

一、投标人同类项目业绩

2、投标人同类项目业绩表

内容 提供近 5 年（2021 年 4 月 1 日至今，时间以合同载明的服务期限为准）投标人提供服务的最具代表性的同类园区项目物业管理服务业绩，优先提供与本项目业态相近体量相当的业绩（不超过 5 项，提供业绩超出 5 项的，招标人只认可《投标人同类项目业绩表》的前 5 项）。

序号	项目名称	物业特征	合同额	合同甲方	合同签订时间
1	泰然工贸园物业服务合同	项目地点：福田车公庙 物业类型：工业园 物业规模：100 万平方	6801000 0/年	深圳市泰然工贸园业主委员会	自 2016 年 1 月 1 日起至今

证明材料：合同关键页（包括：合同封面、项目规模页、合同金额页、合同签订时间页和甲乙双方盖章页等）；建设单位或合同甲方履约评价。

填表要求：项目名称：填写合同载明的项目名称。

物业特征：按照项目地点、物业类型、物业规模等分别描述。

合同金额：填写合同载明的合同额，如签订补充协议可填写多份合同累加总额并须按要求提供所有补充协议。

合同甲方：填写合同载明的甲方单位。

合同签订时间：填写合同载明的签订时间。

1

泰然工贸园物业服务合同

关于泰然物业在福田区沙头街道天安社区 管理物业项目的在管证明

深圳市泰然物业管理服务有限公司，物业项目位于福田区泰然科技园，物业项目名称：泰然工贸园物业，建筑面积：1053505.96 m²，自2016年1月1日起承担该项目的物业管理工作，泰然工贸园物业项目包括了201-207栋、210-213栋、301-304栋、501-503栋、101-108栋、701-707栋、劲松大厦、云松大厦、泰安轩、泰康轩、海松大厦、水松大厦、红松大厦、雪松大厦、苍松大厦及泰然大厦等项目，其中劲松大厦（管理面积36700 m²，管理费单价4.5元/m².月，年金额198万元）、云松大厦（管理面积66011.94 m²，管理费单价6.3元/m².月，年金额499万元）、海松大厦（管理面积139772 m²，管理费单价8.5元/m².月，年金额1425万元）、水松大厦（管理面积31980 m²，管理费单价7.5元/m².月，年金额287万元）、红松大厦（管理面积49985 m²，管理费单价7.5元/m².月，年金额449万元）、雪松大厦（管理面积41801.1 m²，管理费单价8元/m².月，年金额401万元）、苍松大厦（管理面积69824.25 m²，管理费单价6元/m².月，年金额502万元）及泰然大厦（管理面积168943.13 m²，管理费单价15元/m².月，年金额3040万元）等大厦属于写字楼业态。

因该物业项目未成立业主委员会，深圳市泰然物业管理服务有限公司为事实物业管理单位。

深圳市福田区沙头街道天安社区居民委员会

2026年1月13日



泰然物业公司合同
编号: WTHF-0101
日期: 2016.1.20

物业服务合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)

名称: 深圳市泰然工贸园业主委员会

受托方(以下简称乙方):

名称: 深圳市泰然物业管理服务有限公司

物业管理资质等级证书编号:

根据有关法律、法规,在自愿、平等、协商一致的基础上,
甲方将泰然工贸园物业(物业名称)委托于乙方实行物业管理,订立本合同。

第二条 物业基本情况

1

物业类型: 多层厂房、宾馆、综合楼、写字楼、多层宿舍、
多层住宅、高层住宅等

坐落位置: 深圳市福田区车公庙泰然科技园

四至:

东 泰然一路

南 滨河大道

西 广深高速

北 深南大道

占地面积: 1154953.50 平方米

建筑面积: 1053505.96 平方米



委托管理的物业构成细目见附件一。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条 房屋建筑公用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等。

第五条 共用设施设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、加压供水设备、配电系统、供水系统等。

第六条 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、室外泵房等。

第七条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括网球场、篮球场、大家乐广场、园区监控中心、垃圾清运站等。

第九条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 配合公安机关维护公共秩序，包括进行安全监控



巡视、门岗执勤（但不含人身财产的保护、保管责任）。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 负责向业主和物业使用人提供物业管理服务和车位有偿使用服务（不含车辆保管），并收取下列费用：

- 1、 物业管理服务费；
- 2、 按市政府有关规定收取车位使用费。

第十五条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第十六条 业主和物业使用人违反业主公约的行为，及时报告甲方，并协助甲方及政府相关部门采取批评、规劝、警告、制止等措施。

第十七条 其他委托事项

第三章 委托管理期限

第十八条 委托管理期限为三年。自 2016 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止。

第四章 双方权利义务

第十九条 甲方权利义务

- 1、 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、 规定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约；



- 3、 审定乙方拟定的物业管理制度;
- 4、 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
- 5、 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;
- 6、 在合同期内,提供管理适当面积的管理用房由乙方无偿使用;
- 7、 当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理服务费时,负责催交或以其他方式偿付;
- 8、 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题:收集、管理和更新物业管理所需的全部图纸、档案、资料;
- 9、 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;
- 10、 执行业主大会要求完成的其他事项。

第二十条 乙方权利义务

- 1、 根据有关法律法规及本合同的约定,制定物业管理制度;
- 2、 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为,提请有关部门处理;
- 3、 按本合同第十六条的约定,对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;
- 4、 可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务,但不得将本物业的管理责任转让给第三方;
- 5、 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、



绿化等年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

6、 向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件、订立书面约定，并负责监督；

7、 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

8、 每三个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支账目；

9、 对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

10、 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部物业管理的档案资料；

11、 遵照物业管理服务收费规定制定收费标准，报政府有关部门备案后公示。

第五章 物业服务质量

第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

1、 根据房屋实际使用年限，定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据



决定组织维修;

- 2、对共用设施设备定期组织巡查,做好巡查记录,需要维修,属于小修范围的,及时组织修复;属于大、中修范围或者需要更新改造的,及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划,向业主大会或业主委员会提出报告与建议,根据决定组织维修或者更新改造;
- 3、对重点区域、重点部位每小时至少巡查1次;配有安全监控设施的,实施24小时监控;对进出小区的车辆实施证、卡管理,引导车辆有序通行,停放;
- 4、合理设置果壳箱或者垃圾桶,每日清运2次;小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫2次;电梯厅、楼道每日清扫2次,每周拖洗1次;一层公用大厅每日拖洗1次;楼梯扶手每日擦洗1次;共用部位玻璃每周清洁1次;路灯、楼道灯每月清洁1次;及时清除道路积水;
- 5、有专业人员实施绿化养护管理;草坪伸张良好,及时修剪和补栽补种,无杂草、杂物。

第六章 物业管理服务费用

第二十二条 物业管理服务费用

- 1、本合同委托管理的物业管理服务费收费按乙方向政府主管部门备案并公示的标准收取,见附件二;
- 2、管理服务费标准的调整,按政府有关政策与规定调整。
- 3、空置房屋的管理服务费用,由乙方按备案公示的标准



向产权人收取。

4、 业主和物业使用人逾期交纳管理服务费的,按以下第2项处理;

(1)从逾期之日起按每天_____元交纳滞纳金;

(2)从逾期之日起按每天应交管理费的万分之五交纳滞纳金。

第二十三条 车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取:按《深圳市物价局关于发布《深圳市机动车停放服务收费管理办法》的通知》(深价管理【2006】47号)执行。

第二十四条 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其他特约服务,由当事人按实际发生的费用计付,收费标准须经甲方同意。

第二十五条 其他乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准,按乙方和业主或物业使用人协商约定执行。

第二十六条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场所的维修、养护费用:

- 1、 房屋共用部位的小修、养护费用,由物业公司承担;大中修费用,由首期归集的物业专项维修资金承担;更新费用,由产权人按面积重新归集。
- 2、 房屋共用设施设备的小修、养护费用,由物业公司承担;大中修费用,由首期归集的物业专项维修资金承担;更新费用,由产权人按面积重新归集。
- 3、 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费



或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，
由深圳市仲裁委员会依法仲裁。

第三十九条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，
应在该合同期满六十天前向对方提出书面意见。

