	八、21	21,859,901.05
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	八、20(3)	61,967,333.00
投资活动现金流入小计		61,967,333.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		316,903.59
投资活动现金流出小计		316,903.59
投资活动产生的现金流量净额		61,650,429.41
三、筹资活动产生的现金流量：		
偿还债务所支付的现金		28,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,197,440.55
筹资活动现金流出小计		46,097,440.55
筹资活动产生的现金流量净额		(46,097,440.55)
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	八、21	37,412,889.91
加：期初现金及现金等价物余额	八、21	618,218.13
六、期末现金及现金等价物余额	八、21	38,031,108.04

附注为财务报表的组成部分

所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2026年1月1日至10月8日止期间				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,000,000.00	116,796,939.08	1,001,606.90	18,370,846.84	137,169,392.82
二、本期期初余额	1,000,000.00	116,796,939.08	1,001,606.90	18,370,846.84	137,169,392.82
三、本期增减变动金额	-	-	-	6,474,480.42	6,474,480.42
(一)综合收益总额	-	-	-	6,474,480.42	6,474,480.42
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-
2.对所有者的分配	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,000,000.00	116,796,939.08	1,001,606.90	24,845,327.26	143,643,873.24

附注为财务报表的组成部分

一、 基本情况

杭州安居明石住房租赁有限公司(以下简称“本公司”)于 2024 年 3 月 22 日在杭州市上城区市场监督管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。本公司现持有统一社会信用代码为 91330102MADDL0XB7U 的营业执照，注册资本为 100.00 万元。本公司注册地为浙江省杭州市上城区明石公寓同德路 206 号 10 幢 1 楼。

公司经营范围为：一般项目：本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理：工程管理服务；物业管理；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计：住宅室内装饰装修(依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。(以公司登记机关核定的经营范围为准)。

二、 财务报表的编制基础

编制基础

基于股权交割之目的，本公司编制了 2026 年 10 月 8 日的资产负债表、2026 年 1 月 1 日至 2026 年 10 月 8 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。同时基于前述目的，本公司未根据企业会计准则的规定，编制可比会计期间的比较数据以及相关财务报表附注，亦未披露“租赁”、“政府补助”、“与金融工具相关的风险”及“关联方关系及其交易”等附注项目。

持续经营

本公司对自 2026 年 10 月 8 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、 遵循财务报表附注二所述的编制基础的声明

本公司按照财务报表附注二所述的编制基础编制的财务报表，真实、完整地反映了按照该编制基础列报的本公司于 2026 年 10 月 8 日的财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间的经营成果、所有者权益变动和现金流量。

四、 重要会计政策及会计估计

1. 会计期间

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。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

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。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

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. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指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。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注四、3 中“记账基础和计价原则”的相关披露)。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“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、确认与计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。本公司的金融资产均为以摊余成本计量的金融资产。

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的，则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等。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具(续)

5.1 金融资产的分类、确认与计量(续)

5.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

5.2 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。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具(续)

5.2 金融工具减值(续)

5.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

(1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
(2) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
(3) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
(4) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化；
(5) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
(6) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；
(7) 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；
(8) 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；
(9) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
(10) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

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。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具(续)

5.2 金融工具减值(续)

5.2.2 已发生信用减值的金融资产

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) 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；
(5) 债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
(6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

5.2.3 预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、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。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具(续)

5.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

5.4 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具(续)

5.4 金融负债和权益工具的分类(续)

5.4.1 金融负债的分类、确认和计量

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。本公司的金融负债均为其他金融负债。

5.4.1.1 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外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

5.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具(续)

5.5 金融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. 应收账款

6.1 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

本公司以应收账款的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其信用损失。账龄自其初始确认日起算。

6.2 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司对有证据表明已发生信用减值的应收账款，单项评估其信用损失。

7. 其他应收款

7.1 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄的计算方法

本公司以其他应收款的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其信用损失。账龄自其逾期日起算。修改其他应收款的条款和条件但不导致其他应收款终止确认的，账龄连续计算。

7.2 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司对有证据表明已发生信用减值的其他应收款，单项评估其信用损失。

8. 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和已出租的建筑物等。

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。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

8. 投资性房地产(续)

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	年限平均法	50	5	1.90
土地使用权	年限平均法	70	-	1.43

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。

9. 固定资产

9.1 确认条件

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。

9.2 折旧方法

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。各类固定资产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
办公及其他设备	年限平均法	5	5	19.00

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。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 固定资产(续)

9.3 其他说明

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。

10. 无形资产

10.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产为软件使用权。

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。无形资产的摊销方法、使用寿命和残值率如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)及确认依据	残值率(%)
软件使用权	直线法	5 年，按照受益期确定	-

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。

11. 长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形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。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

12. 收入

12.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本公司的收入业务类型主要为租金收入、物业管理收入等。其中租金收入的会计政策详见附注四、15。

