

中航北京昌保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	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中航北京昌保租赁住房 REIT
场内简称	昌保 REIT
基金主代码	180503
基金合同生效日	2026 年 4 月 16 日
基金管理人	中航基金管理有限公司
基金托管人	中国银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》《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《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

二、交割审计情况

中航北京昌保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”），已由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司北京昌保住房租赁有限公司（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 4 月 15 日）资产合计 585,133,074.44 元，负债合计 274,823,840.69 元，所有者权益合计 310,309,233.75 元。本基金已完成交易对价支付工作。

特此公告。

中航基金管理有限公司

2026 年 5 月 22 日

审计报告

北京昌保住房租赁有限公司

容诚专字[2026]100Z1685号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-4
2	资产负债表	1
3	利润表	2
4	财务报表附注	3 - 21

审计报告

容诚专字[2026]100Z1685号

北京昌保住房租赁有限公司：

一、 审计意见

我们审计了北京昌保住房租赁有限公司（以下简称“昌保住房租赁公司”）财务报表，包括 2026 年 4 月 15 日的资产负债表，2025 年 10 月 1 日至 2026 年 4 月 15 日止期间的利润表以及相关财务报表附注（以下简称“财务报表”）。

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职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于昌保住房租赁公司，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时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。昌保住房租赁公司管理层（以下简称“管理层”）编制财务报表是为了北京市昌平保障房建设投资管理有限公司和中航证券-北京昌保租赁住房 1 号基础设施资产支持专项计划就昌保住房租赁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

我们的报告仅供北京市昌平保障房建设投资管理有限公司和中航证券-北京昌保租赁住房 1 号基础设施资产支持专项计划就昌保住房租赁公司的股权进行交割之目的使用，不得用作任何其他目的。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估昌保住房租赁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昌保住房租赁公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督昌保住房租赁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，就可能导致对昌保住房租赁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昌保住房租赁公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容。

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。

（此页无正文，为昌保住房租赁公司容诚专字[2026]100Z1685号专项审计报告之签字盖章页。）

容诚会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：_____

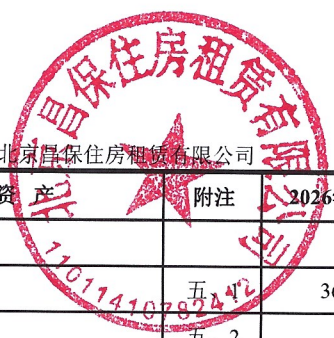
蔡晓慧

中国·北京

中国注册会计师：_____

陈玉珊

2026年5月20日



资产负债表

2026年4月15日

编制单位：北京厚硕住房租赁有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2026年4月15日	负债和所有者权益	附注	2026年4月15日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	五	36,301,790.48	应付账款	五、4	2,954,687.00
应收账款	五、2	690,930.46	预收账款	五、5	14,692,460.06
预付款项		35,269.87	应付职工薪酬		1,886.43
其他应收款		3,418.10	应交税费	五、6	781,737.24
其他流动资产		-	其他应付款	五、7	3,953,702.53
流动资产合计		37,031,408.91	一年内到期的非流动负债	五、8	12,189,190.43
非流动资产：			流动负债合计		34,573,663.69
投资性房地产	五、3	548,101,665.53	非流动负债：		
固定资产		-	长期借款	五、9	240,250,177.00
在建工程		-	长期应付款		-
无形资产		-	递延所得税负债		-
长期待摊费用		-	递延收益		-
递延所得税资产		-	非流动负债合计		240,250,177.00
其他非流动资产		-	负债合计		274,823,840.69
非流动资产合计		548,101,665.53	所有者权益：		
			实收资本（或股本）	五、10	298,782,282.82
			资本公积	五、11	-
			盈余公积	五、12	662,929.39
			未分配利润	五、13	10,864,021.54
			所有者权益合计		310,309,233.75
资产总计		585,133,074.44	负债和所有者权益总计		585,133,074.44

法定代表人：



主管会计工作负责人：

罗巧

会计机构负责人：

王

利润表

2025年10月1日至2026年4月15日止期间

编制单位：北京鼎保住房租赁有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年10月1日至2026年4月15日
一、营业收入	五、14	25,375,434.25
减：营业成本	五、14	10,164,266.83
税金及附加		78,157.29
管理费用	五、15	537,777.09
财务费用	五、16	3,414,753.06
其中：利息费用		3,415,676.43
利息收入		-8,080.89
加：其他收益		-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-35,727.12
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,144,752.86
加：营业外收入		-
减：营业外支出		-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,144,752.86
减：所得税费用	五、17	2,786,187.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,358,565.21
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		8,358,565.21