第四十条 本合同自签字之日起生效。

甲方签章：_____

代表人：(业主委员会) _____



乙方签章：_____

代表人：_____

2016年 月 日 19

2016年1月20日



附件一： 委托管理物业构成细目

201-207 栋、210-213 栋 230766.28 平方米，物业类型：厂房、商用（办公）

301 栋、303 栋 21043.46 平方米，物业类型：厂房、商用（办公）

302 栋、304 栋 20552 平方米，物业类型：厂房

501 栋、502 栋 19561 平方米，物业类型：厂房

503 栋 12520 平方米，物业类型：办公、商用

劲松大厦 36700 平方米，物业类型：写字楼

苍松大厦 69824.25 平方米，物业类型：写字楼

云松大厦 66011.94 平方米，物业类型：写字楼

101-108 栋 51862.16 平方米，物业类型：居民、商用

701-707 栋 31814.64 平方米，物业类型：居民、商用

泰安轩 34735 平方米，物业类型：居民、商用

泰康轩 25634 平方米，物业类型：居民、商用

海松大厦 139772 平方米，物业类型：写字楼

水松大厦 31980 平方米，物业类型：写字楼

红松大厦 49985 平方米，物业类型：写字楼

雪松大厦 41801.1 平方米，物业类型：写字楼

泰然大厦 168943.13 平方米，物业类型：写字楼



发票及网上查验截图

	电子发票 (增值税专用发票)		发票号码: 25952000000257600696																								
			开票日期: 2025年12月01日																								
购买方信息	名称: 深业集团有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 914403002793511737	销售方信息	名称: 深圳市泰然物业管理服务有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300192247525D																								
<table border="1"><thead><tr><th>项目名称</th><th>规格型号</th><th>单位</th><th>数量</th><th>单价</th><th>金额</th><th>税率/征收率</th><th>税额</th></tr></thead><tbody><tr><td>*企业管理服务*25年9月-25年12月管理费</td><td></td><td>月</td><td>4</td><td>86254.3875</td><td>345017.55</td><td>6%</td><td>20701.05</td></tr><tr><td colspan="5" style="text-align: right;">合 计</td><td>¥345017.55</td><td></td><td>¥20701.05</td></tr></tbody></table>				项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额	*企业管理服务*25年9月-25年12月管理费		月	4	86254.3875	345017.55	6%	20701.05	合 计					¥345017.55		¥20701.05
项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额																				
*企业管理服务*25年9月-25年12月管理费		月	4	86254.3875	345017.55	6%	20701.05																				
合 计					¥345017.55		¥20701.05																				
价税合计 (大写)		<input checked="" type="checkbox"/> 叁拾陆万伍仟柒佰壹拾捌圆陆角整		(小写) ¥365718.60																							
备注																											
开票人: 唐嘉敏																											

发票查验明细

查验次数: 第2次 查验时间: 2026-01-14 16:40:56

电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 25952000000257600696 开票日期: 2025年12月01日

购买方信息	名称: 深业集团有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 914403002793511737	销售方信息	名称: 深圳市泰然物业管理服务有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300192247525D					
项目名称		规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*企业管理服务*25年9月-25年12月管理费			月	4	86254.3875	345017.55	6%	20701.05
合 计						¥345017.55		¥20701.05
价税合计 (大写)		<input checked="" type="checkbox"/> 叁拾陆万伍仟柒佰壹拾捌圆陆角		(小写) ¥365718.60				
备注								

特别提示:

- ▶ 本平台仅提供所查询发票票面信息的查验结果。
- ▶ 若发现发票查验结果与实际交易不符, 任何单位或个人有权拒收并向当地税务机关举报。

二、投标人项目总经理同类项目业绩

投标人项目总经理同类项目业绩表

内容 提供近 5 年（2021 年 4 月 1 日至今，时间以合同载明的服务期限为准）提供服务的最具代表性的担任项目总经理的同类园区项目物业管理服务业绩，优先提供与本项目业态相近体量相当的业绩（不超过 1 项，提供业绩超出 1 项的，招标人只认可《投标人项目总经理同类项目业绩表》的第 1 项）。

项目总经理姓名	聂新亮				
学历和专业	本科				
年龄	47				
注册资格	中级注册安全工程师、物业管理师注册证				
职称	中级注册安全工程师、物业管理师注册证				
序号	项目名称	物业特征	合同额	合同甲方	合同签订时间
1	泰然工贸园物业服务合同	项目地点：福田车公庙 物业类型：工业园 物业规模：100 万平方	68010000/ 年	深圳 市泰然工贸 园业主委员 会	自 2016 年 1 月 1 日起至 今

证明材料：项目总经理毕业证学位证、执业资格证、职称证、合同关键页（包括：合同封面、项目规模页、合同金额页、合同签订时间页和甲乙双方盖章页等）；项目总经理任职证明材料；建设单位或合同甲方履约评价。

填表要求：项目名称：填写合同载明的项目名称。

物业特征：按照项目地点、物业类型、物业规模等分别描述。

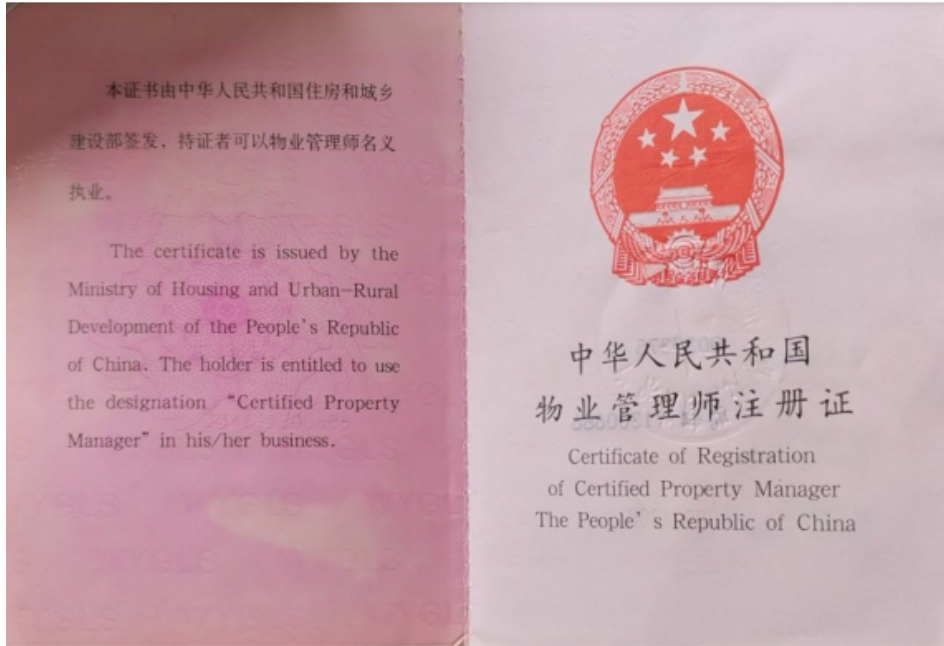
合同金额：填写合同载明的合同额，如签订补充协议可填写多份合同累加总额并须按要求提供所有补充协议。

合同甲方：填写合同载明的甲方单位。

合同签订时间：填写合同载明的签订时间。

1	项目 总经理	聂新亮	
---	-----------	-----	--

(2) 聂新亮—物业管理师证书



(3) 聂新亮—中级注册安全工程师证



中华人民共和国
专业技术人员
职业资格证书

本证书查询验证网址：www.cpta.com.cn



中级注册安全工程师

Intermediate Certified Safety Engineer

本证书由中华人民共和国人力资源
和社会保障部、应急管理部批准颁发，
表明持证人通过国家统一组织的考试，
取得中级注册安全工程师职业资格。



中华人民共和国
人力资源和社会保障部



中华人民共和国
应急管理部



姓 名： 聂新亮
证件号码： 430219197907175013
性 别： 男
出生年月： 1979年07月
专 业： 其他安全
批准日期： 2022年10月30日
管 理 号： 20221004644000000632



