（上接B068版）

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策及会计估计(续)

11. 无形资产

11.1 公司无形资产的确认标准、使用寿命、摊销方法或复核程序

无形资产是指本公司拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产在同时满足与该资产有关的经济利益很可能流入本公司，且该资产的成本能够可靠地计量时，才予以确认。

无形资产按成本进行初始计量。购置无形资产的支出，包括购买价款、相关税费以及使无形资产达到预定用途前所发生的可归属于该项资产的支出。与无形资产有关的后续支出，如果能够使该无形资产为本公司带来经济利益的增加，则计入无形资产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司无形资产的使用寿命及摊销方法如下：

类别	摊销方法	预计使用寿命(如为有限)	预计净残值率
软件	直线法	5年	0%

期末，对使用寿命有限的无形资产的预计寿命和摊销方法进行复核，发现与以前估计数存在差异的，相应调整无形资产的预计寿命或摊销方法。

12. 长期资产减值

本公司对除了每一个资产在资产负债表日有迹象表明发生减值以外，固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉、长期股权投资、以及采用成本模式计量的投资性房地产等长期资产，减值测试按以下方法进行：

估计资产的可收回金额，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较高者。可收回金额按单项资产进行估计，难以对单项资产估计可收回金额的，则以该资产所属的资产组为单位确定资产组的可收回金额。资产组是本公司能够独立产生现金流入的最小资产组合。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，本公司将该资产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，在以后会计期间不予转回。

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策及会计估计(续)

13. 长期待摊费用

长期待摊费用为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，长期待摊费用在受益期间按直线法摊销。

14. 合同负债

合同负债是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

15. 职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，计入当期损益或相关资产成本。职工福利费发生时根据实际发生额计入当期损益或资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会统筹保险费和住房公积金，在满足预计负债确认条件时，按照国家规定的标准计提，计入当期损益或相关资产成本，并计入应付职工薪酬。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要为设定提存计划。

本公司为职工缴纳的基本养老保险和失业保险，在职工提供服务的会计期间，按照根据当地政府规定的标准计算的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(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，确认因辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系或裁减所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策及会计估计(续)

16. 收入

(1) 按照业务类型披露收入确认和计量具体方法

本公司的收入主要来源于销售收入、租金收入、物业管理收入、咨询服务收入、佣金收入、推广费收入和其他业务收入。其中销售收入为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的控制权时，确认收入。

本公司在满足于一段时间内履行的义务，即客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，或客户能够控制公司履约过程中在建的商品或服务，或公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，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。合同一般会约定客户提前支付商品或服务的预收款项，本公司将预收款项确认为负债。

对于销售收入，商品控制权转移时点为：客户验收并取得商品控制权，且本公司已将商品实物转移给客户，即客户已实际占有该商品，本公司就该商品享有现时收款权利或已经收讫款项，或取得了收款凭证，且相关的经济利益很可能流入本公司，且相关的商品成本能够可靠地计量。

对于租赁收入，在租赁期内各个期间，本公司按直线法将租赁收款额确认为租金收入。

对于物业管理收入，在提供物业管理服务的期间内，按照已收或应收的金额确认收入。

对于咨询服务收入，在提供咨询服务的期间内，根据合同约定的服务内容和进度确认收入。

对于佣金收入，在佣金收入的金额能够可靠地计量，且与佣金收入相关的经济利益很可能流入本公司时，确认佣金收入。

对于推广费收入，在推广服务已经提供，且与推广费收入相关的经济利益很可能流入本公司时，确认推广费收入。

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策及会计估计(续)

16. 收入

(1) 按照业务类型披露收入确认和计量具体方法(续)

本公司的收入主要来源于销售收入、租金收入、物业管理收入、咨询服务收入、佣金收入、推广费收入和其他业务收入。其中销售收入为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的控制权时，确认收入。

本公司在满足于一段时间内履行的义务，即客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，或客户能够控制公司履约过程中在建的商品或服务，或公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，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。合同一般会约定客户提前支付商品或服务的预收款项，本公司将预收款项确认为负债。

对于销售收入，商品控制权转移时点为：客户验收并取得商品控制权，且本公司已将商品实物转移给客户，即客户已实际占有该商品，本公司就该商品享有现时收款权利或已经收讫款项，或取得了收款凭证，且相关的经济利益很可能流入本公司，且相关的商品成本能够可靠地计量。

对于租赁收入，在租赁期内各个期间，本公司按直线法将租赁收款额确认为租金收入。

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策及会计估计(续)

16. 收入(续)

(1) 按照业务类型披露收入确认和计量具体方法(续)

