

华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金
购入基础设施项目交割审计情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募REITs名称	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	华夏首创奥莱REIT
场内简称	首创奥莱（扩位证券简称：华夏首创奥莱REIT）
公募REITs代码	508005
公募REITs合同生效日	2024年8月14日
基金管理人名称	华夏基金管理有限公司
基金托管人名称	中信银行股份有限公司
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）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第5号—临时报告（试行）》《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《华夏首创奥特莱斯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

华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由上会会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司济南首钜置业有限公司、武汉首钜商业管理有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件：济南首钜置业有限公司审计报告 上会师报字(2024)第 12596 号、武汉首钜商业管理有限公司审计报告 上会师报字(2024)第 12595 号）。

购入项目公司于交割审计基准日（2024 年 8 月 14 日）的资产、负债情况详见交割审计报告。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

华夏基金管理有限公司
二〇二四年九月十三日

济南首钜置业有限公司
审计报告
上会师报字(2024)第 12596 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字（2024）第 12596 号

济南首钜置业有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了济南首钜置业有限公司（以下简称“济南首钜公司”）的财务报表，包括 2024 年 8 月 14 日的资产负债表，2024 年 4 月 1 日至 2024 年 8 月 14 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，后附的济南首钜公司的财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制，公允反映了济南首钜公司 2024 年 8 月 14 日的财务状况以及 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 8 月 14 日止期间的经营成果和现金流量。

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，我们独立于济南首钜公司，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

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。济南首钜公司的财务报表仅为首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期收购济南首钜公司进行交割参考之目的而编制。因此，该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。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

四、其他事项-对审计报告使用的限制

我们的报告仅供济南首钜公司及相关机构使用，而不应为除济南首钜公司及相关机构以外的其他方使用。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

济南首钜公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照附注二所述的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。

在编制财务报表时，管理层负责评估济南首钜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济南首钜公司、终止运营或别无其他现实的选择。

济南首钜公司治理层负责监督济南首钜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



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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，就可能导致对济南首钜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济南首钜公司不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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。



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

(本页无正文，为上会师报字（2024）第 12596 号报告签章页)

上海会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 上海

二〇二四年九月十一日

资产负债表

2024年8月14日

会企01表

货币单位：人民币元

编制单位：济南高翔置业有限公司



项目	2024年8月14日	2024年8月14日	附注	项目	2024年8月14日	附注
流动资产：				流动负债：		
货币资金	104,221,610.27	六、1		短期借款		
交易性金融资产				交易性金融负债		
衍生金融资产				衍生金融负债		
应收票据	3,437,644.74	六、2		应付票据		
应收账款				应付账款	563,773.72	六、8
应收款项融资				预收款项	768,535.00	六、9
预付款项	1,007,226.89	六、3		合同负债	908,968.98	六、10
其他应收款	732,607.70	六、4		应付职工薪酬		
其中：应收利息				应交税费	9,768,990.53	六、11
应收股利				其他应付款	74,629,909.19	六、12
存货				其中：应付利息		
合同资产				应付股利		
持有待售资产				持有待售负债		
一年内到期的非流动资产	887,753.46	六、5		一年内到期的非流动负债	587,999,700.22	六、13
其他流动资产				其他流动负债	92,910.49	六、14
流动资产合计	110,286,843.06			流动负债合计	674,732,788.13	
非流动资产：				非流动负债：		
债权投资				长期借款		
其他债权投资				应付债券		
长期应收款				其中：优先股		
长期股权投资				永续债		
其他权益工具投资				租赁负债		
其他非流动金融资产				长期应付款	24,000,000.00	六、15
投资性房地产				长期应付职工薪酬		
固定资产	505,700,893.22	六、6		预计负债		
在建工程				递延收益		
生产性生物资产				递延所得税负债		
油气资产				其他非流动负债		
使用权资产				非流动负债合计	1,632,574.20	六、16
无形资产				负债合计	25,632,574.20	
开发支出					700,365,362.33	
商誉				所有者权益（或股东权益）：		
长期待摊费用				实收资本（或股本）	362,960,000.00	六、17
递延所得税资产				其他权益工具		
其他非流动资产				其中：优先股		
非流动资产合计	8,125,255.38	六、7		永续债		
	513,826,148.60			资本公积		
				减：库存股		
				其他综合收益		
				专项储备		
				盈余公积		
				未分配利润		
资产总计	624,112,991.66			所有者权益（或股东权益）合计	-439,212,370.67	六、18
				负债和所有者权益（或股东权益）总计	-76,252,370.67	
					624,112,991.66	

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：林华凤

企业负责人：[Signature]

利润表

2024年4月1日至2024年8月14日止期间

会企02表

货币单位：人民币元

项目	2024年4月1日至2024年8月14日止期间	2024年4月1日至2024年8月14日止期间	附注
一、营业收入	37,065,198.63	12,090,930.98	
减：营业成本	14,575,838.93	5,258,334.31	
税金及附加	3,185,135.54	8,832,596.67	
销售费用	1,711,792.27	8,832,596.67	
管理费用	370,859.06		
研发费用			
财务费用	5,468,774.00		
其中：利息费用	5,571,438.35		
利息收入	135,206.02		
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-64,118.61		
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11,738,680.22		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,300,450.58		
加：营业外收入			
减：营业外支出	948,199.82		
六、综合收益总额		8,832,596.67	

企业负责人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

现金流量表

2024年4月1日至2024年8月14日止期间

会企03表
货币单位：人民币元



编制单位：济南前业置业有限公司

项目	2024年4月1日至2024年8月14日止期间	附注	2024年4月1日至2024年8月14日止期间
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	43,100,381.68		
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	217,527,356.61		
经营现金流入小计	260,627,738.29		
购买商品、接受劳务支付的现金	10,149,469.27		
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费	20,426,348.81		
支付其他与经营活动有关的现金	189,895,876.41		
经营现金流出小计	220,471,634.49		
经营活动产生的现金流量净额	40,156,083.80		3,768,914.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,260,219.89		
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	4,260,219.89		
投资活动产生的现金流量净额	-4,260,219.89		
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			3,768,914.17
汇率变动对现金及现金等价物的影响			-3,768,914.17
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		六、27	32,126,549.74
加：期初现金及现金等价物余额		六、27	72,094,660.53
六、期末现金及现金等价物余额		六、27	104,221,610.27

企业负责人

(Signature)

主管会计工作负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)

所有者权益变动表

2024年4月1日至2024年8月14日止期间

会企04表

货币单位：人民币元

项目	2024年4月1日至2024年8月14日止期间			其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积						
	优先股	永续债	其他	减：库存股					
一、上年年末余额	362,960,000.00						-448,044,967.34		-85,084,967.34
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	362,960,000.00						-448,044,967.34		-85,084,967.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							8,832,596.67		8,832,596.67
（一）综合收益总额							8,832,596.67		8,832,596.67
（二）所有者投入和减少资本									
1、所有者投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配									
1、提取盈余公积									
2、对所有者分配的分配									
3、其他									
（四）所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本									
2、盈余公积转增资本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他综合收益结转留存收益									
6、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	362,960,000.00						-439,212,370.67		-76,252,370.67

主管会计工作负责人：王佳

会计机构负责人：杨彩凤

企业负责人：[Signature]



一、公司基本情况

济南首钜置业有限公司(以下简称“本公司”或“济南首钜”)由上海钜睿投资管理有限公司(以下简称“上海钜睿”)及首创钜大奥莱管理有限公司(以下简称“首创钜大奥莱”)于2016年8月1日共同出资设立,持有的股权比例分别为51%及49%。