关于泰然物业在福田区沙头街道天安社区 管理物业项目的在管证明

深圳市泰然物业管理服务有限公司，物业项目位于福田区泰然科技园，物业项目名称：泰然工贸园物业，建筑面积：1053505.96 m²，自2016年1月1日起承担该项目的物业管理工作，泰然工贸园物业项目包括了201-207栋、210-213栋、301-304栋、501-503栋、101-108栋、701-707栋、劲松大厦、云松大厦、泰安轩、泰康轩、海松大厦、水松大厦、红松大厦、雪松大厦、苍松大厦及泰然大厦等项目，其中劲松大厦（管理面积36700 m²，管理费单价4.5元/m².月，年金额198万元）、云松大厦（管理面积66011.94 m²，管理费单价6.3元/m².月，年金额499万元）、海松大厦（管理面积139772 m²，管理费单价8.5元/m².月，年金额1425万元）、水松大厦（管理面积31980 m²，管理费单价7.5元/m².月，年金额287万元）、红松大厦（管理面积49985 m²，管理费单价7.5元/m².月，年金额449万元）、雪松大厦（管理面积41801.1 m²，管理费单价8元/m².月，年金额401万元）、苍松大厦（管理面积69824.25 m²，管理费单价6元/m².月，年金额502万元）及泰然大厦（管理面积168943.13 m²，管理费单价15元/m².月，年金额3040万元）等大厦属于写字楼业态。

因该物业项目未成立业主委员会，深圳市泰然物业管理服务有限公司为事实物业管理单位。

深圳市福田区沙头街道天安社区居民委员会
2026年1月13日



泰然物业公司合同
编号: WTHF-0101
日期: 2016.1.20

物业服务合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)

名称: 深圳市泰然工贸园业主委员会

受托方(以下简称乙方):

名称: 深圳市泰然物业管理服务有限公司

物业管理资质等级证书编号:

根据有关法律、法规,在自愿、平等、协商一致的基础上,
甲方将泰然工贸园物业(物业名称)委托于乙方实行物业管理,
订立本合同。

第二条 物业基本情况

1

物业类型: 多层厂房、宾馆、综合楼、写字楼、多层宿舍、
多层住宅、高层住宅等

坐落位置: 深圳市福田区车公庙泰然科技园

四至:

东 泰然一路

南 滨河大道

西 广深高速

北 深南大道

占地面积: 1154953.50 平方米

建筑面积: 1053505.96 平方米



委托管理的物业构成细目见附件一。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条 房屋建筑公用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等。

第五条 共用设施设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、加压供水设备、配电系统、供水系统等。

第六条 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、室外泵房等。

第七条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括网球场、篮球场、大家乐广场、园区监控中心、垃圾清运站等。

第九条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 配合公安机关维护公共秩序，包括进行安全监控



巡视、门岗执勤（但不含人身财产的保护、保管责任）。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 负责向业主和物业使用人提供物业管理服务和车位有偿使用服务（不含车辆保管），并收取下列费用：

- 1、 物业管理服务费；
- 2、 按市政府有关规定收取车位使用费。

第十五条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第十六条 业主和物业使用人违反业主公约的行为，及时报告甲方，并协助甲方及政府相关部门采取批评、规劝、警告、制止等措施。

第十七条 其他委托事项

第三章 委托管理期限

第十八条 委托管理期限为三年。自 2016 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止。

第四章 双方权利义务

第十九条 甲方权利义务

- 1、 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、 规定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约；



- 3、 审定乙方拟定的物业管理制度;
- 4、 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
- 5、 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;
- 6、 在合同期内,提供管理适当面积的管理用房由乙方无偿使用;
- 7、 当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理服务费时,负责催交或以其他方式偿付;
- 8、 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题:收集、管理和更新物业管理所需的全部图纸、档案、资料;
- 9、 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;
- 10、 执行业主大会要求完成的其他事项。

第二十条 乙方权利义务

- 1、 根据有关法律法规及本合同的约定,制定物业管理制度;
- 2、 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为,提请有关部门处理;
- 3、 按本合同第十六条的约定,对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;
- 4、 可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务,但不得将本物业的管理责任转让给第三方;
- 5、 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、



绿化等年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

6、 向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件、订立书面约定，并负责监督；

7、 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

8、 每三个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支账目；

9、 对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

10、 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部物业管理的档案资料；

11、 遵照物业管理服务收费规定制定收费标准，报政府有关部门备案后公示。

第五章 物业服务质量

第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

1、 根据房屋实际使用年限，定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据



决定组织维修;

- 2、对共用设施设备定期组织巡查,做好巡查记录,需要维修,属于小修范围的,及时组织修复;属于大、中修范围或者需要更新改造的,及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划,向业主大会或业主委员会提出报告与建议,根据决定组织维修或者更新改造;
- 3、对重点区域、重点部位每小时至少巡查1次;配有安全监控设施的,实施24小时监控;对进出小区的车辆实施证、卡管理,引导车辆有序通行,停放;
- 4、合理设置果壳箱或者垃圾桶,每日清运2次;小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫2次;电梯厅、楼道每日清扫2次,每周拖洗1次;一层公用大厅每日拖洗1次;楼梯扶手每日擦洗1次;共用部位玻璃每周清洁1次;路灯、楼道灯每月清洁1次;及时清除道路积水;
- 5、有专业人员实施绿化养护管理;草坪伸张良好,及时修剪和补栽补种,无杂草、杂物。

第六章 物业管理服务费用

第二十二條 物业管理服务费用

- 1、本合同委托管理的物业管理服务费收费按乙方向政府主管部门备案并公示的标准收取,见附件二;
- 2、管理服务费标准的调整,按政府有关政策与规定调整。
- 3、空置房屋的管理服务费用,由乙方按备案公示的标准



向产权人收取。

4、 业主和物业使用人逾期交纳管理服务费的,按以下第2项处理;

(1)从逾期之日起按每天_____元交纳滞纳金;

(2)从逾期之日起按每天应交管理费的万分之五交纳滞纳金。

第二十三条 车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取:按《深圳市物价局关于发布《深圳市机动车停放服务收费管理办法》的通知》(深价管理【2006】47号)执行。

第二十四条 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其他特约服务,由当事人按实际发生的费用计付,收费标准须经甲方同意。

第二十五条 其他乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准,按乙方和业主或物业使用人协商约定执行。

第二十六条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场所的维修、养护费用:

- 1、 房屋共用部位的小修、养护费用,由物业公司承担;大中修费用,由首期归集的物业专项维修资金承担;更新费用,由产权人按面积重新归集。
- 2、 房屋共用设施设备的小修、养护费用,由物业公司承担;大中修费用,由首期归集的物业专项维修资金承担;更新费用,由产权人按面积重新归集。
- 3、 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费



或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，
由深圳市仲裁委员会依法仲裁。

第三十九条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，
应在该合同期满六十天前向对方提出书面意见。

第四十条 本合同自签字之日起生效。

甲方签章：_____

代表人：(业主委员会) _____



代表人：_____

2016年 月 日 19

2016年1月20日



附件一： 委托管理物业构成细目

201-207 栋、210-213 栋 230766.28 平方米，物业类型：厂房、商用（办公）

301 栋、303 栋 21043.46 平方米，物业类型：厂房、商用（办公）

302 栋、304 栋 20552 平方米，物业类型：厂房

501 栋、502 栋 19561 平方米，物业类型：厂房

503 栋 12520 平方米，物业类型：办公、商用

劲松大厦 36700 平方米，物业类型：写字楼

苍松大厦 69824.25 平方米，物业类型：写字楼

云松大厦 66011.94 平方米，物业类型：写字楼

101-108 栋 51862.16 平方米，物业类型：居民、商用

701-707 栋 31814.64 平方米，物业类型：居民、商用

泰安轩 34735 平方米，物业类型：居民、商用

泰康轩 25634 平方米，物业类型：居民、商用

海松大厦 139772 平方米，物业类型：写字楼

水松大厦 31980 平方米，物业类型：写字楼

红松大厦 49985 平方米，物业类型：写字楼

雪松大厦 41801.1 平方米，物业类型：写字楼

泰然大厦 168943.13 平方米，物业类型：写字楼



发票及网上查验截图

	电子发票 (增值税专用发票)		发票号码: 25952000000257600696				
			开票日期: 2025年12月01日				
购买方信息	名称: 深业集团有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 914403002793511737	销售方信息	名称: 深圳市泰然物业管理服务有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300192247525D				
项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*企业管理服务*25年9月-25年12月管理费		月	4	86254.3875	345017.55	6%	20701.05
合 计					¥345017.55		¥20701.05
价税合计 (大写)		<input checked="" type="checkbox"/> 叁拾陆万伍仟柒佰壹拾捌圆陆角整		(小写) ¥365718.60			
备注							