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，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本公司向客户提供的物业管理服务，采用产出法确定的履约进度，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，在一段时间内确认物业管理费收入。

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，本集团为代理人，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。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

13. 合同成本

13.1 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

13.2 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2)该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

13.3 与合同成本有关的资产的减值损失

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；其次对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

与合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

14. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

14.1 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。

14.2 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。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

14. 递延所得税资产/递延所得税负债(续)

14.2 递延所得税资产及递延所得税负债(续)

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。

14.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

四、 重要会计政策及会计估计(续)

15. 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。

15.1 本公司作为出租人

15.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

15.1.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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。本公司均为经营租赁。

15.1.2.1 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

15.1.3 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

五、 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

本公司在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

六、 会计政策变更

财政部分别于 2025 年 12 月 16 日和 2026 年 6 月 4 号发布了《企业会计准则解释第 19 号》(以下简称“解释第 19 号”)及《企业会计准则解释第 20 号》(以下简称“解释第 20 号”)。

解释第 19 号规范了关于非同一控制下企业合并中补偿性资产的会计处理、关于处置原通过同一控制下企业合并取得子公司时相关资本公积的会计处理、关于采用电子支付系统结算的金融负债的终止确认和关于金融资产合同现金流量特征的评估，自 2026 年 1 月 1 日起施行。

解释第 20 号规范了关于金融资产合同现金流量特征的评估和关于货币缺乏可兑换性时的会计处理，自 2026 年 1 月 1 日起施行。

经评估，本公司认为采用上述规定对本财务报表并无重大影响。

七、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算	6%、9%和13%
	适用简易征收方法的，应纳增值税额为销售收入乘以相应征收率计算	1.5%和5%
房产税	房屋原值的70%及自然人客户、企业客户租金收入	1.2%及4%、12%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税额	2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	10元/平方米

八、 财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2026 年 10 月 8 日 余额
银行存款：	
人民币	37,814,323.23
其他货币资金：	
人民币	216,784.81
合计	38,031,108.04

八、 财务报表项目注释(续)

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2026 年 10 月 8 日 余额
1 年以内(含 1 年)	297,706.29

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露

种类	2026 年 10 月 8 日				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提信用损失准备	-	-	-	-	-
按组合计提信用损失准备	297,706.29	100.00	-	-	297,706.29
合计	297,706.29		-		297,706.29

按组合计提信用损失准备

账龄	2026 年 10 月 8 日		
	应收账款账面余额	信用损失准备	预期信用损失率(%)
1 年以内(含 1 年)	297,706.29	-	-

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

于 2026 年 10 月 8 日，本公司按欠款方归集的余额前五名的应收账款账面余额为人民币 251,722.82 元，占本公司应收账款账面余额的 84.55 %，对应的信用损失准备余额为人民币零元。

3. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	2026 年 10 月 8 日 余额
1 年以内(含 1 年)	157,970.48

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	2026 年 10 月 8 日 余额
应收代付款	157,970.48

八、 财务报表项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

(3) 报告期无实际核销其他应收款的情况。

(4) 按欠款方归集的余额重要的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2026 年 10 月 8 日 期末余额	账龄	占其他应收款期末余额 合计数的比例(%)	信用损失准备 期末余额
杭州宁巢公寓运营管理有限公司	应收代付款	157,970.48	1 年以内(含 1 年)	100.00	-

4. 其他流动资产

项目	2026 年 10 月 8 日 余额
预交增值税	197,540.48

5. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.本期期初余额	404,499,912.31	374,696,034.84	779,195,947.15
2.本期增加金额	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
4.本期期末余额	404,499,912.31	374,696,034.84	779,195,947.15
二、累计折旧和累计摊销			
1.本期期初余额	38,209,545.94	26,764,002.48	64,973,548.42
2.本期增加金额	5,934,820.58	4,128,776.18	10,063,596.76
(1)计提或摊销	5,934,820.58	4,128,776.18	10,063,596.76
3.本期减少金额	-	-	-
4.本期期末余额	44,144,366.52	30,892,778.66	75,037,145.18
三、账面价值			
1.本期期末账面价值	360,355,545.79	343,803,256.18	704,158,801.97
2.本期期初账面价值	366,290,366.37	347,932,032.36	714,222,398.73

八、 财务报表项目注释(续)

6. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2026 年 10 月 8 日 余额
应付工程款	3,651,865.47
应付货款	163,790.68
应付管理费	590,581.83
合计	4,406,237.98

于 2026 年 10 月 8 日，账龄为 1 年以上的应付账款金额为人民币 3,815,656.15 元，主要是由于工程款项付款周期较长所致。

7. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2026 年 10 月 8 日 余额
预收租金	6,434,741.23