于2020年5月26日,上海钜睿及首创钜大奥莱将持有本公司的全部股权转让至北京恒盛华星投资管理有限公司(以下简称“恒盛华星”)。

于2021年5月28日,恒盛华星将持有的本公司100%股权转让至中联首正德盛-首创钜大奥特莱斯二期私募股权投资基金(以下简称“私募基金”),私募基金的全部份额由中联首创证券-首创钜大奥特莱斯二期资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)持有。同时,私募基金向本公司提供本金428,500,000.00元股东借款。

于2023年6月28日,本公司的间接控股股东首创钜大有限公司(以下称“首创钜大”),根据《中联首创证券-首创钜大奥特莱斯二期资产支持专项计划优先收购权协议》,向专项计划管理人及私募基金管理人发出《优先收购权行权通知》,并指定其下属全资子公司恒盛华星、上海钜睿收购私募基金持有的本公司的全部股权及276,857,589.35元债务本金,剩余债务本金151,642,410.65元由专项计划终止时分配予次级份额持有人珠海横琴恒盛华创商业管理有限公司(以下简称“恒盛华创”),专项计划及私募基金相应提前终止。

于2023年7月6日,恒盛华星、上海钜睿完成了对本公司全部股权的收购,分别持有本公司的65%、35%股权,并由上海钜睿完成了对本公司债务本金的收购,持有本公司276,857,589.35元的债务本金,并将债务本金与应付本公司的款项进行抵消,本公司对上海钜睿的债权债务同时消除。恒盛华创、恒盛华星、上海钜睿与北京首创商业管理有限公司(以下简称“首创商业”)之全资子公司济南首城商业管理有限公司(以下简称“济南首城”)于2023年7月10日签订《股权和债权转让协议》,协议约定恒盛华星、上海钜睿分别将持有的本公司全部股权出售至济南首城,且恒盛华创将持有的本公司债权转让至济南首城。上述股权转让已于2023年8月21日完成工商变更登记。

本公司于2023年8月与济南首城签订吸收合并协议,本公司作为吸收方,取得济南首城的资产和负债,继续保留本公司之法人地位,而济南首城作为被吸收方合并后丧失独立的法人资格,成为本公司的组成部分。于2023年10月9日,本公司反向吸收合并济南首城的工商登记已经完成。本公司于2024年8月19日进行了工商变更,变更后,本公司股东变更为中信证券股份有限公司(代表首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期)。

本公司主要经营范围为物业管理;住房租赁;非居住房地产租赁等。

济南首钜公司管理层编制了本财务报表并由济南首钜公司管理层于2024年9月11日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表根据实际发生的交易事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2024年8月14日的资产负债表、2024年4月1日至2024年8月14日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。2024年8月14日的资产负债表、2024年4月1日至2024年8月14日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表,未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注;未披露“与金融工具相关的风险”等相关性较低的附注项目,部分附注项目的披露已适当简化。

本财务报表仅为本公司的控股公司首创商业与首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期就本公司的股权进行交割参考之目的而编制,仅供上述目的使用,不做其他用途。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、以及相关规定的要求编制,真实、完整地反映了本公司及公司报告期的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策及会计估计

本公司2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

本报告会计期间自2024年4月1日起至2024年8月14日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币元。

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。

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。当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。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

本公司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,将金融资产划分为:

1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致,即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。本公司对于此类金融资产,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值产生的利得或损失,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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益,但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。其中:

<1> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益,其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时,将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,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权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益,其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时,将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

对于非交易性权益工具投资, 本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定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。该指定在单项投资的基础上作出, 且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将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。此外, 在初始确认时, 本公司为了消除或显著减少会计错配, 将部分金融资产指定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, 本公司采用公允价值进行后续计量, 公允价值变动计入当期损益。

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益, 列示为交易性金融资产; 自资产负债表日起预期持有超过一年的, 列示为其他非流动金融资产。

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; 对于其他类别的金融资产, 相关交易费用计入初始确认金额。因销售产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账款或应收票据, 公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

4) 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, 与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的, 作为利润分配处理。

② 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础, 对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失, 是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额, 即全部现金短缺的现值。其中, 对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产, 本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指, 本公司在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其

他适用项目,下同)的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已显著增加,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;如果信用风险自初始确认后未显著增加,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。对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。本公司在评估预期信用损失时,考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成,且不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产,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已显著增加,本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司利用可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,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。

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,则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时,本公司以共同风险特征为依据,将金融工具划分为不同组合。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的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。对于以摊余成本计量的金融资产,损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值;对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资,本公司在其他综合收益中确认其损失准备,不抵减该金融资产的账面价值。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外,本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计,来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险。除了单项评估信用风险的金融资产

外, 本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别, 在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

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。

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。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收账款, 无论是否存在重大融资成分, 均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款, 亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款和应收租赁款外, 于每个资产负债表日, 对于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, 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, 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, 按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 认定为处于第一阶段的金融工具, 按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

对于处于第一阶段和第二阶段, 按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具, 按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

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, 依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据如下:

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	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, 编制应收账款账龄与于整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	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, 编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表, 于未来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

对于上述划分为组合的应收租赁款及应收账款，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。对于划分为组合的其他应收款，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。计提或转回的损失准备计入当期损益。

③ 终止确认金额资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司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，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

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的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和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，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

④ 核销

如果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，则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。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有

资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是, 按照本公司收到到期款项的程序, 被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的, 作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(2) 金融负债

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外, 本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 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。
- ② 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。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同, 以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中, 本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的, 该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时, 为了提供更相关的会计信息, 本公司可以将金融负债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, 该指定满足下列条件之一:

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略, 以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价, 并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出, 不得撤销。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的, 本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级, 并依次使用:

- ① 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;
- ② 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, 包括: 活跃市场中类似资产或负债的报价; 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价; 除报价以外的其他可观察输入值, 如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等; 市场验证的输入值等;
- ③ 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值, 包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(4) 后续计量

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。

初始确认后, 本公司对不同类别的金融负债, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本, 以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 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。
- ③ 扣除累计计提的损失准备 (仅适用于金融资产)。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定, 但下列情况除外:

- 1) 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。
- 2) 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。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的, 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, 并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系 (如债务人的信用评级被上调), 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。

6、投资性房地产

本公司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，包括以出租为目的的房屋建筑物及其装修、土地使用权及不可分割的持有设备。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入企业且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
土地使用权	40	-	2.5%
房屋建筑物	38	5%	2.5%
房屋建筑物装修	10	-	10%
持有设备	15	10%	6%

投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、8“长期资产减值”。

7、借款费用

(1) 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。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的（通常是指1年及1年以上）购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 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。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。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。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内, 每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额, 按照下列规定确定:

① 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, 减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的, 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的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确定。

借款存在折价或溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额, 调整每期利息金额。

在资本化期间内, 每一会计期间的利息资本化金额, 不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用, 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的, 在发生时根据其发生额予以资本化, 计入符合资本化条件的资产的成本; 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。一般借款发生的辅助费用, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

8、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产, 本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的, 则估计其可收回金额, 进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定; 不存在销售协议但存在资产活跃市场的, 公允价值按照该资产的买方出价确定; 不存在销售协议和资产活跃市场的, 则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值, 按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金

流入的最小资产组合。

就商誉的减值测试而言, 对于因企业合并形成的商誉的账面价值, 自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组; 难以分摊至相关的资产组的, 将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合, 是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合, 且不大于本公司确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时, 如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的, 首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 计算可收回金额, 确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 比较其账面价值与可收回金额, 如可收回金额低于账面价值的, 减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值, 再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重, 按比例抵减其他各项资产的账面价值, 但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)和该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)两者之间较高者, 同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

9、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前, 客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的, 在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点, 按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示, 不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

10、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时, 在客户取得相关商品控制权时确认收入:

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务;
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;
- ④ 合同具有商业实质, 即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额;
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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, 并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可

变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后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, 并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

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) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益;
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品;
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且该企业在整个合同期间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, 在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定, 当履约进度不能合理确定时, 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。

如果不满足上述条件之一, 则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时, 应考虑下列迹象:

- <1> 企业就该商品享有现时收款权利, 即客户就该商品负有现时付款义务;
- <2> 企业已将该商品的法定所有权转移给客户, 即客户已拥有该商品的法定所有权;
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户, 即客户已实物占有该商品;
- <4> 企业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;
- <6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司对外提供物业管理服务及推广服务等劳务, 根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。在履约义务履行的期间内, 分月确认收入。

按照已完成劳务的进度确认收入时, 对于已经取得无条件收款权的部分, 确认为应收账款, 其余部分确认为合同资产, 并对应收账款以预期信用损失为基础确认损失准备(附注四、5“金融工具”); 如果已收或应收的合同价款超过已完成的劳务, 则将超过部分确认为合同负债。

对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

11、政府补助

(1) 政府补助, 是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

本公司对于综合性项目的政府补助, 需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分, 分别进行会计处理; 难以区分的, 应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助, 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的, 取得时确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益; 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。

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

(3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的, 应当按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助, 在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认; 政府补助为非货币性资产的, 应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时, 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 不存在相关递延收益的, 直接计入当期损益。

12、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日, 分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础, 两者之间存在差异的, 确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上, 将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益), 但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

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, 应当减记递延所得税资产的账面价值。

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。

13、租赁

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。其他的租赁为经营租赁。报告期内仅存在经营租赁。

经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

对于由公共卫生事件直接引发的就现有租赁合同达成的租金减免，选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述公共卫生事件直接引发的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

14、重大会计判断和估计

根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计进行持续的评价。

下列重要会计估计存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(1) 投资性房地产折旧

本公司主要业务为物业出租及经营，在决定投资性房地产的折旧时，需要作出重大估计。

对所持有的投资性房地产在预计使用寿命内计提折旧。管理层定期复核相关资产的预计使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧费用数额。资产使用寿命是根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术改变、市况改变及实际损耗情况而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧费用进行调整。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以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, 扣除当期允许抵扣的进项税额后, 差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
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	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	实际占用的土地面积	12.8元/平方米/年

六、合并财务报表项目附注

1、货币资金

项目	2024年8月14日
库存现金	12,089.60
银行存款	104,209,520.67
合计	<u>104,221,610.27</u>

2、应收账款

项目	2024年8月14日
应收账款	3,507,800.76
减: 坏账准备	70,156.02
合计	<u>3,437,644.74</u>

(1) 按账龄披露

账龄	2024年8月14日
1年以内	3,507,800.76
1年以上	-
小计	<u>3,507,800.76</u>
减: 坏账准备	70,156.02
合计	<u>3,437,644.74</u>

济南首钜置业有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2024年8月14日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	3,507,800.76	100%	70,156.02	2.00%	3,437,644.74
其中：					
账龄组合	3,507,800.76	100%	70,156.02	2.00%	3,437,644.74
合计	<u>3,507,800.76</u>	<u>100%</u>	<u>70,156.02</u>	<u>2.00%</u>	<u>3,437,644.74</u>

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	2024年8月14日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	3,507,800.76	70,156.02	2.00%
1年以上	-	-	-
合计	<u>3,507,800.76</u>	<u>70,156.02</u>	<u>2.00%</u>

(3) 坏账准备的情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
	2024年4月1日	85,949.76	-	
本期新增	-	-	69,912.16	69,912.16
本期减少	15,793.74	-	-	15,793.74
本期核销	-	-	69,912.16	69,912.16
2024年8月14日	<u>70,156.02</u>	=	=	<u>70,156.02</u>

3、预付款项

项目	2024年8月14日
预缴电费	1,005,988.36
其他	1,238.53
合计	<u>1,007,226.89</u>

济南首钜置业有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

4、其他应收款

项目	2024年8月14日
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	732,607.70
合计	<u>732,607.70</u>

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	2024年8月14日
1年以内	746,395.61
1年以上	1,200.00
小计	<u>747,595.61</u>
减：坏账准备	14,987.91
合计	<u>732,607.70</u>

② 按款项性质分类情况

款项性质	2024年8月14日
应收关联方款项	277,352.84
应收第三方款项	470,242.77
小计	<u>747,595.61</u>
减：坏账准备	14,987.91
合计	<u>732,607.70</u>

③ 按坏账计提方法分类披露

类别	2024年8月14日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	747,595.61	100%	14,987.91	2.00%	732,607.70
其中：					
账龄组合	747,595.61	100%	14,987.91	2.00%	732,607.70
合计	<u>747,595.61</u>	<u>100%</u>	<u>14,987.91</u>	<u>2.00%</u>	<u>732,607.70</u>

济南首钜置业有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	2024年8月14日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	746,395.61	14,927.91	2.00%
1年以上	1,200.00	60.00	5.00%
合计	<u>747,595.61</u>	<u>14,987.91</u>	<u>2.00%</u>

④ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024年4月1日	4,987.72	-	-	4,987.72
本期新增	10,000.19	-	-	10,000.19
本期减少	-	-	-	-
2024年8月14日	<u>14,987.91</u>	=	=	<u>14,987.91</u>

5、一年内到期的非流动资产

项目	2024年8月14日
装修补贴款	887,753.46
合计	<u>887,753.46</u>

济南首钜置业有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

6、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	土地使用权	房屋建筑物	房屋建筑物装修	持有设备	合计
① 账面原值					
2024年4月1日	116,806,098.35	437,387,891.71	8,416,595.85	44,329,133.70	606,939,719.61
本期变动	-	-	841,897.88	-	841,897.88
2024年8月14日	116,806,098.35	437,387,891.71	9,258,493.73	44,329,133.70	607,781,617.49
② 累计折旧和累计摊销					
2024年4月1日	20,727,595.75	58,212,382.58	3,021,610.82	13,537,239.66	95,498,828.81
本期计提	1,085,150.81	4,057,624.18	452,796.51	986,323.96	6,581,895.46
2024年8月14日	21,812,746.56	62,270,006.76	3,474,407.33	14,523,563.62	102,080,724.27
③ 减值准备					
2024年4月1日	-	-	-	-	-
本期变动	-	-	-	-	-
2024年8月14日	-	-	-	-	-
④ 账面价值					
2024年8月14日	94,993,351.79	375,117,884.95	5,784,086.40	29,805,570.08	505,700,893.22
2024年4月1日	96,078,502.60	379,175,509.13	5,394,985.03	30,791,894.04	511,440,890.80

7、其他非流动资产

项目	2024年8月14日
装修补贴款	9,013,008.84
减：一年内到期的非流动资产	887,753.46
合计	<u>8,125,255.38</u>

8、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2024年8月14日
应付能源费	563,773.72
合计	<u>563,773.72</u>

9、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2024年8月14日
预收租金	768,535.00
合计	<u>768,535.00</u>

10、合同负债

(1) 合同负债

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
物业管理费	583,446.63
推广费	309,103.77
其他	16,418.58
合计	<u>908,968.98</u>

11、应交税费

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
企业所得税	7,369,978.61
增值税	1,256,902.24
房产税	776,480.24
城市维护建设税	151,437.74
教育费附加	108,169.81
城镇土地使用税	106,021.89
合计	<u>9,768,990.53</u>

12、其他应付款

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
应付利息	-
应付股利	-
其他应付款	74,629,909.19
合计	<u>74,629,909.19</u>

(1) 其他应付款

① 按款项性质列示

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
应付租户结算款	68,038,438.29
应付工程及设备款	4,670,408.89
应付保证金	20,000.00
其他	1,901,062.01
合计	<u>74,629,909.19</u>