开票人: 唐嘉敏

发票查验明细

查验次数: 第2次 查验时间: 2026-01-14 16:40:56

电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 25952000000257600696 开票日期: 2025年12月01日

购买方信息	名称: 深业集团有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 914403002793511737	销售方信息	名称: 深圳市泰然物业管理服务有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300192247525D				
项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*企业管理服务*25年9月-25年12月管理费		月	4	86254.3875	345017.55	6%	20701.05
合计					¥345017.55		¥20701.05
价税合计 (大写)		<input checked="" type="checkbox"/> 叁拾陆万伍仟柒佰壹拾捌圆陆角		(小写) ¥365718.60			
备注							

特别提示:

- ▶ 本平台仅提供所查询发票票面信息的查验结果。
- ▶ 若发现发票查验结果与实际交易不符, 任何单位或个人有权拒收并向当地税务机关举报。

三、投标人拟派团队

4、项目管理团队一览表

内容：提供不低于招标文件要求的项目管理团队，具体要求详见招标文件第三章。

编号	姓名	在本项目中担任的职务	执业资格及职称	学历及学位	从事本类项目工作年限
1	聂新亮	项目总经理	中级注册安全工程师、物业管理师注册证	本科	5年
2	金哲璇	人事行政主管	人力资源服务人员	本科	5年
3	徐琼	财务专员	会计专业技术资格	本科	5年
4	熊志兴	工程部经理	电工技师	本科	5年
5	侯自强	运行班长	电工三级	本科	5年
6	覃海明	运行技工	低压证	本科	5年
7	黄永波	维修班长	高压证	本科	5年
8	朱万喆	维修技工	电梯维修工三级	本科	5年
9	曾志国	安全经理	物业管理师注册证	本科	5年
10	冯晓丹	客服经理	物业管理师注册证	本科	5年
11	黄晓华	客服主管	广东省物业管理企业部门经理	本科	5年
12	黄德成	工程主管	消防设施操作员	本科	5年
13	唐玉良	消防主管	智能楼宇管理员_职业二级/技师		5年
14	孟文军	消防监控岗	消防设施操作员		5年
15	郭翔	安全主管		本科	5年
16	张小训	礼宾形象岗	消防设施操作员	高中	5年

17	陈驰	保安员	消防设施操作员	高中	5年
18	林坚耿	客服前台	物业管理师注册证	本科	5年
19	林晓露	会务接待（讲解）		本科	5年
20	李阳华	环境经理	物业管理师注册证	本科	5年
21	李炅鸿	环境主管	建筑景观设计 工程师	本科	5年
22	黄亚辉	绿化主管	维修电工	大专	5年
23	余盼盼	保洁员	维修电工		5年

证明材料：专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查），毕业证，学位证，身份证，近3个月社保证明复印件等；团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）。

填表要求：在本项目中担任的职务（根据实际填写）。

执业资格：填写注册执业资格及所对应专业；

职称：填写“初级”，“中级”，“高级”，“教高”等。

在本单位从事本类项目工作年限：填写人员在本单位入职后，从事与项目中担任职务同类的工作年限。

如无对应项的填“/”。

关于五年人员管理经验证明

深圳市泰然物业管理服务有限公司，其物业项目位于福田区泰然科技园，项目名称为泰然工贸园物业。聂新亮、金哲璇、徐琼、熊志兴、侯自强、覃海明、黄永波、朱万喆、曾志国、冯晓丹、黄晓华、黄德成、唐玉良、孟文军、郭翔、张小训、陈驰、林坚耿、林晓露、李阳华、李灵鸿、黄亚辉、余盼盼等人员在此拥有五年管理经验。

深圳市泰然物业管理服务有限公司

2026年5月19日



一、毕业证汇总表

1	项目 总经理	聂新亮	 <p style="text-align: right;">No.01-09 00421648</p>
2	人事 行政主管	金哲璇	 <p style="text-align: right;">11302255</p>
3	财务 专员	徐琼	 <p style="text-align: right;">No.01-10 01350797 1106</p>

4	工程 部经理	熊志兴	 <p>普通高等学校</p> <h2 style="text-align: center;">毕业证书</h2> <p>学生 熊志兴 性别男，一九七二年十一月 九日至二〇一六年一月 在校网络教育学院 电气工程及其自动化 专业 2.5 年制 专科 学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。</p> <p>校 名： 华南理工大学 校 长： 王迎军</p> <p>证书编号：105617201606102634 二〇一六年一月三十日</p>
5	运行 班长	侯自强	 <p>普通高等学校</p> <h2 style="text-align: center;">毕业证书</h2> <p>学生 侯自强 性别男 一九八六年五月十一日生 二〇一九年 三月至二〇二二年六月在本校 网络教育 电气工程及其自动化 专业 2.5 年制 专科起点升本科学习，取得培养方案规定的全部学分，准予毕业。</p> <p>电子科技大学 校 长： 曾勇</p> <p>证书编号：106147202205310236 二〇二二年六月三十日</p> <p>查询网址：http://www.chsi.com.cn</p>
6	运行 技工	覃海明	 <p style="text-align: center;">国家开放大学 THE OPEN UNIVERSITY OF CHINA</p> <h2 style="text-align: center;">毕业证书</h2> <p>学生 覃海明 ，性别男， 生于 一九七八年 九 月 十五 日，于 二〇二二 年 一 月 在本校修完 专 科 物业管理 专业教学计划规定的全部课程，成绩合格， 符合毕业规定，准予毕业。</p> <p>批准文号：(78)教工农字089号 注册号：511618202206681554</p> <p>校长： 刘德刚 学校： 国家开放大学 二〇二二年一月二十日</p> <p>No. X009554664 中华人民共和国教育部监制 www.chsu.com.cn</p>

7	维修班长	黄永波	 <p>成人高等教育 毕业证书</p> <p>学生 黄永波 性别 男，一九八三年八月十日，于二〇二一年二月至二〇二三年六月在本校 电气工程及其自动化 专业 函授 学习，学制 2.5 年，修完 专升本 教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。</p> <p>校名：江西理工大学 校长：温和瑞</p> <p>批准文号：(86)教高字第004号 证书编号：104075202305003641</p> <p>二〇二三年六月三十日</p>
8	维修技工	朱万喆	 <p>普通高等学校 毕业证书</p> <p>学生 朱万喆 性别 男，一九八三年四月八日生，于二〇一九年三月至二〇二二年六月在本校 网络教育 电气工程及其自动化 专业 2.5 年制 专科起点升本科学习，取得培养方案规定的全部学分，准予毕业。</p> <p>校名：电子科技大学 校长：曾勇</p> <p>证书编号：106147202205310073</p> <p>二〇二二年六月三十日</p> <p>查询网址：http://www.chsi.com.cn</p>

教育部学历证书电子注册备案表

更新日期：2020年8月31日

姓名	曾志国			
性别	男	出生日期	1980年01月29日	
入学日期	2014年09月01日	毕(结)业日期	2017年01月10日	
学历类别	网络教育	层次	本科	
学校名称	西南交通大学		学制	2.5年
专业	工商管理		学习形式	网络教育
证书编号	1061 3720 1705 0008 05		毕(结)业	毕业
校(院)长姓名	徐飞			
在线验证	AR4V2G4P4LF2SJBG 在线验证码	 微信扫一扫，使用小程序 1. 扫码获取“学信网报告在线验证”小程序	 微信扫一扫，在线验证 2. 使用小程序扫码验证	
<p>注意事项：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、备案表是依据《高等学校学生学籍学历电子注册办法》(教学[2014]11号)对学历证书电子注册复核备案的结果。 2、备案表内容验证办法：①点击备案表(电子版)中的在线验证码，可在线验证；②登录中国高等教育学生信息网“在线验证系统”，输入在线验证码进行验证；③使用“学信网报告在线验证”的微信小程序，进行扫码验证。为防止出现假冒报告，请使用该小程序扫描验证，不要用其他第三方扫描程序。 3、备案表内容如有修改，请以最新在线验证的内容为准。 4、未经学历信息权属人同意，不得将备案表用于违背权属人意愿之用途。 5、报告在线验证有效期由报告权属人设置(1~6个月)，其在报告验证到期前可再次延长验证有效期。 				