对于物业管理收入，在提供物业管理服务的期间内，按照已收或应收的金额确认收入。

对于咨询服务收入，在提供咨询服务的期间内，根据合同约定的服务内容和进度确认收入。

对于佣金收入，在佣金收入的金额能够可靠地计量，且与佣金收入相关的经济利益很可能流入本公司时，确认佣金收入。

对于推广费收入，在推广服务已经提供，且与推广费收入相关的经济利益很可能流入本公司时，确认推广费收入。

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策及会计估计(续)

16. 收入(续)

(2) 本公司主要收入业务履行履约义务的时间，包括在某一时点履行履约义务确认收入的判断依据，以及在某一时段内履行履约义务的，确定履约进度的方法、依据及合理性

本公司的收入主要来源于销售收入、租金收入、物业管理收入、咨询服务收入、佣金收入、推广费收入和其他业务收入。其中销售收入为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的控制权时，确认收入。

本公司在满足于一段时间内履行的义务，即客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，或客户能够控制公司履约过程中在建的商品或服务，或公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，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。合同一般会约定客户提前支付商品或服务的预收款项，本公司将预收款项确认为负债。

对于销售收入，商品控制权转移时点为：客户验收并取得商品控制权，且本公司已将商品实物转移给客户，即客户已实际占有该商品，本公司就该商品享有现时收款权利或已经收讫款项，或取得了收款凭证，且相关的经济利益很可能流入本公司，且相关的商品成本能够可靠地计量。

对于租赁收入，在租赁期内各个期间，本公司按直线法将租赁收款额确认为租金收入。

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策及会计估计(续)

17. 合同成本

(1) 与合同成本有关的资产的确认方法

本公司为履行合同发生的成本，不确认为存货、固定资产、无形资产等资产的，且同时满足以下条件的，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，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；(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。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销方法

本公司对与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的收入确认相同的基础，在确认收入的当期将该资产的成本结转至当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产减值的确认标准

在资产负债表日，合同成本按照其账面价值高于因转让与该成本相关的商品或服务预计能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本后的差额，计提减值准备，并确认为资产减值损失。

18. 政府补助

政府补助在同时满足所附条件和能够收到时确认。

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。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

(2) 政府补助计入当期损益或转入其他收益的判断依据

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，计入营业外收入。

19. 递延所得税资产/递延所得税负债

确认递延所得税资产及递延所得税负债的依据

本公司在资产负债表日存在下列暂时性差异的，确认递延所得税资产或递延所得税负债：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 既不是企业合并，也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项中，因资产、负债的初始确认所产生的暂时性差异；

(3) 本公司能够控制暂时性差异转回的时间，且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策及会计估计(续)

19. 递延所得税资产/递延所得税负债(续)

19.1 递延所得税资产及递延所得税负债的确认(续)

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。

19.2 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除企业合并、以及直接在所有者权益或其他综合收益中确认的交易或事项产生的递延所得税资产或递延所得税负债外，本公司将递延所得税资产及递延所得税负债的变动计入当期损益。

本公司当期所得税资产和当期所得税负债，按照税务机关要求的预计缴纳(或返还)的所得税金额计量。

本公司递延所得税资产和递延所得税负债，根据资产和负债的账面价值与其计税基础之间的暂时性差异，以预计收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

19.3 所得税的会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法对所得税进行核算。

20. 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或包含租赁。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或包含租赁。

20.1 本公司作为承租人

20.1.1 短期租赁和低价值资产租赁

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据承入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，对租赁部分和非租赁部分分别进行会计处理。

20.1.2 除为出售而持有的投资性房地产和会计政策选择权的处理方法

发生以下情形下与租赁资产有关的未来现金流量的现值发生变化，导致上述资产账面价值调整的，本公司重新计量租赁负债：

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策及会计估计(续)

20. 租赁(续)

20.1 本公司作为承租人(续)

20.1.2 除为出售而持有的投资性房地产和会计政策选择权的处理方法(续)

实际上固定付款额发生变动；

本公司对购买标的资产的评价结果发生变化；

本公司对续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或者对可变租赁付款额指数或比率未来变动的预期发生变化；

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策及会计估计(续)

20. 租赁(续)

20.1 本公司作为承租人(续)

20.1.2 除为出售而持有的投资性房地产和会计政策选择权的处理方法(续)

保证余值预计的应付金额发生变动。

本公司在计算租赁负债的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

20.1.3 短期租赁和低价值资产租赁的会计处理方法

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租赁付款额在租赁期内各个期间按直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