8. 应交税费

项目	2026 年 10 月 8 日 余额
企业所得税	657,513.67
房产税	614,816.91
增值税	290,101.92
城镇土地使用税	82,315.77
印花税	27,940.16
城市维护建设税	20,008.55
教育费附加及地方教育费附加	14,291.82
合计	1,706,988.80

9. 其他应付款

项目	2026 年 10 月 8 日 余额
关联方借款及往来款	571,127,363.95
应付利息	8,534,913.93
押金及保证金	7,056,610.83
合计	586,718,888.71

于 2026 年 10 月 8 日，本公司账龄超过一年的其他应付款主要为收取的租户押金，由于租赁期尚未结束，上述款项尚未退还。

八、 财务报表项目注释(续)

10. 实收资本

股东	2026 年 10 月 8 日	
	金额	比例(%)
杭州市安居宁巢投资有限公司	1,000,000.00	100.00

11. 资本公积

项目	2026 年 10 月 8 日 余额
资本溢价	116,796,939.08
其中：投资者投入的资本	116,796,939.08

12. 盈余公积

项目	本期期初余额	本期增加	本期减少	本期期末余额
法定盈余公积	1,001,606.90	-	-	1,001,606.90

13. 未分配利润

项目	2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间
期初未分配利润	18,370,846.84
加：期初未分配利润调整数	-
调整后期初未分配利润	18,370,846.84
加：本期净利润	6,474,480.42
减：提取法定盈余公积	-
减：本期利润分配	-
期末未分配利润	24,845,327.26

14. 营业收入和营业成本情况

项目	2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间 发生额
营业收入	38,201,146.79
其中：租金收入	35,245,441.79
物业管理收入	2,645,195.75
其他收入	310,509.25
营业收入合计	38,201,146.79
营业成本	13,920,129.51
其中：折旧摊销费	10,063,596.76
管理服务费	3,856,532.75
营业成本合计	13,920,129.51

八、 财务报表项目注释(续)

14. 营业收入和营业成本情况(续)

本公司的业务主要为公寓出租及管理，本公司内部结构简单，由管理层对其进行统一、集中管理；管理层定期评价公司整体的财务状况、经营成果和现金流量，故本公司只有一个分部。

15. 税金及附加

项目	2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间 发生额
房产税	2,125,208.96
城市维护建设税	111,443.74
教育费附加及地方教育费附加	79,602.68
城镇土地使用税	82,315.77
印花税	47,190.96
合计	2,445,762.11

16. 管理费用

项目	2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间 发生额
折旧摊销费	96,645.40

17. 财务费用

项目	2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间 发生额
利息支出	12,890,670.48
减：利息收入	383,904.40
银行手续费	89,086.07
合计	12,595,852.15

18. 营业外收入

项目	2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间 发生额
违约金收入	286,006.42
其他	50.00
合计	286,056.42

八、 财务报表项目注释(续)

19. 所得税费用

项目	2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间 发生额
当期所得税费用	2,954,333.62

(1) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间 发生额
利润总额	9,428,814.04
按法定税率计算的所得税费用	2,357,203.51
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	597,130.11
所得税费用	2,954,333.62

20. 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间 发生额
代收能源费	1,972,649.23
其他	534,845.34
合计	2,507,494.57

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间 发生额
向关联方支付的代收租金款	1,992,662.13
代付能源费	1,972,649.23
支付日常经营费用	89,086.07
合计	4,054,397.43

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间 发生额
收回关联方往来款	61,967,333.00

八、 财务报表项目注释(续)

20. 现金流量表项目(续)

(4) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
关联方借款	591,766,163.91	-	-	28,900,000.00	-	562,866,163.91
关联方借款利息	12,841,684.00	-	12,890,670.48	17,197,440.55	-	8,534,913.93
合计	604,607,847.91	-	12,890,670.48	46,097,440.55	-	571,401,077.84

21. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2026 年 1 月 1 日至 10 月 8 日止期间发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	6,474,480.42
加：投资性房地产折旧及摊销	10,063,596.76
固定资产折旧	84,849.88
无形资产摊销	11,795.52
信用减值损失	-
财务费用	12,890,670.48
递延所得税资产的减少(增加)	-
经营性应收项目的减少(增加)	(371,814.48)
经营性应付项目的增加(减少)	(7,293,677.53)
经营活动产生的现金流量净额	21,859,901.05
2.现金及现金等价物净变动情况：	
现金及现金等价物的期末余额	38,031,108.04
减：现金及现金等价物的期初余额	618,218.13
现金及现金等价物净增加(减少)额	37,412,889.91

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2026 年 10 月 8 日余额
一、现金	38,031,108.04
其中：可随时用于支付的银行存款	37,814,323.23
第三方平台在途资金	216,784.81
二、期末现金及现金等价物余额	38,031,108.04

本公司现金和现金等价物不含使用受限制的现金及现金等价物。

九、 财务报表之批准

本公司的财务报表于 2026 年 11 月 16 日已经本公司管理层批准。