9

安全
经理

曾志国

10

客服
经理

冯晓丹



11	客服 主管	黄晓华	 <p>国家开放大学 THE OPEN UNIVERSITY OF CHINA 毕业证书</p> <p>学生 黄晓华 ， 性别 女 ， 生于 一九八〇 年 七 月 十八 日， 于 二〇二三 年 一 月 在本校修完 (专科起点)本 科 工商管理 专业教学计划规定的全部课程，成绩合格，符合 毕业规定，准予毕业。</p> <p>批准文号：(78)教工农字089号 注册证号：511618202305009292</p> <p>校长：[Signature] 学校：国家开放大学 二〇二三年 一月二十日</p> <p>Y000453822</p>
12	工程 主管	黄德成	 <p>广东开放大学 The Open University of Guangdong 毕业证书</p> <p>学生 黄德成 性别 男，一九七八年 五月 五 日生，于 二〇二一年 一 月 在本校修完 专 科 公共事务管理 专业教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。</p> <p>学 校：广东开放大学 校 长：[Signature] 证书编号：513158202106116529 二〇二一年 一 月 三十日</p> <p>NO: 20210120485</p> <p>中华人民共和国教育部学历证书查询网址: http://www.ch</p>
13	消防 主管	唐玉良	
14	消防 监控 岗	孟文军	

15	安全 主管	郭翔	 <p>243</p> <p>国家开放大学 THE OPEN UNIVERSITY OF CHINA 毕业证书</p> <p>学生 郭翔 ， 性别 男 ， 生于 一九八四 年 三 月 十九 日 ， 于 二〇二四 年 七 月 在本校修完 (专科起点)本 科 工商管理 专业教学计划规定的全部课程，成绩合格，符合 毕业规定，准予毕业。</p> <p>批准文号：(78)教工农字089号 注册证号：511618202405358844</p> <p>校长：王启明 学校：国家开放大学 二〇二四年 七月二十日</p> <p>Y003323177</p>
16	礼宾 形象 岗	张小训	 <p>毕业证书</p> <p>学生 张小训 性别男 民族汉 现年20岁，系河南省南阳市(县) 人，于 2000 年 八 月 在本校 部学习期满，成绩及格， 准予毕业。</p> <p>学 校：_____ 校 长 李发志 证书登记字第 20026 号 2000 年 七 月 三 日</p>
17	保安 员	陈驰	
18	客服 前台	林坚耿	 <p>高等教育自学考试 毕 业 证 书</p> <p>姓 名：林坚耿 身份证号：445222198111244019 证书编号：65440301053601342</p> <p>参加 商务管理 专业 本科 高等教育自学考试，全部课程成绩合格， 经审定，准予毕业。</p> <p>高等教育自学考试委员会 2013年12月30日 高等学院 2013年12月30日</p> <p>中华人民共和国教育部高等教育自学考试办公室监制</p> <p>No.01- 1303313190</p>

<p>19</p> <p>会务接待 (讲解)</p>	<p>林晓露</p>	 <p>普通高等学校</p> <h2 style="text-align: center;">毕业证书</h2> <p>学生 林晓露 性别女, 一九八九年七月六日生, 于二〇〇九年九月至二〇一二年六月在本校 物业管理 专业三年制专科学学习, 修完教学计划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。</p> <p>校 名: 深圳职业技术学院 校(院)长: 刘世一</p> <p>证书编号: 111131201206005362 二〇一二年六月二十八日</p> <p><small>查询网址: http://www.chsi.com.cn 广东省教育厅监制</small></p>
<p>20</p> <p>环境经理</p>	<p>李阳华</p>	 <h2 style="text-align: center;">毕业证书</h2> <p>学生 李阳华 性别女, 一九七八年九月十一日生, 于二〇一九年三月至二〇二一年九月在本校 人力资源管理 专业专升本网络教育学习, 修完教学计划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。</p> <p>校 名: 江西理工大学 校(院)长: 郭东明</p> <p>证书编号: 101417202105202660 二〇二一年九月三十日</p> <p><small>2375 中华人民共和国教育部学历证书查询网址: http://www.chsi.com.cn</small></p>
<p>21</p> <p>环境主管</p>	<p>李灵鸿</p>	 <p style="text-align: center;">高等教育自学考试</p> <h2 style="text-align: center;">毕业证书</h2> <p>姓名: 李灵鸿 身份证号: 431225198809012424 证书编号: 65439109083031478</p> <p>参加 园林 专业 本科 高等教育自学考试, 全部课程成绩合格, 经审定, 准予毕业。</p> <p>湖南省高等教育自学考试委员会 二〇一二年六月三十日</p> <p>湖南农业大学 二〇一二年六月三十日</p> <p><small>11123920 中华人民共和国教育部高等教育自学考试办公室监制 No.01-10 01580186</small></p>

22	绿化 主管	黄亚辉	
23	保洁 员	余盼盼	

二、职称证件汇总表

1	项目 总经理	聂新亮	
---	-----------	-----	---

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部签发，持证者可以物业管理师名义执业。

The certificate is issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The holder is entitled to use the designation "Certified Property Manager" in his/her business.



中华人民共和国
物业管理师注册证

Certificate of Registration
of Certified Property Manager
The People's Republic of China



资格证书编号
Qualification Certificate Number
0030375

注册编号
Registration Number
粤44111300686

证书编号
Certificate Number
00004300

姓名
Full Name
聂新亮

性别
Gender
男

出生年月
Date of Birth
1979-07-17

专业类别
Specialty
深圳市泰然物业管理服务有限公司

聘用单位
Employer
深圳市泰然物业管理服务有限公司

发证机关盖章
Issued by
中华人民共和国住房和城乡建设部

签发日期
Issued on
2013年8月15日

2 人事行政主管 金哲璇



3 财务专员 徐琼



4

工程
部经理

熊志兴



姓名 熊志兴 性别 男
Name Sex

出生日期 1972 年 11 月 17 日
Date of Birth Year Month Day

证书编号 2119021002205718
Certificate No.

身份证号 420123197211177616
ID No.



职业资格 机械设备修理人员
Occupational qualification

电工

职业方向 --
Area of Specialization

理论知识考试成绩 62.5
Result of Theoretical Knowledge Test

技能考核成绩 92.0
Result of Skill Test

综合评审成绩 62.8
Result of Comprehensive Evaluation

职业技能鉴定(指导)中心(印)
Seal of Occupational Skill Test Authority

2021 年 02 月 26 日
Year Month Day

No. 03395146

依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业(技能)标准，
经考核鉴定合格。

特发此证。

This certificate is hereby issued upon the passing
of the tests and evaluations based on the national
occupational skill standards, according to the
Labor Law of the People's Republic of China.



职业资格证书
Occupational Qualification Certificate

二级/技师
Second Level / Technician



中华人民共和国
人力资源和社会保障部印制
Ministry of Human Resources and Social Security,
The People's Republic of China

5	运行 班长	侯自强	 <p>职业资格证书 三级/高级技能</p> <p>中华人民共和国 劳动和社会保障部印制</p>  <p>姓名 侯自强 性别 男 职业(工种) 电工</p> <p>出生日期 1986 年 05 月 11 日 理论知识考核成绩 69.0</p> <p>文化程度 中专 操作技能考核成绩 66.0</p> <p>发证日期 2009年04月16日 评定成绩 合格</p> <p>证书编号 0912120000300470</p> <p>身份证号 341223198605113130</p> <p>安徽省职业技能鉴定(指导)中心(印) 2009年04月16日</p>
6	运行 技工	覃海明	 <p>证号 T452523197809156018</p> <p>姓名 覃海明 作业类别 电工作业</p> <p>性别 男 操作项目 低压电工作业</p> <p>初始日期 1996-06-25 有效期限 2022-07-06至2028-07-05</p> <p>复审日期 2028-07-05前 签发机关 深圳市应急管理局</p>