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(39)

会计机构负责人：

(30)

北京昌保住房租赁有限公司

财务报表附注

2025年10月1日至2026年4月15日

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司的基本情况

北京昌保住房租赁有限公司（以下称“昌保住房租赁公司”或“本公司”）系由北京市昌平保障房建设投资管理有限公司（以下称“昌平保障房公司”）全资组建的有限责任公司，于2025年7月14日在北京市昌平区市场监督管理局登记注册，统一社会信用代码证号为91110114MAEP017027，注册资本为10万元。

于2025年9月3日，昌平保障房公司与本公司签署《企业资产、债权、债务及员工之整体划转协议》（以下称“《划转协议》”），将昌平保障房公司持有的拟用于发行公开募集不动产投资信托基金的资产、债权和负债划转至本公司，对应的净资产29,378.228282万元计入本公司资本公积。

于2025年11月7日，经昌平保障房公司董事会批准，昌平保障房公司向本公司增资，增资后注册资本为500万元。

于2025年12月9日，经本公司股东决定，将以本公司全部资本公积转增资本。转增后本公司注册资本为29,878.228282万元，已于2026年1月27日完成工商变更手续（附注五、10）。

公司主要的经营活动为住房租赁；企业管理；非居住房地产租赁；物业管理。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司负责人于2026年5月20日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表是仅为昌平保障房公司和中航证券-北京昌保租赁住房 1 号基础设施资产支持专项计划（以下称“专项计划”）就本公司的股权进行交割参考之目的而编制。本财务报表包括 2026 年 4 月 15 日的资产负债表，2025 年 10 月 1 日至 2026 年 4 月 15 日止的利润表以及相关财务报表附注，未列示比较数据以及相关的财务报表附注，也未披露关联方关系及其交易、金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值、资本管理等财务报表附注。

除上述事项外，本公司根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表，主要会计政策和会计估计列示于财务报表附注三。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

1. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 现金及现金等价物的

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是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

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。

(1) 金融工具的确认和终止确认

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或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。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，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

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：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价

值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

a. 如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

b. 如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、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。

对于对外出租物业形成的租赁应收款，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量

损失准备。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本公司对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。

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，确定组合的依据如下：

应收账款组合	应收租赁款
其他应收款组合	应收代垫费用

对于划分为组合的应收账款，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。划分为组合的其他应收款，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未来 12 个月内或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。

6. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

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。主要包括：

- ① 已出租的土地使用权。
- ② 持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③ 已出租的建筑物和附属设施。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、

8。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
土地使用权及房屋建筑物	60	5.00	1.58
附属设施	5-8	3.00	12.13-19.40

7. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- 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状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当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，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按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资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平

均利率计算确定。

8. 长期资产减值

对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产的资产减值，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。

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。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

9. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

(2) 离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

10. 收入确认原则和计量方法

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品。

合同变更

本公司与客户之间的合同发生合同变更时：

①如果合同变更增加了可明确区分的服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

②如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的服务与未转让的服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的服务与未转让的服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

(2) 具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

本公司与客户之间的提供服务合同包含租赁资产的履约义务，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，在服务提供期间平均分摊确认。

11. 政府补助

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

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 1 元计量。

(3) 政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司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；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

12. 租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(3) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（4）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为出租人

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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

13. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重要会计政策变更。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率/征收率
增值税	销售额	免税
房产税	房屋原值的70%或租金收入	1.2%/免税
土地使用税	土地使用面积	1.5元每平方米/免税
企业所得税	应纳税所得额	25%

2. 税收优惠

根据《财政部 税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2026年第4号），本公司购买住房作为公共租赁住房，免征契税和印花税；单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。本公告执行至2027年12月31日。

五、财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2026年4月15日
银行存款	36,301,790.48
合计	36,301,790.48

本期末货币资金中不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 应收账款

（1）按账龄披露

账龄	2026年4月15日
1年以内	690,930.46
小计	690,930.46
减：坏账准备	-
合计	690,930.46

于2026年4月15日本公司的应收账款均处于一年以内，信用减值损失风险很小，因此未计提减值准备。

3. 投资性房地产

项 目	土地使用权及房屋建筑物	附属设施	合计
一、账面原值			
1.2025年10月1日	605,229,765.33	9,625,301.05	614,855,066.38
2.本期购置	-	-	-
3.本期处置	-	1,190,910.00	1,190,910.00
4.2026年4月15日	605,229,765.33	8,434,391.05	613,664,156.38
二、累计折旧			
1.2025年10月1日	56,184,959.05	4,629,151.85	60,814,110.90
2.本期计提	5,207,176.97	696,385.86	5,903,562.83
3.本期处置	-	1,155,182.88	1,155,182.88
4.2026年4月15日	61,392,136.02	4,170,354.83	65,562,490.85
三、账面价值			
2026年4月15日	543,837,629.31	4,264,036.22	548,101,665.53
2025年10月1日	549,044,806.28	4,996,149.20	554,040,955.48

