（上接B047版）

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（十）长期待摊费用

长期待摊费用核算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。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十一）合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

（十二）职工薪酬

职工薪酬，是指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。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。

1. 短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2. 辞退福利

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在公司不能单方面撤回解除劳动关系计划和裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

3. 设定提存计划

公司职工参加了由当地政府机构设立管理的社会基本养老保险、失业保险。公司以当地规定的社会基本养老保险和失业保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（十三）收入

收入主要包括租金、物业管理、经营代理等业务。服务收入在服务已提供，与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入和成本能可靠计量时，按已完成的合同服务协议价款确认收入实现。

（十四）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。

2. 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。

3. 政府补助采用总额法：

(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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，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，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 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。

5. 公司将与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或冲减相关成本费用；将与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（十五）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定其计税基础与其账面价值之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 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，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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（十六）租赁

1. 承租人

公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 出租人

(1) 经营租赁

公司作为出租人时，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。公司发生的与经营租赁有关的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。

(2) 融资租赁

公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定，对应收融资租赁款的终止确认和减值进行会计处理。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%
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	1.2%、12%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7%
教育费附加及地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	5%
土地使用税	按实际占用面积	[illegible]
企业所得税	按应纳税所得额	25%

本公司按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳所得税，适用税率为25%。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1. 会计政策的变更

(1) 本公司自2023年1月1日起执行《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中"关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理"相关规定。解释第16号的施行未对本公司的财务报表产生重大影响，无需对可比期间的财务报表数据进行调整。采用上述相关规定未对报表项目产生影响。

2. 会计估计的变更

本公司本期无会计估计变更情况。

3. 前期会计差错更正

本公司本期无前期会计差错更正情况。

六、财务报表主要项目注释

说明：期初指2024年01月01日，期末指2024年02月04日，上期指2023年4月[illegible]日（成立日）-2023年12月31日，本期指2024年01月01日-2024年02月04日。

（一）货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	39,562,251.32	[illegible]
其他货币资金		
存放财务公司存款		
合计	39,562,251.32	[illegible]
其中：存放在境外的款项总额		

（二）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	678,[illegible]	583,[illegible]
合计	678,[illegible]	[illegible]

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	[illegible]	[illegible]			[illegible]
组合1：以账龄组合为信用风险特征的组合	[illegible]	[illegible]			[illegible]
组合2：以关联方组合为信用风险特征的组合	[illegible]	[illegible]			[illegible]
合计	[illegible]	100.00			[illegible]

续上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	[illegible]	100.00			[illegible]
组合1：以账龄组合为信用风险特征的组合	[illegible]	[illegible]			[illegible]
组合2：以关联方组合为信用风险特征的组合	[illegible]				[illegible]
合计	[illegible]	100.00			[illegible]

续注1：按组合计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	[illegible]			[illegible]		
合计	[illegible]			[illegible]		

续注2：按组合计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	298,411.[illegible]					
合计	298,411.[illegible]					

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内（含1年）	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
合计	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

（四）其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	[illegible]	[illegible]
合计	[illegible]	[illegible]

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	[illegible]	[illegible]
合计	[illegible]	[illegible]

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	[illegible]	100.00			[illegible]
组合1：以账龄组合为信用风险特征的组合	[illegible]	[illegible]			[illegible]
组合2：以关联方组合为信用风险特征的组合	[illegible]	[illegible]			[illegible]
合计	[illegible]	100.00			[illegible]

续上表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	[illegible]	[illegible]			[illegible]
组合1：以账龄组合为信用风险特征的组合	[illegible]	[illegible]			[illegible]
组合2：以关联方组合为信用风险特征的组合	38,[illegible]	[illegible]			[illegible]
合计	[illegible]	100.00			[illegible]

续注1：按组合计提坏账准备的其他应收款

名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	[illegible]			[illegible]		
合计	[illegible]			[illegible]		

续注2：按组合计提坏账准备的其他应收款

名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	[illegible]			38,[illegible]		
合计	[illegible]			38,[illegible]		

（五）投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	[illegible]	[illegible]
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	[illegible]	1,[illegible]
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	11,[illegible]	[illegible]
2. 本期增加金额		
(1) 计提或摊销	[illegible]	[illegible]
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	[illegible]	[illegible]
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	[illegible]	1,[illegible]
2. 期初账面价值	[illegible]	1,[illegible]

（六）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
待摊装修费	1,[illegible]		[illegible]		1,[illegible]

（七）应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	1,[illegible]	4,[illegible]
合计	1,[illegible]	4,[illegible]

