

南京宝昆国际物流有限公司

已审特殊目的编制基础财务报表

2022年3月8日（注册成立日）至2022年7月31日止期间

目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 3
二、 已审财务报表		
资产负债表	4	
利润表	5	
所有者权益变动表	6	
现金流量表	7	
财务报表附注	8	- 31



Ernst & Young Hua Ming LLP
Changsha Branch
Unit 2501, 25/F, Block C
Kailin Commercial Center
53 Binjiang Road, Yuelu District
Changsha, China 410006

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
长沙分所
中国长沙市岳麓区滨江路53号
楷林商务中心C座25楼2501单元
邮政编码: 410006

Tel 电话: +86 731 8973 7800
Fax 传真: +86 731 8973 7838
ey.com

审计报告

安永华明（2022）专字第61243319_P42号
南京宝昆国际物流有限公司

南京宝昆国际物流有限公司全体董事：

一、审计意见

我们审计了南京宝昆国际物流有限公司的财务报表，包括2022年7月31日的资产负债表，2022年3月8日（注册成立日）至2022年7月31日止期间的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的南京宝昆国际物流有限公司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，我们独立于南京宝昆国际物流有限公司，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

我们提醒报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。南京宝昆国际物流有限公司编制财务报表是为了南京宝昆国际物流有限公司股权转让事宜之资产评估用途直接相关方使用。因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供南京宝昆国际物流有限公司股权转让事宜之资产评估用途直接相关方使用，而不应为除南京宝昆国际物流有限公司股权转让事宜之资产评估用途直接相关方上以外的其他方使用。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

南京宝昆国际物流有限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（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可以接受的），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。

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第61243319_P42号
南京宝昆国际物流有限公司

五、管理层和治理层对财务报表的责任（续）

在编制财务报表时，管理层负责评估南京宝昆国际物流有限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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督南京宝昆国际物流有限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。
- （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，就可能导致对南京宝昆国际物流有限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南京宝昆国际物流有限公司不能持续经营。

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。

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务



审计报告 (续)

安永华明 (2022) 专字第61243319_P42号
南京宝昆国际物流有限公司

(本页无正文)

安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙) 长沙分所



王士杰

中国注册会计师: 王士杰



张玲

中国注册会计师: 张玲

中国 长沙

2022年8月5日

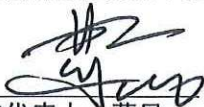
本分所已获安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙) 总所授权执行业务

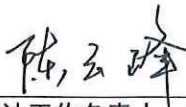
南京宝昆国际物流有限公司
 资产负债表
 2022年7月31日

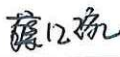
人民币元

资产	附注五	2022年7月31日
资产		
流动资产		
货币资金	1	63,778.41
应收账款	2	5,295,285.96
流动资产合计		5,359,064.37
非流动资产		
投资性房地产	3	131,614,675.41
固定资产	4	44,496,528.27
无形资产	5	1,637,570.12
非流动资产合计		177,748,773.80
资产总计		183,107,838.17
负债和所有者权益		
流动负债		
应付账款		430,386.70
应付职工薪酬	6	2,273.98
应交税费	7	1,559,380.62
其他应付款	8	26,412,981.44
流动负债合计		28,405,022.74
负债合计		28,405,022.74
所有者权益		
实收资本	9	130,000,000.00
资本公积	10	22,304,834.79
未分配利润	11	2,397,980.64
所有者权益合计		154,702,815.43
负债和所有者权益总计		183,107,838.17

本财务报表由以下人士签署：


 法定代表人：葛昆


 主管会计工作负责人：陈云峰


 会计机构负责人：蔡纪琬

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

南京宝昆国际物流有限公司

利润表

2022年3月8日（注册成立日）至2022年7月31日止期间（“2022年期间”）人民币元

	<u>附注五</u>	<u>2022年期间</u>
营业收入	12	4,746,334.77
减：营业成本		1,078,254.60
税金及附加		410,202.92
财务费用	13	60,569.73
其中：利息费用		<u>60,102.14</u>
营业利润		<u>3,197,307.52</u>
利润总额		3,197,307.52
减：所得税费用	15	<u>799,326.88</u>
净利润		<u>2,397,980.64</u>
其中：持续经营净利润		2,397,980.64
综合收益总额		<u><u>2,397,980.64</u></u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