济南首钜置业有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

13、一年内到期的非流动负债

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
一年内到期的长期借款	580,603,155.21
一年内到期的其他非流动负债	7,396,545.01
合计	<u>587,999,700.22</u>

14、其他流动负债

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
代转销项税	92,910.49
合计	<u>92,910.49</u>

15、长期应付款

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
应付股东借款	24,000,000.00
合计	<u>24,000,000.00</u>

16、其他非流动负债

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
应付租赁押金	9,029,119.21
减：一年到期的应付租赁押金	7,396,545.01
合计	<u>1,632,574.20</u>

17、实收资本（股本）

<u>投资者名称</u>	<u>2024年8月14日</u>	
	持股比例	出资金额
首创商业	100%	362,960,000.00
合计	<u>100%</u>	<u>362,960,000.00</u>

济南首钜置业有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

18、未分配利润

<u>项目</u>	<u>本期</u>
调整前上期末未分配利润	-448,044,967.34
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-
调整后期初未分配利润	-448,044,967.34
加：本期归属于所有者的净利润	8,832,596.67
减：提取法定盈余公积	-
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	<u>-439,212,370.67</u>

19、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日期间发生额</u>
<u>主营业务收入</u>	
其中：可变租金	27,723,440.35
物业管理	6,438,474.89
固定租金	1,614,905.72
推广服务	647,427.32
收银服务	253,951.25
其他	426,999.10
合计	<u>37,105,198.63</u>

(2) 营业成本

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日期间发生额</u>
主营业务成本	14,575,838.93
合计	<u>14,575,838.93</u>

济南首钜置业有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

20、税金及附加

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
房产税	2,432,985.15
城镇土地使用税	324,021.91
城市维护建设税	191,942.45
教育费附加及地方教育附加	137,101.75
其他	99,084.28
合计	<u>3,185,135.54</u>

21、费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
投资性房地产折旧	6,581,895.46
委托运营管理服务费	3,898,431.13
物业服务费	3,202,508.94
宣传推广费	1,711,792.27
能源费	740,324.78
维保费	258,639.59
信息化维护费用	143,271.17
咨询费	81,356.25
其他	40,270.67
合计	<u>16,658,490.26</u>

22、财务费用

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
利息费用	5,571,438.35
减：利息收入	135,206.02
手续费及其他	22,541.67
合计	<u>5,458,774.00</u>

济南首钜置业有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

23、信用减值损失

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
应收账款	54,118.42
其他应收款	10,000.19
合计	<u>64,118.61</u>

24、营业外收入

<u>项目</u>	<u>2024年4月1日至2024年8月14日止期间发生额</u>	<u>计入当期非经常性损益的金额</u>
首创商业给予的补偿款	948,199.82	948,199.82
租赁保证金扣除收入	331,579.89	331,579.89
罚款收入	6,900.00	6,900.00
其他	13,770.87	13,770.87
合计	<u>1,300,450.58</u>	<u>1,300,450.58</u>

25、营业外支出

<u>项目</u>	<u>2024年4月1日至2024年8月14日止期间发生额</u>	<u>计入当期非经常性损益的金额</u>
行政罚款支出	948,199.82	948,199.82
合计	<u>948,199.82</u>	<u>948,199.82</u>

26、所得税费用

(1) 所得税费用表

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
当期所得税费用	3,258,334.31
递延所得税费用	-
合计	<u>3,258,334.31</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
利润总额	12,090,930.98
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,022,732.75
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	251,631.21
当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	-16,029.65
所得税费用	<u>3,258,334.31</u>

济南首钜置业有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

27、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

项目	2024年8月14日
① 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	8,832,596.67
加：信用减值准备	64,118.61
投资性房地产折旧	6,581,895.46
财务费用（收益以“－”号填列）	5,571,438.35
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	2,409,421.14
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	16,696,613.57
经营活动产生的现金流量净额	40,156,083.80
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	-
1年内到期的可转换公司债券	-
融资租入固定资产	-
③ 现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	104,221,610.27
减：现金的期初余额	72,094,660.53
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	32,126,949.74

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2024年8月14日
① 现金	104,221,610.27
其中：库存现金	12,089.60
可随时用于支付的银行存款	104,209,520.67
可随时用于支付的银行存款	-
可随时用于支付的其他货币资金	-
② 现金等价物	-
其中：3个月内到期的债券投资	-
③ 期末现金及现金等价物余额	104,221,610.27

七、关联方及关联交易

1、母公司情况

<u>母公司名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>
首创商业	北京市	商业综合体管理服务和物业管理

2、其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>
北京钜麦电子商务有限公司(以下简称“北京钜麦”)	受同一最终实际控制人控制
恒盛华星	原股东/受同一最终实际控制人控制
北京首钜商业管理有限公司(以下简称“首钜商业”)	受同一最终实际控制人控制

3、关联交易情况

(1) 接受管理服务

<u>项目</u>	<u>2024年4月1日至 2024年8月14日期间发生额</u>
首钜商业	3,898,431.13

(2) 提供租赁

<u>承租方名称</u>	<u>2024年4月1日至 2024年8月14日期间发生额</u>
恒盛华星	392,884.92

4、关联方余额

(1) 其他应收款

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
北京钜麦	277,352.84

(2) 其他应付款

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
恒盛华星	2,135,459.15

(3) 长期应付款

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
首创商业	24,000,000.00

根据济南首城与首创商业于2023年8月21日签订的《资金借款协议》，上述股东借款的到期日

为2025年12月31日，债务人可以选择提前偿还借款。该笔借款不计息、无任何的抵押、质押或担保。本公司与济南首城已于2023年8月22日完成《公司合并协议》签署并于2023年10月9日完成反向吸收济南首城的工商登记，上述股东借款由本公司承继。

八、特殊事项说明

2024年4月1日至2024年8月14日止期间，本公司并无重大特殊事项。

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年 11月 24日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年 11月 24日
/y /m /d

12

姓名 梁海燕
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1981-09-30
Date of birth
工作单位 普华永道中天会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 370687198109300103
Identity card No.



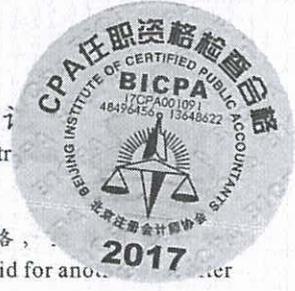
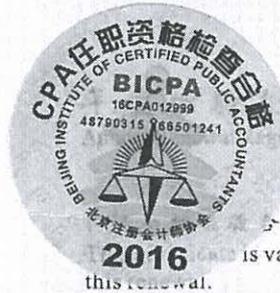
证书编号:
No. of Certificate

310000070379

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇八年 十二月 九日
Date of Issuance /y /m /d

4



2016 is valid for another 2017 year
this renewal.