4. 应付账款

项 目	2026年4月15日
应付运营管理费	2,654,687.00
应付中介机构费用	300,000.00
合计	2,954,687.00

5. 预收款项

项 目	2026年4月15日
预收租金	14,692,460.06
合计	14,692,460.06

6. 应交税费

项 目	2026年4月15日
应交企业所得税	781,737.24
合计	781,737.24

7. 其他应付款

项 目	2026年4月15日
应付租户押金	3,953,698.93
其他	3.60

项 目	2026 年 4 月 15 日
合计	3,953,702.53

8. 一年内到期的非流动负债

项 目	2026 年 4 月 15 日
一年内到期的长期借款	12,189,190.43
合计	12,189,190.43

9. 长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	2026 年 4 月 15 日	2025 年 10 月 1 日至 2026 年 4 月 15 日利率区间
质押借款	252,439,367.43	2.25%-2.92%
减：一年内到期的长期借款	12,189,190.43	
合计	240,250,177.00	

(2) 长期借款分类的说明：

于本报告期末，本公司持有的银行借款均以保障房项目租赁收款权为质押。

10. 实收资本

投资者名称	2025 年 10 月 1 日		本期增加	本期减少	2026 年 4 月 15 日	
	持股比例 (%)	出资金额			持股比例 (%)	出资金额
北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	100	-	298,782,282.82	-	100	298,782,282.82
合计	100	-	298,782,282.82	-	100	298,782,282.82

如附注一所述，于本报告期间，昌平保障房公司向本公司增资并完成实缴，并将全部资本公积转增实收资本。于本报告期末，实收资本为 298,782,282.82 元。

11. 资本公积

项 目	2025 年 10 月 1 日	本期增加	本期减少	2026 年 4 月 15 日
其他资本公积	293,782,282.82	-	293,782,282.82	-
合计	293,782,282.82	-	293,782,282.82	-

如附注一所述，于 2025 年 12 月 9 日，经本公司股东决定，以本公司全部资本公积转增实收资本。

12. 盈余公积

项 目	2025 年 10 月 1 日	本期增加	本期减少	2026 年 4 月 15 日
法定盈余公积	316,838.57	346,090.82	-	662,929.39
合计	316,838.57	346,090.82	-	662,929.39

于本报告期内，盈余公积增加系本公司根据《公司法》及本公司章程有关规定，按 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间净利润 10% 提取的法定盈余公积金。

13. 未分配利润

项 目	2025 年 10 月 1 日至 2026 年 4 月 15 日
期初未分配利润	2,851,547.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,358,565.21
减：提取法定盈余公积	346,090.82
提取任意盈余公积	-
期末未分配利润	10,864,021.54

14. 营业收入和营业成本

项 目	2025 年 10 月 1 日至 2026 年 4 月 15 日	
	收入	成本
主营业务	25,375,434.25	10,164,266.83
合计	25,375,434.25	10,164,266.83

上述主营业务收入均为公租房租赁收入，在租赁期内按照直线法确认。

15. 管理费用

项 目	2025 年 10 月 1 日至 2026 年 4 月 15 日
职工薪酬	237,777.09
中介机构费用	300,000.00
合计	537,777.09

16. 财务费用

项 目	2025 年 10 月 1 日至 2026 年 4 月 15 日
利息费用	3,415,676.43
利息收入	-8,080.89
手续费	7,157.52
合计	3,414,753.06

17. 所得税费用

项 目	2025 年 10 月 1 日至 2026 年 4 月 15 日
当期所得税费用	2,786,187.65
合计	2,786,187.65

六、承诺及或有事项**1. 重要承诺事项**

截至 2026 年 4 月 15 日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

2. 或有事项

截至 2026 年 4 月 15 日，本公司无需要披露的重要或有事项。

七、资产负债表日后事项

2026 年 4 月 16 日，昌平保障房公司与中航证券有限公司（代表专项计划）签署《股权转让协议》，中航证券有限公司（代表专项计划）收购本公司 100% 的股权，2026 年 4 月 17 日已完成工商变更登记手续。中航基金管理有限公司代表中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金已认购专项计划全部份额。

公司名称：北京昌保住房租赁有限公司

日期：2026 年 5 月 20 日