7	维修 班长	黄永波	 <p>The image shows a specialized operation certificate for high voltage electrical work. The top section is a white card with a photo of a man, his name (黄永波), gender (男), and certificate number (T610481198308100017). It also lists the job category (电工作业) and the specific task (高压电工作业). Below this, there are dates for the initial issue (2019-11-11) and validity (2019-11-11 to 2025-11-10), along with the issue date (2022-11-10) and the issuing authority (深圳市应急管理局). A QR code is present on the right. The bottom section is a blue card with the national emblem and the text '中华人民共和国 特种作业操作证' (Specialized Operation Certificate of the People's Republic of China). At the bottom of this section, it says '中华人民共和国应急管理部监制 www.mem.gov.cn'.</p>
---	----------	-----	--

8

维修
技工

朱万喆



9

安全
经理

曾志国



10	客服 经理	冯晓丹	 <p>姓名: 冯晓丹 Full Name: 冯晓丹 性别: 女 Sex: 女 出生年月: 1981年05月 Date of Birth: 1981年05月 专业类别: _____ Professional Type: _____ 批准日期: 2011年09月18日 Approval Date: 2011年09月18日 签发单位盖章: _____ Issued by: _____ 签发日期: 2012年 02月 27日 Issued on: 2012年 02月 27日 管理号: 11404444010440136 File No.: 11404444010440136</p> <p>持证人签名: Signature of the Bearer</p>
11	客服 主管	黄晓华	 <p>本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得物业管理师资格。 This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Certified Property Manager.</p> <p>approved & authorized by Ministry of Personnel The People's Republic of China</p> <p>approved & authorized by Ministry of Housing and Urban-Rural Development The People's Republic of China</p> <p>编号: 0021388 No.: 0021388</p> <p>粤物协培字第 075510348号</p> <p>黄晓华 同志于二〇〇九年八月十日至二〇〇九年八月十四日在全国房地产业深圳培训中心完成广东省物业管理企业部门经理岗位培训，成绩合格，具备上岗资格，特发此证。</p> <p>姓名: 黄晓华 性别: 女 出生年月: 1980-07-18 职务: 部门经理 工作单位: 深圳市泰然物业管理服务有限公司</p>

12

工程
主管

黄德成



 	<p>职业资格 <u>消防设施操作员</u> Occupational Qualification _____</p> <hr/> <p>职业方向 <u>消防设施监控操作</u> Area of Specialization _____</p> <p>理论知识考试成绩 <u>67.5</u> Result of Theoretical Knowledge Test _____</p> <p>技能考核成绩 <u>73.0</u> Result of Skill Test _____</p> <p>消防行业职业技能鉴定指导中心(印) Seal of Fire Occupation Skill Testing and Guidance Center</p> <p>2025 年 07 月 20 日 Year Month Day</p> <p>No 1900011576</p>
<p>姓名 <u>黄德成</u> 性别 <u>男</u> Name Sex</p> <p>出生日期 <u>1978</u> 年 <u>05</u> 月 <u>05</u> 日 Date of Birth Year Month Day</p> <p>证书编号 <u>2536193008408853</u> Certificate No.</p> <p>身份证号 <u>612321197805062014</u> ID No.</p> <p style="text-align: center;">消防职业技能鉴定专用章 发证机关(印) Issued by</p>	

13	消防 主管	唐玉良	 <p>职业技能等级证书 Certificate of Occupational Skill Level</p> <p>唐玉良 同志在 2025 年广东省住房和城乡建设行业 职业技能竞赛 智能楼宇 管理员 比赛项目中获得 三等奖，给予 晋升 智能楼宇管理员 职业 二级/技师 职业技能等级。</p> <p>姓名: 唐玉良 证件类型: 居民身份证 证件号码: 431102198902288898 职业名称: 智能楼宇管理员 工种/职业方向: — 职业技能等级: 二级/技师 证书编号: S000044009019262J00022</p> <p>发证日期: 2025 年 11 月 05 日 证书信息查询网址: http://gndj.osta.org.cn/</p>
14	消防 监控岗	孟文军	 <p>姓名 孟文军 性别 男 出生日期 1996 年 11 月 16 日 证书编号 2436003008428855 身份证号 612323199611161493</p> <p>职业资格 消防设施操作员 职业方向 消防设施监控操作 理论知识考试成绩 69.5 技能考核成绩 60.0</p> <p>职业技能鉴定(指导)中心(印) 2024 年 06 月 03 日 N058194007</p>
15	安全 主管	郭翔	
16	礼宾 形象岗	张小训	<p>依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业(技能)标准，经考核鉴定合格。 特发此证。</p> <p>This certificate is hereby issued upon the passing of the tests and evaluations based on the national occupational skill standards, according to the Labor Law of the People's Republic of China.</p> <p>中华人民共和国人力资源和社会保障部 Ministry of Human Resources and Social Security The People's Republic of China</p> <p>职业资格证书 Occupational Qualification Certificate</p> <p>四级/中级工 Fourth Level/Intermediate Skilled Worker</p> <p>中华人民共和国 人力资源和社会保障部印制 Ministry of Human Resources and Social Security, The People's Republic of China</p>



姓名 张小训 性别 男
Name Sex

出生日期 1980 年 03 月 02 日
Date of Birth Year Month Day

证书编号 2536003008402922
Certificate No.

身份证号 411302198003023711
ID No.



Issued by

职业资格 消防设施操作员
Occupational qualification

职业方向 消防设施监控操作
Area of Specialization

理论知识考试成绩 69.5
Result of Theoretical Knowledge Test

技能考核成绩 60.0
Result of Skill Test

职业技能鉴定(指导)中心(印)
Seal of Occupational Skill Testing Authority

2025 年 01 月 02 日
Year Month Day

N058996227

姓名 张小训 性别 男
Name Sex

出生日期 1980 年 3 月 2 日
Birth Date Year Month Day

文化程度 高中
Educational Level

发证日期 2015 年 03 月 13 日
Date of Issue

证书编号 1536003008501231
Certificate No.

身份证号 411302198003023711
ID Card No.

建(构)筑物消防员
Occupation & Skill Level

职业及等级

理论知识考试成绩 62.0
Result of Theoretical Knowledge Test

操作技能考核成绩 77.5
Result of Operational Skill Test

评定成绩 合格
Result of Test

职业技能鉴定(指导)中心(印)
Seal of Occupational Skill Testing Authority

2015 年 3 月 13 日
Year Month Day

RSBZH RSBZH RSBZH RSBZH

依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业(技能)标准，经考核鉴定合格。

特发此证。

According to the Labour Law of the People's Republic of China and the national occupational skill standards, the certificate is herewith issued after passing testing and assessment.



Seal of the Ministry of Human Resources and Social Security, The People's Republic of China



1121009

1120009

RSBZH RSBZH RSBZH RSBZH

17

保安
员

陈驰

依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业（技能）标准，经考核鉴定合格。

特发此证。

This certificate is hereby issued upon the passing of the tests and evaluations based on the national occupational skill standards, according to the Labor Law of the People's Republic of China.



职业资格证书

Occupational Qualification Certificate

四级/中级工
Fourth Level / Intermediate Skilled Worker



中华人民共和国
人力资源和社会保障部印制
Ministry of Human Resources and Social Security,
The People's Republic of China



姓名 陈驰 性别 男
Name Sex

出生日期 2001 年 07 月 04 日
Date of Birth Year Month Day

证书编号 2536193006407920
Certificate No.

身份证号 412826200107045199
ID No.