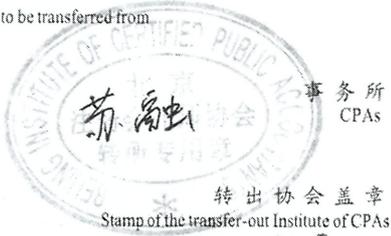
姓名: 梁海燕
证书编号: 310000070379

年 月 日
/y /m /d

9

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



2023-10-20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



2023-10-20 日

13

池俊改
姓 Full name 池俊改
性 Sex 女
出生日期 Date of birth 1963-09-10
工作单位 Working unit 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所
身份证号码 Identity card No. 130104196309102142



本证书于2021年检查合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110002040323
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020年09月28日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

证书序号: 0001116

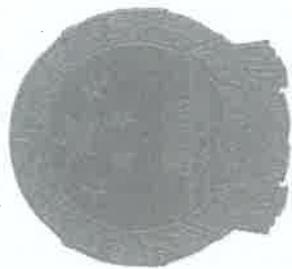
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 张晓荣

主任会计师:

经营场所: 上海市静安区威海路755号25层

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000098

批准执业文号: 沪财会 [98] 160号 (转制批文 沪财会 [2013] 71号)

批准执业日期: 1998年12月28日 (转制日期 2013年12月11日)



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000202311210048

市场主体登记、备案、变更、换领执照等事项，可前往经营场所向登记机关申请办理，无需亲自到登记机关提交材料、排队等候。请广大市场主体知晓。



名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨滢, 江燕

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
【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】

出资额 人民币3240.0000万元整

成立日期 2013年12月27日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层



登记机关

2023年11月21日

武汉首钜商业管理有限公司

审计报告

上会师报字(2024)第 12595 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字（2024）第 12595 号

武汉首钜商业管理有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了武汉首钜商业管理有限公司（以下简称“武汉首钜公司”）的财务报表，包括 2024 年 8 月 14 日的资产负债表，2024 年 4 月 1 日至 2024 年 8 月 14 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，后附的武汉首钜公司的财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制，公允反映了武汉首钜公司 2024 年 8 月 14 日的财务状况以及 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 8 月 14 日止期间的经营成果和现金流量。

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，我们独立于武汉首钜公司，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

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。武汉首钜公司的财务报表仅为首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期收购武汉首钜公司进行交割参考之目的而编制。因此，该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。



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

四、其他事项-对审计报告使用的限制

我们的报告仅供武汉首钜公司及相关机构使用，而不应为除武汉首钜公司及相关机构以外的其他方使用。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

武汉首钜公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照附注二所述的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。

在编制财务报表时，管理层负责评估武汉首钜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武汉首钜公司、终止运营或别无其他现实的选择。

武汉首钜公司治理层负责监督武汉首钜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



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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，就可能导致对武汉首钜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武汉首钜公司不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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。



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

(本页无正文，为上会师报字（2024）第 12595 号报告签章页)

上海会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 上海

二〇二四年九月十一日

资产负债表

2024年8月14日

会企01表

货币单位：人民币元

编制单位：武汉首铂商业管理有限公司



项目	2024年8月14日	附注	项目	2024年8月14日	附注
流动资产：			流动负债：		
货币资金	84,635,321.08	六、1	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	1,869,581.69	六、2	应付账款	685,696.56	六、9
应收款项融资			预收款项	147,126.52	六、10
预付款项			合同负债	77,330.14	六、11
其他应收款	172,993.05	六、3	应付职工薪酬		
其中：应收利息			应交税费	542,844.79	六、12
应收股利			其他应付款	45,479,500.20	六、13
存货			其中：应付利息		
合同资产			应付股利		
持有待售资产			持有待售负债		
一年内到期的非流动资产	575,335.85	六、4	一年内到期的非流动负债	330,680,694.48	六、14
其他流动资产	925,112.16	六、5	其他流动负债		
流动资产合计	88,178,343.83		流动负债合计	377,613,192.69	
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资			长期借款		
其他债权投资			应付债券		
长期应收款			其中：优先股		
长期股权投资			永续债		
其他权益工具投资			租赁负债		
其他非流动金融资产			长期应付款		
投资性房地产			长期应付职工薪酬	359,000,000.00	六、15
固定资产	449,443,041.04	六、6	预计负债		
在建工程			递延收益		
生产性生物资产			递延所得税负债		
油气资产			其他非流动负债		
使用权资产			非流动负债合计	2,017,416.50	六、16
企业负责人：			负债合计	361,017,416.50	
开发支出			所有者权益（或股东权益）：		
商誉			实收资本（或股本）		
长期待摊费用			其他权益工具		
递延所得税资产	1,178,801.23	六、7	其中：优先股		
其他非流动资产	450,621,842.27	六、8	永续债		
非流动资产合计	538,800,186.10		资本公积		
			减：库存股		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积		
			未分配利润		
资产总计	538,800,186.10		所有者权益（或股东权益）合计	-539,830,423.09	六、18
			负债和所有者权益（或股东权益）总计	-199,830,423.09	
				538,800,186.10	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张泽

利润表

2024年4月1日至2024年8月14日止期间

会企02表

货币单位：人民币元

项目	附注	2024年4月1日至2024年8月14日止期间	2024年4月1日至2024年8月14日止期间
一、营业收入	六、19	34,763,323.87	12,138,330.90
减：营业成本	六、19	14,545,821.93	12,382,285.66
税金及附加	六、20	2,376,181.22	-243,954.76
销售费用	六、21	2,451,662.94	-243,954.76
管理费用	六、21	264,220.60	
研发费用			
财务费用	六、22	3,034,137.31	
其中：利息费用		3,105,594.00	
利息收入		86,882.68	
加：其他收益	六、23	16,931.00	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、24	5,559.83	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		12,113,790.70	
加：营业外收入	六、25	24,540.20	
减：营业外支出			
六、综合收益总额			-243,954.76

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Xiao Lu

袁路

现金流量表

2024年4月1日至2024年8月14日止期间

会企03表

货币单位：人民币元



编制单位：武汉中业管理有限公司

项目	附注	2024年4月1日至2024年8月14日止期间	2024年4月1日至2024年8月14日止期间	项目	附注	2024年4月1日至2024年8月14日止期间
一、经营活动产生的现金流量：				三、筹资活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		39,117,343.34		吸收投资收到的现金		
收到的税费返还				取得借款收到的现金		
收到其他与经营活动有关的现金		174,751,617.78		收到其他与筹资活动有关的现金		
经营活动现金流入小计		213,868,961.12		筹资活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现金		7,200,517.30		偿还债务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,100,843.00
支付的各项税费		4,124,860.42		支付其他与筹资活动有关的现金		
支付其他与经营活动有关的现金		194,714,668.42		筹资活动现金流出小计		2,100,843.00
经营活动现金流出小计		206,040,046.14		筹资活动产生的现金流量净额		-2,100,843.00
经营活动产生的现金流量净额	六、27	7,828,914.98		四、汇率变动对现金及现金等价物净增加额		
二、投资活动产生的现金流量：				五、现金及现金等价物净增加额	六、27	5,550,407.18
收回投资收到的现金				加：期初现金及现金等价物余额	六、27	79,084,913.90
取得投资收益收到的现金				六、期末现金及现金等价物余额	六、27	84,635,321.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额						
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额						
收到其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流入小计						
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		177,664.80				
投资支付的现金						
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额						
支付其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流出小计		177,664.80				
投资活动产生的现金流量净额		-177,664.80				

企业负责人：

路袁印

主管会计工作负责人：

李飞龙

会计机构负责人：

朱琳

所有者权益变动表

2024年4月1日至2024年8月14日止期间

会计04表

货币单位：人民币元

项目	2024年4月1日至2024年8月14日止期间					所有者权益合计				
	实收资本		资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润	其他
	优先股	普通股								
一、上年年末余额	340,000,000.00									-199,586,468.33
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	340,000,000.00									-199,586,468.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-243,954.76
（一）综合收益总额										-243,954.76
（二）所有者投入和减少资本										
1、所有者投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对所有者的分配										
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	340,000,000.00									-539,830,423.09

企业负责人：



主管会计工作负责人：

Xylo Tx

会计机构负责人：

[Signature]

一、公司基本情况

武汉首钜商业管理有限公司(曾用名武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司,以下简称“本公司”或“武汉首钜”)由首创钜大奥莱发展有限公司(以下简称“奥莱发展”)、上海钜睿投资管理有限公司(以下简称“上海钜睿”)及武汉奥山商业管理有限公司(以下简称“武汉奥山”)于2015年12月18日共同出资设立,持有的股权比例分别为62%、37%及1%。