南京宝昆国际物流有限公司
所有者权益变动表
2022年期间

人民币元

2022年期间

	实收资本	资本公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 本期增减变动金额				
（一） 所有者投入和减少资本				
1、 所有者投入资本	130,000,000.00	22,304,834.79	-	152,304,834.79
（二） 综合收益总额	-	-	2,397,980.64	2,397,980.64
二、 期末余额	130,000,000.00	22,304,834.79	2,397,980.64	154,702,815.43

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

南京宝昆国际物流有限公司
现金流量表
2022年期间

人民币元

	附注五	2022年期间
一、经营活动产生的现金流量：		
收到的其他与经营活动有关的现金		4.41
经营活动现金流入小计		4.41
支付的各项税费		34,654.00
支付的其他与经营活动有关的现金		1,572.00
经营活动现金流出小计		36,226.00
经营活动使用的现金流量净额	16	(36,221.59)
二、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		100,000.00
筹资活动现金流入小计		100,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		100,000.00
三、现金及现金等价物净增加额		63,778.41
加：期初现金及现金等价物余额		-
四、期末现金及现金等价物余额	17	63,778.41

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

南京宝昆国际物流有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国江苏省南京市注册的有限责任公司，于2022年3月8日成立，设立时注册资本为人民币130,000,000元。企业统一社会信用代码为：91320115MA7KLEKQ01。本公司总部位于江苏省南京市江宁区禄口街道云龙路33号1幢606室（江宁开发区）。

本公司经营范围包括许可项目：保税物流中心经营；城市配送运输服务（不含危险货物）（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）；一般项目：道路货物运输站经营；国内集装箱货物运输代理；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；工程管理服务；广告设计、代理；国内贸易代理；市场营销策划；会议及展览服务（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）。

本公司的母公司为于中华人民共和国成立的南京宝湾国际物流有限公司，最终控制方为于中华人民共和国成立的中国南山开发（集团）股份有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。本财务报表仅供本公司股权转让事宜之资产评估用途直接相关方使用。因此，财务报表不适用于其他用途。

截至2022年7月31日，本公司之流动资产为人民币5,359,064.37元，流动负债为人民币28,405,022.74元，流动资产小于流动负债。本公司的间接控股公司深圳市新南山控股（集团）股份有限公司已承诺向本公司及时提供必要的财务支持，使本公司能够在资产负债表日后的十二个月保持持续经营。并在本公司有能力及在不影响本公司资金流动性状况前提下偿还原有债务之前，同意不会提出任何偿还该等财务支持的要求。本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2022年7月31日的财务状况以及2022年3月8日（注册成立日）至2022年7月31日止期间（“2022年期间”）的经营成果和现金流量。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司管理层确认，本公司2022年期间财务报表在所有重大方面按照“二、财务报表的编制基础”编制。

1. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2022年3月8日（注册成立日）至2022年7月31日止期间。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的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、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为以摊余成本计量的金融资产。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

金融负债分类和计量

本公司的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，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

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是否已显著增加。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。对于资产负债表日只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未显著增加。

关于本公司对预期信用损失计量的假设等披露参见附注六、2。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 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、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。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够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	使用寿命	预计净残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	5-45年	5.00	2.38-10.00
土地使用权	50年	5.00	1.90

6. 固定资产

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。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	10年-40年	5.00	2.38-9.51
机器设备	5年-15年	5.00	9.51-15.83
其他设备	5年-15年	5.00	9.51-20.00

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- （1） 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- （2） 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

三、重要会计政策和会计估计（续）

8. 无形资产

无形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，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	50年
软件	10年

本公司取得的土地使用权、软件，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

9. 资产减值

对除合同成本有关的资产、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 与客户之间的合同产生的收入

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确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含物业管理服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

11. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，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。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，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计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

11. 所得税（续）

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

12. 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，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。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

13. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本公司管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本公司考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本公司需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产及无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对摊销费用进行调整。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

13. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

四、 税项

本公司本期间主要税项及其税率列示如下：

增值税	-应税收入按13%、9%和6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	-按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	-按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	-按应纳税所得额的25%计缴。
城镇土地使用税	-根据实际占用的土地面积按人民币5.00元/平方米计缴。
房产税	-从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

2022年7月31日

银行存款 63,778.41

2. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

2022年7月31日

1年以内 5,295,285.96

减：应收账款坏账准备 -

5,295,285.96

五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 投资性房地产

2022年期间	房屋建筑物	土地使用权	合计
原价			
所有者投入	<u>78,510,805.04</u>	<u>53,595,036.19</u>	<u>132,105,841.23</u>
期末余额	<u>78,510,805.04</u>	<u>53,595,036.19</u>	<u>132,105,841.23</u>
累计折旧和摊销			
期初余额	-	-	-
计提	<u>268,564.36</u>	<u>222,601.46</u>	<u>491,165.82</u>
期末余额	<u>268,564.36</u>	<u>222,601.46</u>	<u>491,165.82</u>
账面价值			
期末	<u>78,242,240.68</u>	<u>53,372,434.73</u>	<u>131,614,675.41</u>