Issued by

职业资格 消防设施操作员
Occupational Qualification

职业方向 消防设施监控操作
Area of Specialization


理论知识考试成绩 79.5
Result of Theoretical Knowledge Test

技能考核成绩 79.5
Result of Skill Test

消防行业职业技能鉴定指导中心(印)
Seal of Fire Occupational Skill Testing and Guidance Center

2025 年 07 月 15 日
Year Month Day

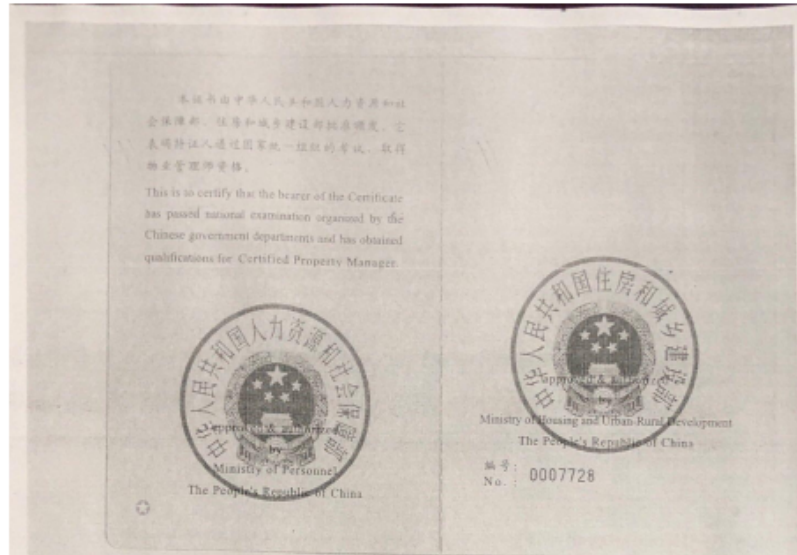
No 1900010623

18	客服前台	林坚耿	 <p>The image shows a certificate for a Certified Property Manager. The top section contains text in Chinese and English explaining the certificate's purpose. It features two circular official seals: one from the Ministry of Personnel and another from the Ministry of Housing and Urban-Rural Development. The bottom section includes a black and white portrait of the holder, Lin Jiange, and a form with the following details: <ul style="list-style-type: none"> 姓名 (Full Name): 林坚耿 性别 (Sex): 男 出生年月 (Date of Birth): 1981年11月 专业类别 (Professional Type): 批准日期 (Approval Date): 2011年09月18日 签发单位盖章 (Issued by): [Seal of the Ministry of Personnel] 签发日期 (Issued on): 2012年02月27日 管理号 (File No.): 11404444011440513 </p>
19	会务接待 (讲解)	林晓露	

20

环境
经理

李阳华



21	环境 主管	李炅鸿	 <p>李炅鸿 于二〇一七年十二月，经 深圳市建筑专业中级专业技术资格第一评审委员会评审通过，具备 建筑景观设计 工程师 资格。特发此证</p> <p>深圳市人力资源和社会保障局 发证机关 二〇一八年五月十七日</p> <p>广东省专业技术资格 专用章 粤中取证字第 1803003012613 号</p>
22	绿化 主管	黄亚辉	 <p>职业资格证书 三级/高级技能</p> <p>中华人民共和国 劳动和社会保障部印制</p> <p>依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业（技能）标准，经考核鉴定合格。 特发此证。</p> <p>中华人民共和国劳动和社会保障部 职业技能鉴定专用章 发证机关(印)</p>

			
23	保洁员	余盼盼	

三、社保汇总表

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：朱万桔

社保电脑号：600354940

身份证号码：622301198304089494

页码：1

参保单位名称：深圳市泰然物业管理服务有限公司

单位编号：524005

货币单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2025	11	524005	9592.0	1630.64	767.36	1	9592	479.6	191.84	1	9592	47.96	9592	38.37	9592	76.74	9.18
2025	12	524005	9592.0	1630.64	767.36	1	9592	479.6	191.84	1	9592	47.96	9592	38.37	9592	76.74	9.18
2026	01	524005	9592.0	1630.64	767.36	1	9592	575.52	191.84	1	9592	47.96	9592	38.37	9592	76.74	9.18
合计			4891.92	2302.08			1534.72	575.52			143.88				230.22		57.54



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927b5fe40b7e5k ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
524005	深圳市泰然物业管理服务有限公司



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：黄德成

社保电脑号：2700809

身份证号码：612324197805052014

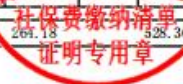
页码：1

参保单位名称：深圳市泰然物业管理服务有限公司

单位编号：524005

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2025	11	524005	11007.0	1761.12	880.56	2	11007	165.11	55.04	1	11007	55.04	11007	88.06	22.01	22.01
2025	12	524005	11007.0	1761.12	880.56	2	11007	165.11	55.04	1	11007	55.04	11007	88.06	22.01	22.01
2026	01	524005	11007.0	1761.12	880.56	2	11007	165.11	55.04	1	11007	55.04	11007	88.06	22.01	22.01
2026	02	524005	11007.0	1761.12	880.56	2	11007	165.11	55.04	1	11007	55.04	11007	88.06	22.01	22.01
2026	03	524005	11007.0	1761.12	880.56	2	11007	165.11	55.04	1	11007	55.04	11007	88.06	22.01	22.01
2026	04	524005	11007.0	1761.12	880.56	2	11007	165.11	55.04	1	11007	55.04	11007	88.06	22.01	22.01
合计			10566.72	5283.36			990.66	330.24			330.24		269.18	228.36	132.06	



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927b5fe40b8b61 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
524005	深圳市泰然物业管理服务有限公司



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 孟文军

社保电脑号: 648644397

身份证号码: 612323199611161493

页码: 1

参保单位名称: 深圳市泰然物业管理服务有限公司

单位编号: 524005

计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2025	11	524005	7405.0	1184.8	592.4	2	7405	111.08	37.03	1	7405	37.03	7405	29.62	7405	59.24	14.81
2025	12	524005	7405.0	1184.8	592.4	2	7405	111.08	37.03	1	7405	37.03	7405	29.62	7405	59.24	14.81
2026	01	524005	7405.0	1184.8	592.4	2	7405	111.08	37.03	1	7405	37.03	7405	29.62	7405	59.24	14.81
2026	02	524005	7405.0	1184.8	592.4	2	7405	111.08	37.03	1	7405	37.03	7405	29.62	7405	59.24	14.81
2026	03	524005	7405.0	1184.8	592.4	2	7405	111.08	37.03	1	7405	37.03	7405	29.62	7405	59.24	14.81
2026	04	524005	7405.0	1184.8	592.4	2	7405	111.08	37.03	1	7405	37.03	7405	29.62	7405	59.24	14.81
合计			7108.8	3554.4			666.48	222.18			222.18		177.72	355.44			88.86



备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码(33927b5fe40b90ab) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段, 该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:

单位编号
524005

单位名称
深圳市泰然物业管理服务有限公司



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：林坚耿

社保电脑号：604015593

身份证号码：445222198111244019

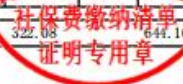
页码：1

参保单位名称：深圳市泰然物业管理服务有限公司

单位编号：524005

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2025	11	524005	13420.0	2281.4	1073.6	1	13420	671.0	268.4	1	13420	67.1	13420	53.68	13420	107.36	26.84
2025	12	524005	13420.0	2281.4	1073.6	1	13420	671.0	268.4	1	13420	67.1	13420	53.68	13420	107.36	26.84
2026	01	524005	13420.0	2281.4	1073.6	1	13420	805.2	268.4	1	13420	67.1	13420	53.68	13420	107.36	26.84
2026	02	524005	13420.0	2281.4	1073.6	1	13420	805.2	268.4	1	13420	67.1	13420	53.68	13420	107.36	26.84
2026	03	524005	13420.0	2281.4	1073.6	1	13420	805.2	268.4	1	13420	67.1	13420	53.68	13420	107.36	26.84
2026	04	524005	13420.0	2281.4	1073.6	1	13420	805.2	268.4	1	13420	67.1	13420	53.68	13420	107.36	26.84
合计			13688.4	6441.6			4562.8	1610.4			402.6		322.98		644.16		161.04



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927b5fe40c3476 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分时段，该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号 524005	单位名称 深圳市泰然物业管理服务有限公司
----------------	-------------------------



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李灵鸿

社保电脑号：630101700

身份证号码：431225198809012424

页码：1

参保单位名称：深圳市泰然物业管理服务有限公司

单位编号：524005

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2025	11	524005	5758.0	978.86	460.64	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5758.0	23.03	5758.0	46.06	11.52
2025	12	524005	5758.0	978.86	460.64	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5758.0	23.03	5758.0	46.06	11.52
2026	01	524005	5758.0	978.86	460.64	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5758.0	23.03	5758.0	46.06	11.52
2026	02	524005	5758.0	978.86	460.64	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5758.0	23.03	5758.0	46.06	11.52
2026	03	524005	5758.0	978.86	460.64	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5758.0	23.03	5758.0	46.06	11.52
2026	04	524005	5758.0	978.86	460.64	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5758.0	23.03	5758.0	46.06	11.52
合计			5873.16	2763.84			2287.78	807.48			201.9		188.18		216.36		69.12