本公司于2016年收到奥莱发展和武汉奥山投入的资本金合计115,920,000.00港元,按照人民币汇率中间价分别为98,161,056.00元和2,080,000.00元。于2023年5月分别收到上海钜睿和奥莱发展实缴出资76,960,000.00元和30,798,944.00元。自此本公司的注册资本已全部实缴完毕。

于2023年5月29日,上海钜睿以208万元收购武汉奥山持有的1%股权;奥莱发展、上海钜睿与北京首创商业管理有限公司(以下简称“首创商业”)之全资子公司武汉市首城商业管理有限公司(以下简称“武汉首城”)于2023年7月10日签订《股权和债权转让协议》,协议约定奥莱发展、上海钜睿分别将持有的本公司全部股权出售至武汉首城。上述股权转让已于2023年8月22日完成工商变更登记。

本公司于2023年8月与武汉首城签订吸收合并协议,本公司作为吸收方,取得武汉首城的资产和负债,继续保留本公司之法人地位,而武汉首城作为被吸收方合并后丧失独立的法人资格,成为本公司的组成部分。于2023年10月10日,本公司完成反向吸收合并本公司并武汉首城的工商登记。

本公司于2024年8月16日进行了工商变更,变更后,本公司股东变更为中信证券股份有限公司(代表首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期);同日,本公司名称由武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司变更为武汉首钜商业管理有限公司。

本公司主要经营范围为商业管理;物业管理;自有房屋租赁(不含房地产开发)等。

武汉首钜公司管理层编制了本财务报表并由武汉首钜公司管理层于2024年9月11日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表根据实际发生的交易事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了2024年8月14日的资产负债表、2024年4月1日至2024年8月14日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。

2024年8月14日的资产负债表、2024年4月1日至2024年8月14日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注;未披露“与金融工具相关的风险”等相关性较低的附注项目,部分附注项目的披露已适当简化。

本财务报表仅为本公司的控股公司首创商业与首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一

期就本公司的股权进行交割参考之目的而编制, 仅供上述目的使用, 不做其他用途。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、以及相关规定的要求编制, 真实、完整地反映了本公司及公司报告期的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策及会计估计

本公司2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

本报告会计期间自2024年4月1日起至2024年8月14日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期, 并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币元。

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。

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。当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。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

本公司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，将金融资产划分为：

1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。其中：

<1> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，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权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定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，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变

动计入当期损益。

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益, 列示为交易性金融资产; 自资产负债表日起预期持有超过一年的, 列示为其他非流动金融资产。

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; 对于其他类别的金融资产, 相关交易费用计入初始确认金额。因销售产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账款或应收票据, 公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

4) 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, 与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的, 作为利润分配处理。

② 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础, 对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失, 是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额, 即全部现金短缺的现值。其中, 对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产, 本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指, 本公司在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目, 下同)的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已显著增加, 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; 如果信用风险自初始确认后未显著增加, 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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产, 本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。本公司在评估预期信用损失时, 考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成, 且不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产, 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已显著增加, 本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备; 如果信用风险自初始确认后未显著增加, 本公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司利用可获得的合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息, 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。

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, 则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时, 本公司以共同风险特征为依据, 将金融工具划分为不同组合。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失, 由此形成的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。对于以摊余成本计量的金融资产, 损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值; 对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资, 本公司在其他综合收益中确认其损失准备, 不抵减该金融资产的账面价值。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率, 则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外, 本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计, 来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险。除了单项评估信用风险的金融资产外, 本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别, 在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

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。

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。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收账款, 无论是否存在重大融资成分, 均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款, 亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量

损失准备。

除上述应收账款和应收租赁款外, 于每个资产负债表日, 对于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, 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, 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, 按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 认定为处于第一阶段的金融工具, 按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

对于处于第一阶段和第二阶段, 按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具, 按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

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, 依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据如下:

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	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, 编制应收账款账龄与于整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	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, 编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表, 于未来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

对于上述划分为组合的应收租赁款及应收账款, 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。

对于划分为组合的其他应收款, 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。

计提或转回的损失准备计入当期损益。

③ 终止确认金额资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的, 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, 且本公司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, 但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入留存收益; 其余金融资产终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入当期损益。

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的风险和报酬, 且未放弃对该金融资产的控制的, 则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产, 并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度, 是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和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, 将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊, 并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产, 或将持有的金融资产背书转让, 需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的, 终止确认该金融资产; 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 不终止确认该金融资产; 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的, 则继续判断企业是否对该资产保留了控制, 并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

④ 核销

如果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, 则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。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是, 按照本公司收回到期款项的程序, 被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的, 作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(2) 金融负债

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外, 本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 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。

- ② 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。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同, 以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中, 本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的, 该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时, 为了提供更相关的会计信息, 本公司可以将金融负债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, 该指定满足下列条件之一:

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略, 以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价, 并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出, 不得撤销。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的, 本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级, 并依次使用:

- ① 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;
- ② 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, 包括: 活跃市场中类似资产或负债的报价; 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价; 除报价以外的其他可观察输入值, 如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等; 市场验证的输入值等;
- ③ 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值, 包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(4) 后续计量

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。

初始确认后, 本公司对不同类别的金融负债, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本, 以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 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。
- ③ 扣除累计计提的损失准备 (仅适用于金融资产)。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定, 但下列情况除外:

- 1) 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。
- 2) 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。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的, 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, 并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系 (如债务人的信用评级被上调), 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。

6、投资性房地产

本公司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, 包括以出租为目的的房屋建筑物及其装修、土地使用权及不可分割的持有设备。投资性房地产应当按照成本进行初始计量, 在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

本公司对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销:

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
土地使用权	40.00	-	2.50%
房屋建筑物	37.75	5.00%	2.52%
房屋建筑物装修	10.00	-	10.00%
持有设备	15.00	10.00%	6.00%

投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、8“长期资产减值”。

7、借款费用

(1) 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。符合资本化条件的资产, 是指需要经过相当长的时间的(通常是指1年及1年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用, 应当在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的, 开始资本化:

① 资产支出已发生, 资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

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。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。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。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序, 借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内, 每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额, 按照下列规定确定:

① 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, 减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的, 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的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确定。

借款存在折价或溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额, 调整每期利息金额。

在资本化期间内, 每一会计期间的利息资本化金额, 不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用, 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的, 在发生时根据其发生额予以资本化, 计入符合资本化条件的资产的成本; 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。一般借款发生的辅助费用, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

8、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产, 本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的, 则估计其可收回金额, 进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定; 不存在销售协议但存在资产活跃市场的, 公允价值按照该资产的买方出价确定; 不存在销售协议和资产活跃市场的, 则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值, 按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

就商誉的减值测试而言, 对于因企业合并形成的商誉的账面价值, 自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组; 难以分摊至相关的资产组的, 将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合, 是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合, 且不大于本公司确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时, 如与商誉相关的资产组或者资产组组

合存在减值迹象的, 首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 计算可收回金额, 确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 比较其账面价值与可收回金额, 如可收回金额低于账面价值的, 减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值, 再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重, 按比例抵减其他各项资产的账面价值, 但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)和该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)两者之间较高者, 同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

9、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前, 客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的, 在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点, 按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示, 不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

10、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时, 在客户取得相关商品控制权时确认收入:

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务;
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;
- ④ 合同具有商业实质, 即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额;
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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, 并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后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, 并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

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) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益;

- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间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，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，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。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- <1> 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- <2> 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；
- <4> 企业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；
- <6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司对外提供物业管理服务及推广服务等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。在履约义务履行的期间内，分月确认收入。