于2022年7月31日，本公司不存在所有权受到限制的投资性房地产。

4. 固定资产

2022年期间	房屋及建筑物	机器设备	其他设备	合计
原价				
所有者投入	<u>43,851,922.89</u>	<u>733,163.26</u>	<u>192,740.28</u>	<u>44,777,826.43</u>
期末余额	<u>43,851,922.89</u>	<u>733,163.26</u>	<u>192,740.28</u>	<u>44,777,826.43</u>
累计折旧				
期初余额	-	-	-	-
计提	<u>260,764.73</u>	<u>16,927.97</u>	<u>3,605.46</u>	<u>281,298.16</u>
期末余额	<u>260,764.73</u>	<u>16,927.97</u>	<u>3,605.46</u>	<u>281,298.16</u>
账面价值				
期末	<u>43,591,158.16</u>	<u>716,235.29</u>	<u>189,134.82</u>	<u>44,496,528.27</u>

于2022年7月31日，本公司不存在所有权受到限制的固定资产。

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 无形资产

2022年期间

	土地使用权	软件	合计
原价			
所有者投入	<u>1,101,840.68</u>	<u>554,493.08</u>	<u>1,656,333.76</u>
期末余额	<u>1,101,840.68</u>	<u>554,493.08</u>	<u>1,656,333.76</u>
累计摊销			
期初余额	-	-	-
计提	<u>4,576.38</u>	<u>14,187.26</u>	<u>18,763.64</u>
期末余额	<u>4,576.38</u>	<u>14,187.26</u>	<u>18,763.64</u>
账面价值			
期末	<u>1,097,264.30</u>	<u>540,305.82</u>	<u>1,637,570.12</u>

于2022年7月31日，本公司不存在所有权受到限制的无形资产。

6. 应付职工薪酬

	2022年期间 应付金额	2022年7月31日 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	14,869.98	2,273.98
职工福利费	55.00	-
社会保险费	1,174.19	-
其中：医疗保险费	1,021.04	-
工伤保险费	51.05	-
生育保险费	102.10	-
住房公积金	<u>1,196.00</u>	-
	<u>17,295.17</u>	<u>2,273.98</u>
设定提存计划	2,824.68	-
其中：基本养老保险费	2,042.08	-
失业保险费	63.82	-
企业年金缴费	<u>718.78</u>	-
	<u>20,119.85</u>	<u>2,273.98</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 应交税费

	2022年7月31日
增值税	384,371.62
应交房产税	256,036.08
土地使用税	79,961.99
所得税	799,326.88
印花税	38,076.30
其他	<u>1,607.75</u>
	<u><u>1,559,380.62</u></u>

8. 其他应付款

	2022年7月31日
保证金及押金	4,806,042.93
关联方往来	<u>21,606,938.51</u>
	<u><u>26,412,981.44</u></u>

9. 实收资本

注册资本及实收资本

		2022年7月31日	
		人民币	比例（%）
南京宝湾国际物流有限公司	注	<u>130,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

注：2022 年期间，南京宝湾物流有限公司（以下简称“南京宝湾”）以货币资金出资注册资本金人民币 100,000.00 元，并以其持有的位于南京宝湾物流园区（以下简称“基础设施资产”）截至 2022 年 6 月 12 日的净资产人民币 152,204,834.79 对本公司进行增资，其中计入实收资本人民币 129,900,000.00 元，资本公积人民币 22,304,834.79 元。

五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 资本公积

2022 年期间

		资本溢价
期初余额		-
所有者增资	注	<u>22,304,834.79</u>
期末余额		<u>22,304,834.79</u>

注：2022 年期间，南京宝湾物流有限公司（以下简称“南京宝湾”）以货币资金出资注册本金人民币 100,000.00 元，并以其持有的位于南京宝湾物流园区（以下简称“基础设施资产”）截至 2022 年 6 月 12 日的净资产人民币 152,204,834.79 对本公司进行增资，其中计入实收资本人民币 129,900,000.00 元，资本公积人民币 22,304,834.79 元。

11. 未分配利润

	2022年期间
期初未分配利润	-
净利润	<u>2,397,980.64</u>
期末未分配利润	<u>2,397,980.64</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 营业收入