20.2 本公司作为出租人

20.2.1 租赁分类

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策及会计估计(续)

20. 租赁(续)

20.2 本公司作为出租人(续)

20.2.1 租赁分类(续)

本公司在租赁开始日对租赁进行分类。融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。除融资租赁以外的租赁均为经营租赁。

20.2.2 本公司作为出租人对融资租赁的会计处理方法

在租赁期内各个期间，本公司采用实际利率法计算确认融资租赁产生的利息收入，计入当期损益。

20.2.3 本公司作为出租人对经营租赁的会计处理方法

本公司在租赁期内各个期间，按照与租金收入确认相同的基础，将经营租赁的租金收入确认为租赁收款额，并计入当期损益。

20.2.4 转租赁业务

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策及会计估计(续)

20. 租赁(续)

20.2 本公司作为出租人(续)

20.2.4 转租赁业务(续)

转租赁中，本公司将分租赁产生的使用权资产作为租赁资产计提折旧，并对其他使用权资产按照本附注四、20.1.3 短期租赁和低价值资产租赁的简化处理方法进行处理。

20.2.5 售后租回交易的会计处理方法

本公司按照附注四、10 收入所述原则对资产转让是否为销售进行判断和会计处理。

21. 其他重要的会计政策和会计估计

本公司无其他重要的会计政策和会计估计。

22. 重要会计政策和会计估计的变更

22.1 重要会计政策变更

本公司报告期内无重要会计政策变更。

22.2 重要会计估计变更

本公司报告期内无重要会计估计变更。

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 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	应税销售额按税法规定计算的销项税额扣除可抵扣进项税额后的差额；销售低速货运等收入适用9%税率	3%、5%、6%、9%和13%
城市维护建设税	实际缴纳增值税税额	1.5%、5%、7%
消费税	应税销售额(收入)计算	5%
教育费附加	实际缴纳增值税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳增值税税额	2%
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%

不同纳税主体所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
杉井商业管理(宁波)有限公司	25%
杉井商业管理(宁波)有限公司	20%

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 税项(续)

2. 重要税收优惠及批文

根据财政部、国家税务总局《关于小微企业增值税和营业税政策的通知》(财税[2013]52号)，自2013年8月1日起，对小规模纳税人中月销售额不超过2万元(含2万元)的企业，免征增值税。

根据财政部、国家税务总局《关于小微企业增值税和营业税政策的通知》(财税[2013]52号)，自2013年8月1日起，对小规模纳税人中月销售额不超过2万元(含2万元)的企业，免征增值税。

七、 财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2025年8月26日余额
库存现金：	
人民币	42,924.06
银行存款：	
人民币	188,015,014.22
其他货币资金：	
人民币	1,293,113.51
合计	189,351,051.79

其中：存放在境外的款项总额 0.00

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2025年8月26日余额
1年以内(含1年)	1,049,700.35
1至2年(含2年)	6,000.00
2至3年	
合计	1,055,700.35

(2) 按坏账计提方法分类披露

种类	2025年8月26日				
	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	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,055,700.35	100.00			1,055,700.35
合计	1,055,700.35	100.00	-	-	1,055,700.35

按组合计提坏账准备

名称	2025年8月26日		
	应收账款账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	1,049,700.35		
1至2年(含2年)	6,000.00		
合计	1,055,700.35	-	-

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

2. 应收账款(续)

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2024年12月31日余额	本期变动金额			2025年8月26日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	253,366.35		252,665.65		
其中：账龄组合					
合计	253,366.35	-	252,665.65	-	

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

于2025年8月26日，本公司按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总金额为人民币1,055,700.35元，占应收账款期末余额合计数的比例为100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为0.00元。

3. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	2025年8月26日余额
1年以内(含1年)	1,799,957.30
1至2年(含2年)	25,000.00
2至3年	5,000.00
合计	1,829,957.30

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2025年8月26日				
	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					
按组合计提坏账准备	1,829,957.30	100.00			1,829,957.30
合计	1,829,957.30	100.00	-	-	1,829,957.30

按组合计提坏账准备

名称	2025年8月26日		
	其他应收款账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	1,799,957.30		
1至2年(含2年)	25,000.00		
2至3年	5,000.00		
合计	1,829,957.30	-	-

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2024年12月31日余额	本期变动金额			2025年8月26日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：账龄组合					
合计					

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

于2025年8月26日，本公司按欠款方归集的余额前五名的其他应收款汇总金额为人民币1,830,014.47元，

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况(续)

单位名称	款项性质	2025年8月26日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
宁波杉井管理咨询有限公司	往来款	1,800,000.00	1年以内(含1年)	98.37	
其他		30,014.47		1.63	
合计		1,830,014.47		100.00	