按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款以预期信用损失为基础确认损失准备（附注四、5“金融工具”）；如果已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。

对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

11、政府补助

(1) 政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

本公司对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，

并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益; 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。

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

(3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的, 应当按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助, 在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认; 政府补助为非货币性资产的, 应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时, 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 不存在相关递延收益的, 直接计入当期损益。

12、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日, 分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础, 两者之间存在差异的, 确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上, 将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益), 但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

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, 应当减记递延所得税资产的账面价值。

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。

13、租赁

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。其他的租赁为经营租赁。报告期内仅存在经营租赁。

经营租出自有的房屋建筑物时, 经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。承担了承租人某些费用的, 将该费用自租金收入总额中扣除, 按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

对于由公共卫生事件直接引发的就现有租赁合同达成的租金减免, 选择采用简化方法, 将减免的租金作为可变租金, 在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述公共卫生事件直接引发的合同变更采用简化方法外, 当租赁发生变更时, 自变更生效日起

将其作为一项新租赁, 并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

14、重大会计判断和估计

根据历史经验和其他因素, 包括对未来事项的合理预期, 对所采用的重要会计估计进行持续的评价。

下列重要会计估计存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险:

(1) 投资性房地产折旧

本公司主要业务为物业出租及经营, 在决定投资性房地产的折旧时, 需要作出重大估计。

对所持有的投资性房地产在预计使用寿命内计提折旧。管理层定期复核相关资产的预计使用寿命, 以决定将计入每个报告期的折旧费用数额。资产使用寿命是根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术改变、市况改变及实际损耗情况而确定。如果以前的估计发生重大变化, 则会在未来期间对折旧费用进行调整。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以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, 扣除当期允许抵扣的进项税额后, 差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
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	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	实际占用的土地面积	4元/平方米/年

六、合并财务报表项目附注

1、货币资金

项目	2024年8月14日
银行存款	84,635,321.08
合计	<u>84,635,321.08</u>

武汉首钜商业管理有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

2、应收账款

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
应收账款	1,907,736.42
减：坏账准备	38,154.73
合计	<u>1,869,581.69</u>

(1) 按账龄披露

<u>账龄</u>	<u>2024年8月14日</u>
1年以内	1,907,736.42
1年以上	-
小计	<u>1,907,736.42</u>
减：坏账准备	38,154.73
合计	<u>1,869,581.69</u>

(2) 按坏账计提方法分类披露

<u>类别</u>	<u>2024年8月14日</u>				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,907,736.42	100%	38,154.73	2.00%	1,869,581.69
其中：					
账龄组合	1,907,736.42	100%	38,154.73	2.00%	1,869,581.69
合计	<u>1,907,736.42</u>	<u>100%</u>	<u>38,154.73</u>	<u>2.00%</u>	<u>1,869,581.69</u>

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

<u>名称</u>	<u>2024年8月14日</u>		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	1,907,736.42	38,154.73	2.00%
1年以上	-	-	-
合计	<u>1,907,736.42</u>	<u>38,154.73</u>	<u>2.00%</u>

武汉首钜商业管理有限公司
 2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
 (除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年4月1日	47,801.60	-	-	47,801.60
本期新增	-	-	-	-
本期减少	9,646.87	-	-	9,646.87
2024年8月14日	<u>38,154.73</u>	=	=	<u>38,154.73</u>

3、其他应收款

项目	2024年8月14日
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	172,993.05
合计	<u>172,993.05</u>

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	2024年8月14日
1年以内	158,898.78
1年以上	18,181.31
小计	<u>177,080.09</u>
减：坏账准备	4,087.04
合计	<u>172,993.05</u>

② 按款项性质分类情况

款项性质	2024年8月14日
应收关联方款项	17,164.40
应收第三方款项	159,915.69
小计	<u>177,080.09</u>
减：坏账准备	4,087.04
合计	<u>172,993.05</u>

武汉首钜商业管理有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

③ 按坏账计提方法分类披露

类别	2024年8月14日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	177,080.09	100%	4,087.04	2.31%	172,993.05
其中：					
账龄组合	177,080.09	100%	4,087.04	2.31%	172,993.05
合计	<u>177,080.09</u>	<u>100%</u>	<u>4,087.04</u>	<u>2.31%</u>	<u>172,993.05</u>

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	2024年8月14日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	158,898.78	3,177.97	2.00%
1年以上	18,181.31	909.07	5.00%
合计	<u>177,080.09</u>	<u>4,087.04</u>	<u>2.31%</u>

④ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024年4月1日	-	-	-	-
本期新增	4,087.04	-	-	4,087.04
本期减少	-	-	-	-
2024年8月14日	<u>4,087.04</u>	≡	≡	<u>4,087.04</u>

4、一年内到期的非流动资产

项目	2024年8月14日
装修补贴款	575,335.85
合计	<u>575,335.85</u>

5、其他流动资产

项目	2024年8月14日
待抵扣进项税额	925,112.16
合计	<u>925,112.16</u>

武汉首钜商业管理有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

6、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	土地使用权	房屋建筑物	房屋建筑物装修	持有设备	合计
① 账面原值					
2024年4月1日	166,416,601.76	346,155,669.59	27,659,326.67	19,179,236.31	559,410,834.33
本期变动	-	-	349,912.57	-	349,912.57
2024年8月14日	166,416,601.76	346,155,669.59	28,009,239.24	19,179,236.31	559,760,746.90
② 累计折旧和累计摊销					
2024年4月1日	34,554,530.57	51,499,527.86	11,053,001.73	6,868,940.95	103,976,001.11
本期计提	1,537,991.40	3,256,090.65	1,136,201.91	411,420.79	6,341,704.75
2024年8月14日	36,092,521.97	54,755,618.51	12,189,203.64	7,280,361.74	110,317,705.86
③ 减值准备					
2024年4月1日	-	-	-	-	-
本期变动	-	-	-	-	-
2024年8月14日	-	-	-	-	-
④ 账面价值					
2024年8月14日	130,324,079.79	291,400,051.08	15,820,035.60	11,898,874.57	449,443,041.04
2024年4月1日	<u>131,862,071.19</u>	<u>294,656,141.73</u>	<u>16,606,324.94</u>	<u>12,310,295.36</u>	<u>455,434,833.22</u>

7、递延所得税资产

(1) 未确认递延所得税资产明细

项目	2024年8月14日
可抵扣暂时性差异	42,241.77
可抵扣亏损	37,343,010.12
合计	<u>37,385,251.89</u>

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2024年8月14日
2024年12月31日	25,286,745.56
2025年12月31日	12,056,264.56
合计	<u>37,343,010.12</u>

8、其他非流动资产

项目	2024年8月14日
装修补贴款	1,754,137.08
减：一年内到期的非流动资产	575,335.85
合计	<u>1,178,801.23</u>

9、应付账款

(1) 应付账款列示

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
应付能源费	685,696.56
合计	<u>685,696.56</u>

10、预收款项

(1) 预收款项列示

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
预收租金	147,126.52
合计	<u>147,126.52</u>

11、合同负债

(1) 合同负债

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
物业费	77,330.14
合计	<u>77,330.14</u>

12、应交税费

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
应交房产税	499,579.51
应交土地使用税	43,265.28
合计	<u>542,844.79</u>

13、其他应付款

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
应付利息	-
应付股利	-
其他应付款	45,479,500.20
合计	<u>45,479,500.20</u>

(1) 其他应付款

① 按款项性质列示

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
应付租户结算款	39,261,224.44
应付宣传推广费用	2,771,221.25

武汉首钜商业管理有限公司
 2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
 (除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
应付工程及设备款	1,497,307.86
应付保证金	25,000.00
其他	1,924,746.65
合计	<u>45,479,500.20</u>