（八）预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收租金	[illegible]	[illegible]
合计	[illegible]	[illegible]

（九）合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收物业费	1,[illegible]	1,[illegible]
合计	1,[illegible]	1,[illegible]

（十）应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	[illegible]	[illegible]
房产税	[illegible]	[illegible]
企业所得税	[illegible]	[illegible]
城市维护建设税	[illegible]	[illegible]
印花税	[illegible]	
教育费附加	[illegible]	[illegible]
土地使用税	[illegible]	
地方教育附加	[illegible]	
个人所得税		8,[illegible]
合计	[illegible]	[illegible]

（十一）其他应付款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	[illegible]	[illegible]
合计	[illegible]	[illegible]

2. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	[illegible]	[illegible]
押金及保证金	[illegible]	[illegible]
代收款项	[illegible]	
代扣代缴款项	[illegible]	[illegible]
合计	[illegible]	[illegible]

（十二）长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
保证借款本金	[illegible]	[illegible]	[illegible]
保证借款利息	[illegible]	[illegible]	[illegible]
合计	[illegible]	[illegible]	

（十三）实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
合计	[illegible]	100.00			[illegible]	100.00
上海[illegible]	[illegible]	100.00			[illegible]	100.00

（十四）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	[illegible]			[illegible]
合计	[illegible]			[illegible]

（十五）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末未分配利润	[illegible]	
期初调整金额		
调整后期初未分配利润	[illegible]	
加：本期净利润转入	[illegible]	[illegible]
减：提取法定盈余公积		[illegible]
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	[illegible]	[illegible]

（十六）营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	7,[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
其他业务收入	[illegible]		[illegible]	
合计	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

（十七）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	[illegible]	[illegible]
印花税	[illegible]	[illegible]
城市维护建设税	[illegible]	[illegible]
教育费附加	[illegible]	[illegible]
土地使用税	[illegible]	[illegible]
其他	[illegible]	[illegible]
合计	[illegible]	[illegible]

注：[illegible]

（十八）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
其他日常管理费用	[illegible]	[illegible]
合计	[illegible]	[illegible]

（十九）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	[illegible]	[illegible]
减：利息收入		[illegible]
银行手续费	[illegible]	[illegible]
合计	[illegible]	[illegible]

（二十）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	[illegible]	
合计	[illegible]	

（二十一）营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	7,400.00	[illegible]	7,400.00
合计	7,400.00	[illegible]	7,400.00

（二十二）所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	[illegible]	[illegible]
递延所得税费用		

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	[illegible]
按法定/适用税率计算的所得税费用	[illegible]
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用合计	[illegible]

（二十三）现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	[illegible]	[illegible]
加：资产减值准备		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	[illegible]	[illegible]
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	[illegible]	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以"－"号填列）		
固定资产报废损失（收益以"－"号填列）		
公允价值变动损失（收益以"－"号填列）		
财务费用（收益以"－"号填列）	[illegible]	[illegible]
投资损失（收益以"－"号填列）		
递延所得税资产减少（增加以"－"号填列）		
递延所得税负债增加（减少以"－"号填列）		
存货的减少（增加以"－"号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以"－"号填列）	[illegible]	[illegible]
经营性应付项目的增加（减少以"－"号填列）	[illegible]	[illegible]
其他		
经营活动产生的现金流量净额	[illegible]	[illegible]
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	[illegible]	[illegible]
减：现金的期初余额	[illegible]	
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	[illegible]	[illegible]

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	[illegible]	[illegible]
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	[illegible]	[illegible]
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	[illegible]	[illegible]
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

七、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海[illegible]管理有限公司	上海市	[illegible]	[illegible]	100.00	100.00

本公司的最终控制方为中国金茂控股集团有限公司。

（二）关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
金茂物业服务（上海）有限公司[illegible]分公司	物业管理费	[illegible]	[illegible]

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
[illegible]分公司	[illegible]	[illegible]	[illegible]

2. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
[illegible]管理有限公司	房屋建筑物	[illegible]	[illegible]

（三）应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	[illegible]有限公司[illegible]	[illegible]			
其他应收款	金茂[illegible]（上海）有限公司[illegible]分公司	[illegible]		[illegible]	
其他应收款	[illegible]分公司	[illegible]		[illegible]	
其他应收款	[illegible]有限公司	[illegible]		[illegible]	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	金茂[illegible]（上海）有限公司[illegible]分公司	[illegible]	[illegible]
其他应付款	上海[illegible]管理有限公司	[illegible]	[illegible]
其他应付款	金茂[illegible]（上海）有限公司[illegible]分公司		[illegible]

八、特别事项说明

无。