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

4. 其他流动资产

项目	2025年8月26日余额
待抵扣进项税	3,292,340.76
其他	77,511.78
合计	3,369,852.54

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

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	机器设备/固定资产	土地使用权	合计
一、账面原值				
1.年初余额	125,853,200.00	6,737,049.63	448,650.00	133,038,899.63
2.本期增加金额		2,469.91		2,469.91
(1)购置		2,469.91		2,469.91
(2)在建工程转入				
(3)企业合并增加				
3.本期减少金额		235,263.05	116,375.00	351,638.05
(1)处置或报废		235,263.05	116,375.00	351,638.05
4.本期期末余额	125,853,200.00	6,504,256.49	332,275.00	132,689,731.49
二、累计折旧				
1.年初余额	85,387.19	3,499,750.05	459,668.75	4,044,806.00
2.本期增加金额	5,484.71	697,502.81		702,987.52
(1)计提	5,484.71	697,502.81		702,987.52
3.本期减少金额		223,499.80	110,556.25	334,056.05
(1)处置或报废		223,499.80	110,556.25	334,056.05
4.本期期末余额	90,871.90	3,973,753.06	349,112.50	4,413,737.46
三、减值准备				
1.年初余额	30,267.39	1,239,154.93	16,550.96	1,285,973.28
2.本期增加金额	48,272.50	777,489.53	22,400.46	848,162.49

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

5. 投资性房地产(续)

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产(续)

项目	房屋、建筑物	机器设备/固定资产	土地使用权	合计
3.本期减少金额				
(1)处置或报废				
4.本期期末余额	78,539.89	2,016,644.46	38,951.42	2,134,135.77
四、账面价值				
1.期末账面价值	125,774,660.11	514,611.03	293,323.50	126,582,594.64
2.年初账面价值	125,767,812.81	1,998,144.65	432,099.04	128,198,056.50

于2025年8月26日，本公司无未办妥产权证书的投资性房地产。

6. 固定资产

项目	机器设备	电子设备、固定资产及家具	运输设备	合计
一、账面原值				
1.年初余额	125,853.20	6,737,049.63	448,650.00	7,311,552.83
2.本期增加金额	-	803,106.86	-	803,106.86
(1)购置	-	803,106.86	-	803,106.86
3.本期减少金额	-	235,263.05	116,375.00	351,638.05
(1)处置或报废	-	235,263.05	116,375.00	351,638.05
4.本期期末余额	125,853.20	7,304,893.44	332,275.00	7,763,021.64
二、累计折旧				
1.年初余额	85,387.19	3,499,750.05	459,668.75	4,044,806.00
2.本期增加金额	5,484.71	697,502.81		702,987.52
(1)计提	5,484.71	697,502.81		702,987.52
3.本期减少金额		223,499.80	110,556.25	334,056.05
(1)处置或报废		223,499.80	110,556.25	334,056.05
4.本期期末余额	90,871.90	3,973,753.06	349,112.50	4,413,737.46
三、减值准备				
1.年初余额	30,267.39	1,239,154.93	16,550.96	1,285,973.28
2.本期增加金额	48,272.50	777,489.53	22,400.46	848,162.49

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

6. 固定资产(续)

项目	机器设备	电子设备、固定资产及家具	运输设备	合计
3.本期减少金额				
(1)处置或报废				
4.本期期末余额	78,539.89	2,016,644.46	38,951.42	2,134,135.77
四、账面价值				
1.期末账面价值	47,313.31	5,288,248.98	293,323.58	5,628,885.87
2.年初账面价值	95,465.81	5,237,294.70	432,099.04	5,764,859.55

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

7. 长期待摊费用

项目	本期期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	本期期末余额
装修费用及其他支出	10,978,015.11	11,556,086.80	6,501,265.35	5,554,438.58	

8. 递延所得税资产

(1) 递延所得税资产

项目	2025年8月26日余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
其他权益工具	569,240.00	2,277,312.00

于2025年8月26日，本公司未存在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。

9. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2025年8月26日余额
工程设备款	1,698,130.14
其他	149,722.67
合计	1,847,852.81

于2025年8月26日，账龄为1年以上的应付账款金额为人民币1,013,072.17元，主要是由于工程及设备款项暂未达到支付条件。

11. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2025年8月26日余额
预收租金	775,757.57