14、一年内到期的非流动负债

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
一年内到期的长期借款	323,610,864.75
一年内到期的应付租赁押金	7,069,829.73
合计	<u>330,680,694.48</u>

15、长期应付款

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
应付股东借款	359,000,000.00
合计	<u>359,000,000.00</u>

16、其他非流动负债

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
应付租赁押金	9,087,246.23
减：一年到期的应付租赁押金非流动负债（附注六、13）	7,069,829.73
合计	<u>2,017,416.50</u>

17、实收资本

<u>投资者名称</u>	<u>2024年8月14日</u>	
	持股比例	出资金额
首创商业	100%	340,000,000.00
合计	<u>100%</u>	<u>340,000,000.00</u>

武汉首钜商业管理有限公司
 2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

18、未分配利润

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
调整前上期末未分配利润	-539,586,468.33
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-
调整后期初未分配利润	-539,586,468.33
加: 本期归属于所有者的净利润	-243,954.76
减: 提取法定盈余公积	-
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	<u>-539,830,423.09</u>

19、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
<u>主营业务收入</u>	
其中: 可变租金	26,582,244.23
物业管理	5,794,049.28
固定租金	1,249,060.22
推广服务	476,297.99
收银服务	262,521.54
其他	399,150.61
合计	<u>34,763,323.87</u>

(2) 营业成本

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
主营业务成本	14,545,821.93
合计	<u>14,545,821.93</u>

武汉首钜商业管理有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

20、税金及附加

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
房产税	1,964,554.06
印花税	142,403.90
土地使用税	131,718.74
城市维护建设税	80,210.97
教育费附加	34,376.13
地方教育费附加	22,917.42
合计	<u>2,376,181.22</u>

21、费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
投资性房地产折旧	6,341,704.75
运营管理服务费	3,898,431.15
物业管理支出	3,834,864.76
宣传推广费	2,451,662.94
能源费	512,807.01
信息化维护费	170,731.18
办公费	22,851.07
其他	28,652.61
合计	<u>17,261,705.47</u>

22、财务费用

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
利息费用	3,105,594.00
减：利息收入	86,882.68
手续费及其他	15,425.99
合计	<u>3,034,137.31</u>

武汉首钜商业管理有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

23、其他收益

<u>项目（产生其他收益的来源）</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
政府促进消费升级奖励资金等	16,931.00
合计	<u>16,931.00</u>

24、信用减值损失

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
应收账款	9,646.87
其他应收款	-4,087.04
合计	<u>5,559.83</u>

25、营业外收入

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
罚没收入	4,140.00
其他	20,400.20
合计	<u>24,540.20</u>

26、所得税费用

(1) 所得税费用表

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
当期所得税费用	-
递延所得税费用（注）	12,382,285.66
合计	<u>12,382,285.66</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

<u>项目</u>	2024年4月1日至 <u>2024年8月14日止期间发生额</u>
利润总额	12,138,330.90
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,034,582.73
转回以前年度确认的递延所得税资产	9,347,702.93
所得税费用	<u>12,382,285.66</u>

注：本公司 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 8 月 14 日止期间使用前期确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响为

武汉首钜商业管理有限公司
2024年4月1日至2024年8月14日止期间财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

3,033,192.77 元。

27、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
① 将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	-243,954.76
加: 资产减值准备	-
信用减值准备	-5,559.83
投资性房地产折旧	6,341,704.75
其他非流动资产摊销	-
财务费用(收益以“一”号填列)	3,105,594.00
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	12,382,285.66
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-1,236,295.58
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-12,514,859.26
经营活动产生的现金流量净额	7,828,914.98
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
债务转为资本	-
1年内到期的可转换公司债券	-
融资租入固定资产	-
③ 现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	84,635,321.08
减: 现金的期初余额	79,084,913.90
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	5,550,407.18

(2) 现金和现金等价物的构成

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
① 现金	84,635,321.08
其中: 库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	84,635,321.08
可随时用于支付的其他货币资金	-
② 现金等价物	-
其中: 3个月内到期的债券投资	-
③ 期末现金及现金等价物余额	84,635,321.08
其中: 母公司或本集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-

七、关联方及关联交易

1、交易标的持有主体

<u>母公司名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>
首创商业	北京市	商业综合体管理服务和物业管理

2、其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>
北京恒盛华星投资管理有限公司 (以下简称“恒盛华星”)	与本公司同受最终控制方的控制
上海赞创体育场馆管理有限公司 (以下简称“上海赞创”)	控股股东的合营公司
北京首钜商业管理有限公司 (以下简称“首钜商业”)	与本公司同受最终控制方的控制

3、关联交易情况

(1) 接受管理服务

<u>项目</u>	<u>2024年4月1日至 2024年8月14日期间发生额</u>
首钜商业	3,898,431.15

(2) 提供租赁

<u>承租方名称</u>	<u>2024年4月1日至 2024年8月14日期间发生额</u>
恒盛华星	268,513.56
上海赞创	28,079.63
合计	<u>296,593.19</u>

4、关联方余额

(1) 应收账款

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
上海赞创	20,757.93

(2) 其他应收款

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
恒盛华星	17,164.40

(3) 其他应付款

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
恒盛华星	988,645.78

(4) 长期应付款

<u>项目</u>	<u>2024年8月14日</u>
首创商业	359,000,000.00

根据武汉首城与首创商业于2023年8月21日订的《资金借款协议》，上述股东借款的到期日为2025年12月31日，债务人可以选择提前偿还借款。该笔借款不计息、无任何的抵押、质押或担保。本公司与武汉首城已于2023年8月22日完成《公司合并协议》签署并于2023年10月10日完成反向吸收武汉首城的工商登记，上述股东借款由本公司承继。

八、特殊事项说明

2024年4月1日至2024年8月14日止期间，本公司并无重大特殊事项。

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年 11月 24日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年 11月 24日
/y /m /d

12

姓 Full name 梁海燕
性 Sex 女
出生 Date of birth 1981-09-30
工作单位 Working unit 普华永道中天会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 370687198109300103



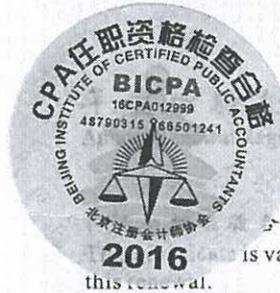
证书编号:
No. of Certificate

310000070379

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇八年 十二月 九日
Date of Issuance /y /m /d

4



is valid for another year after this renewal.



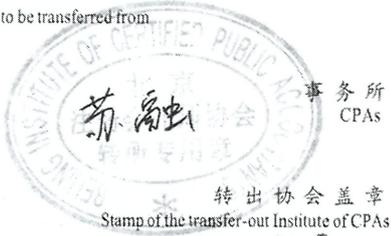
姓名: 梁海燕
证书编号: 310000070379

年 月 日
/y /m /d

9

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



2023-10-20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



2023-10-20 日

13

池俊改
姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

女
1963-09-10
中天运会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所
130104196309102142



本证书合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110002040323
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 09 月 28 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

证书序号: 0001116

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 张晓荣

主任会计师:

经营场所: 上海市静安区威海路755号25层

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000098

批准执业文号: 沪财会 [98] 160号 (转制批文 沪财会 [2013] 71号)

批准执业日期: 1998年12月28日 (转制日期 2013年12月11日)



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000202311210048

市场主体登记、备案、变更、换领执照等事项，可前往经营场所向登记机关申请办理，无需亲自到登记机关提交材料。



名称 上会会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨滢, 江燕

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
【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】

出资额 人民币3240.0000万元整

成立日期 2013年12月27日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

登记机关

2023年11月21日