	2022年期间	
	收入	成本
主营业务收入	<u>4,746,334.77</u>	<u>1,078,254.60</u>

营业收入列示如下：

	2022年期间
租赁收入	3,319,717.68
与客户之间的合同产生的收入	<u>1,426,617.09</u>
	<u>4,746,334.77</u>

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

	2022年期间
主要经营地区	
中国大陆	<u>1,426,617.09</u>
主要产品类型	
提供劳务	<u>1,426,617.09</u>
收入确认时间	
在某一时段确认收入	<u>1,426,617.09</u>

13. 财务费用

	2022年期间
利息支出	60,102.14
减：利息收入	4.41
其他	<u>472.00</u>
	<u>60,569.73</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

14. 费用按性质分类

本公司营业成本按照性质分类的补充资料如下：

	2022年期间
折旧和摊销	791,227.62
物业管理成本	237,987.42
其他	28,919.71
职工薪酬	<u>20,119.85</u>
	<u>1,078,254.60</u>

15. 所得税费用

	2022年期间
当期所得税费用	<u>799,326.88</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2022年期间
利润总额	3,197,307.52
按法定税率计算的所得税费用	<u>799,326.88</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>799,326.88</u>

五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2022年期间
净利润	2,397,980.64
加：固定资产折旧	281,298.16
无形资产摊销	18,763.64
投资性房地产折旧	491,165.82
财务费用	60,102.14
经营性应收项目的增加	(5,295,285.96)
经营性应付项目的增加	<u>2,009,753.96</u>
经营活动使用的现金流量净额	<u>(36,221.59)</u>

17. 现金及现金等价物

	2022年7月31日
现金	
其中：可随时用于支付的银行存款	<u>63,778.41</u>
期末现金及现金等价物余额	<u>63,778.41</u>
	2022年期间
现金的期末余额	63,778.41
减：现金的期初余额	<u>-</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>63,778.41</u>

六、 金融工具及其风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2022年7月31日

金融资产

以摊余成本计量的
金融资产

货币资金

63,778.41

应收账款

5,295,285.96

5,359,064.37

金融负债

以摊余成本计量的
金融负债

应付账款

430,386.70

其他应付款

26,412,981.44

26,843,368.14

2. 金融工具风险

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本公司对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

按照本公司的政策，需在接受新客户时评价信用风险，并对单个客户信用风险敞口设定限额。在本公司内不存在重大信用风险集中。

本公司各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面金额。

六、 金融工具及其风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险

本公司的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本公司通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

本公司的金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限均为一年以内。

市场风险

利率风险

于2022年7月31日，货币资金属于按浮动利率计息的金融工具，本公司认为相关利率风险不重大。

汇率风险

由于本公司并无以记账本位币以外的货币进行的销售或采购，因此并无重大汇率风险。

七、 公允价值

1. 金融工具公允价值

管理层已经评估了货币资金、应收账款、应付账款和其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

八、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业；
- (7) 本公司的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (12) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- (13) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
- (14) 本公司设立的企业年金基金。

2. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例 (%)	对本公司表 决权比例 (%)	注册资本人民币 (元)
南京宝湾国际 物流有限公 司	江苏省 南京市	仓储、租 赁及运输 代理服务	100.00	100.00	130,000,000.00

本公司的最终控制方为中国南山开发（集团）股份有限公司。

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

关联公司名称	与本公司关系
宝湾物流控股有限公司	受同一最终控制方控制
成都宝湾物流资产管理有限公司	受同一最终控制方控制

4. 关联方应付款项余额

2022年7月31日

其他应付款	
成都宝湾物流资产管理有限公司	9,951.68
南京宝湾国际物流有限公司	7,022.21
宝湾物流控股有限公司	<u>21,589,964.62</u>
	<u>21,606,938.51</u>

除本公司其他应付宝湾物流控股有限公司款项按照 3.35%计息外，其他应付款项均不计息，无抵押，无固定还款期。

九、 租赁

1. 作为出租人

本公司将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为1-3年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2022年期间本公司由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币3,319,717.68元，参见附注五、12。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注五、3。

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

2022年期间

租赁收入	<u>3,319,717.68</u>
------	---------------------

九、 租赁（续）

1. 作为出租人（续）

经营租赁（续）

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2022年期间
1年以内（含1年）	23,318,950.52
1年至2年（含2年）	8,867,535.56
2年至3年（含3年）	<u>3,028,078.54</u>
	<u><u>35,214,564.62</u></u>

十、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司全体董事于2022年8月5日决议批准。