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

11. 应付职工薪酬

项目	本期期初余额	本期增加	本期减少	本期期末余额
一、短期薪酬	4,867,880.41	5,062,825.45	5,503,237.86	4,427,467.99
二、离职后福利-设定提存计划	-	89,140.82	89,140.82	-
三、辞退福利	-	485,630.54	455,630.54	-
四、一年内到期的其他福利	-	87,643.09	87,643.09	-
合计	-	573,273.63	543,273.63	-

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

11. 应付职工薪酬(续)

项目	本期期初余额	本期增加	本期减少	本期期末余额
一、短期薪酬	4,867,880.41	5,062,825.45	5,503,237.86	4,427,467.99
二、离职后福利-设定提存计划	-	89,140.82	89,140.82	-
三、辞退福利	-	485,630.54	455,630.54	-
四、一年内到期的其他福利	-	87,643.09	87,643.09	-
其中：短期带薪缺勤	-	573,273.63	543,273.63	-
其他短期薪酬	-	-	-	-
五、离职后福利-设定受益计划	-	-	-	-
六、一会计年度内一次性支付的职工薪酬	121,851.32	164,523.22	243,374.66	42,999.78
合计	4,989,731.73	5,877,149.49	6,292,243.20	4,474,637.02

注：本期减少包含因重大资产重组减少的职工薪酬。

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

11. 应付职工薪酬(续)

(1) 短期薪酬

项目	本期期初余额	本期增加	本期减少	本期期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,867,880.41	5,062,825.45	5,503,237.86	4,427,467.99
二、职工福利费	-	89,140.82	89,140.82	-
三、社会保险费	-	485,630.54	455,630.54	-
其中：医疗保险费	-	458,000.00	428,000.00	-
工伤保险费	-	27,630.54	27,630.54	-
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	87,643.09	87,643.09	-
五、工会经费和职工教育经费	-	87,643.09	87,643.09	-
六、短期带薪缺勤	-	573,273.63	543,273.63	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	4,867,880.41	5,062,825.45	5,503,237.86	4,427,467.99

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

11. 应付职工薪酬(续)

(2) 设定提存计划

项目	本期期初余额	本期增加	本期减少	本期期末余额
基本养老保险	-	86,082.52	86,082.52	-
失业保险费	-	3,058.30	3,058.30	-
企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	89,140.82	89,140.82	-

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

12. 应交税费

项目	2025年8月26日余额
企业所得税	6,802,152.02
个人所得税	45,683.23
印花税	4,852.45
房产税	3,527,661.04
城市维护建设税	19,133.59
土地税	67,353.87
增值税	961,788.59
合计	11,428,625.79

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

13. 其他应付款

项目	2025年8月26日余额
应付往来款	107,107,347.76
押金及保证金	10,278,331.69
应付费用	7,868,788.10
其他	3,563,938.32
合计	128,818,405.87

于2025年8月26日，本公司账龄超过一年的重要其他应付款为人民币10,652,359.80元，主要为对应的租户押金，由于租赁期尚未到期，上述款项尚未退还。

14. 实收资本

股东	2025年8月26日	
	金额	比例(%)
杉井商业管理(宁波)有限公司	800,000,000.00	100.00

注：根据2025年7月9日临时股东会决议，本公司同意将注册资本由500,000,000.00元增加至800,000,000.00元，新增注册资本300,000,000.00元，由杉井商业管理(宁波)有限公司以货币出资。截至2025年8月26日，本公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计人民币300,000,000.00元。

15. 资本公积

项目	2025年8月26日余额
其他资本公积	5,355.70

16. 盈余公积

类别	2024年12月31日余额	本期增加	本期减少	2025年8月26日余额
法定盈余公积	106,115,535.84	-	-	106,115,535.84

注：根据《中华人民共和国公司法》及公司章程相关规定，本公司应按照年度净利润的10%提取法定盈余公积，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可以不再提取。

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

17. 未分配利润

项目	2025年1月1日至8月26日止期间
调整前上年末未分配利润	79,466,649.53
调整年初未分配利润合计数(调减+，调增-)	-
调整后年初未分配利润	79,466,649.53
加：本期归属于母公司所有者的净利润	30,172,249.81
减：提取法定盈余公积	-
减：提取任意盈余公积	-
减：提取一般风险准备	-
减：应付普通股股利	-
减：转作股本的普通股股利	-
减：其他综合收益结转留存收益	-
期末未分配利润	109,638,899.34

杉井商业管理(宁波)有限公司
财务报表附注
2025年1月1日至8月26日止期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 财务报表项目注释(续)

18. 营业收入和营业成本情况

项目	2025年1月1日至8月26日止期间	
	收入	成本
主营业务	114,911,236.80	35,951,137.10