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验真码（ 33927b5fe40c6cb4 ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	524005	单位名称	深圳市泰然物业管理服务有限公司
------	--------	------	-----------------

深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
证明专用章
打印日期：2026年3月18日

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：黄晓华

社保电脑号：606409148

身份证号码：430623198007180723

页码：1

参保单位名称：深圳市泰然物业管理服务有限公司

单位编号：524005

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2025	11	524005	13473.0	2290.41	1077.84	1	13473	673.65	269.46	1	13473	67.37	13473	53.89	13473	107.78	26.95
2025	12	524005	13473.0	2290.41	1077.84	1	13473	673.65	269.46	1	13473	67.37	13473	53.89	13473	107.78	26.95
2026	01	524005	13473.0	2290.41	1077.84	1	13473	808.38	269.46	1	13473	67.37	13473	53.89	13473	107.78	26.95
2026	02	524005	13473.0	2290.41	1077.84	1	13473	808.38	269.46	1	13473	67.37	13473	53.89	13473	107.78	26.95
2026	03	524005	13473.0	2290.41	1077.84	1	13473	808.38	269.46	1	13473	67.37	13473	53.89	13473	107.78	26.95
2026	04	524005	13473.0	2290.41	1077.84	1	13473	808.38	269.46	1	13473	67.37	13473	53.89	13473	107.78	26.95
合计			13742.46	6467.04			4580.82	1616.76			404.22		323.34		646.68		161.7

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验真码（ 33927b5fe40c8bf1 ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分时段，该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号 524005	单位名称 深圳市泰然物业管理服务有限公司
----------------	-------------------------



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 李阳华

社保电脑号: 600852246

身份证号码: 430322197809116021

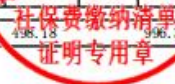
页码: 1

参保单位名称: 深圳市泰然物业管理服务有限公司

单位编号: 524005

计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2025	11	524005	20758.0	3528.86	1660.64	1	20758	1037.9	415.16	1	20758	103.79	20758	352.89	166.06	41.52
2025	12	524005	20758.0	3528.86	1660.64	1	20758	1037.9	415.16	1	20758	103.79	20758	352.89	166.06	41.52
2026	01	524005	20758.0	3528.86	1660.64	1	20758	1245.48	415.16	1	20758	103.79	20758	352.89	166.06	41.52
2026	02	524005	20758.0	3528.86	1660.64	1	20758	1245.48	415.16	1	20758	103.79	20758	352.89	166.06	41.52
2026	03	524005	20758.0	3528.86	1660.64	1	20758	1245.48	415.16	1	20758	103.79	20758	352.89	166.06	41.52
2026	04	524005	20758.0	3528.86	1660.64	1	20758	1245.48	415.16	1	20758	103.79	20758	352.89	166.06	41.52
合计			21173.16	9963.84			7057.72	2490.96			622.74			356.18	96.36	249.12



备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码(33927b5fe40cacd0) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分时段, 该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
 单位编号: 524005
 单位名称: 深圳市泰然物业管理服务有限公司



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：余盼盼

社保电脑号：608437146

身份证号码：41152819880802074X

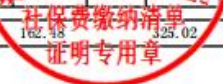
页码：1

参保单位名称：深圳市泰然物业管理服务有限公司

单位编号：524005

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2025	11	524005	6771.0	1083.36	541.68	2	6771	101.57	33.86	1	6771	33.86	6771	27.08	6771	54.17	13.54
2025	12	524005	6771.0	1083.36	541.68	2	6771	101.57	33.86	1	6771	33.86	6771	27.08	6771	54.17	13.54
2026	01	524005	6771.0	1083.36	541.68	2	6771	101.57	33.86	1	6771	33.86	6771	27.08	6771	54.17	13.54
2026	02	524005	6771.0	1083.36	541.68	2	6771	101.57	33.86	1	6771	33.86	6771	27.08	6771	54.17	3.54
2026	03	524005	6771.0	1083.36	541.68	2	6771	101.57	33.86	1	6771	33.86	6771	27.08	6771	54.17	3.54
2026	04	524005	6771.0	1083.36	541.68	2	6771	101.57	33.86	1	6771	33.86	6771	27.08	6771	54.17	3.54
合计			6500.16	3250.08			609.42	203.16			203.16						81.24



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927b5fe40ceb25 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号
524005

单位名称
深圳市泰然物业管理服务有限公司



打印日期：2026年3月18日

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：侯自强

社保电脑号：617287287

身份证号码：341223198605113130

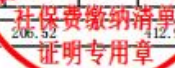
页码：1

参保单位名称：深圳市泰然物业管理服务有限公司

单位编号：524005

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2025	11	524005	8604.0	1376.64	688.32	2	8604	129.06	43.02	1	8604	43.02	8604	34.42	8604	68.83	17.21
2025	12	524005	8604.0	1376.64	688.32	2	8604	129.06	43.02	1	8604	43.02	8604	34.42	8604	68.83	17.21
2026	01	524005	8604.0	1376.64	688.32	2	8604	129.06	43.02	1	8604	43.02	8604	34.42	8604	68.83	17.21
2026	02	524005	8604.0	1376.64	688.32	2	8604	129.06	43.02	1	8604	43.02	8604	34.42	8604	68.83	7.21
2026	03	524005	8604.0	1376.64	688.32	2	8604	129.06	43.02	1	8604	43.02	8604	34.42	8604	68.83	7.21
2026	04	524005	8604.0	1376.64	688.32	2	8604	129.06	43.02	1	8604	43.02	8604	34.42	8604	68.83	7.21
合计				8259.84	4129.92			774.36	258.12			258.12		206.32		412.98	103.26



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927b5fe40d0ej ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分时段，该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号
524005

单位名称
深圳市泰然物业管理服务有限公司



四、投标人企业基本情况

投标人控股及管理关系情况申报表

致：深圳深港科技创新合作区发展有限公司（招标人）

我方参加河套科创中心项目物业管理服务的投标，根据法律法规维护投标公正性的相关规定，现就本单位控股及管理关系情况申报如下，并承担申报不实责任。

申报人名称	深圳市泰然物业管理服务有限公司	
法定代表人/单位负责人	姓名	李忠东
	身份证号	440301196811291959
控股股东/投资人名称及出资比例	深业物业运营集团股份有限公司 100%	
非控股股东/投资人名称及出资比例	无	
管理关系单位名称	管理关系单位名称	深业智慧园区运营（深圳）有限公司
	被管理关系单位名称	
备注		

注：1、控股股东/投资人是指出资比例在 50%以上，或者出资比例不足 50%，但享有公司股东会/董事会控制权的投资方（含单位或者个人）。

2、管理关系单位是指与不具有出资持股关系的其他单位之间存在管理与被管理关系的单位。

3、如为联合体投标，提供联合体各方均须提供控股及管理关系情况申报表。

4、如未有相关情况，请在相应栏填写“无”。

5、本表编入资信标书中，同时提供工商部门网站股东控股情况查询截图。

投标人：深圳市泰然物业管理服务有限公司__（盖公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

2026 年 5 月 13 日

企业基本情况一览表

内容：投标人企业注册资本金、人员数量、专业技术人员规模、营业额和纳税情况等。

企业名称	深圳市泰然物业管理服务有限公司	企业曾用名 (如有)	无		
统一社会信用代码	91440300192247525D				
法定代表人	李忠东	联系方式	15986657873		
核心竞争力描述	30年物业管理经验				
经营范围	物业出租、出售;物业管理;房地产经纪;家政服务;清洁服务;园林绿				
专业技术人员规模	企业人员数量约360人,其中专业技术人员共13人,涉及专业包括:1、注册安全专业1人:2、注册物业师6人:3其他专业人员6人。				
营业收入(万元)	2023年	<u>20434万元</u>	纳税额(万元)	2023年	<u>1791万元</u>
	2024年	<u>19635万元</u>		2024年	<u>2336万元</u>
	2025年	<u>18162万元</u>		2025年	<u>1875万元</u>
	合计:	<u>58231万元</u>		合计:	<u>6002万元</u>
企业认证情况	1.质量管理体系; 2.环境管理体系; 3.职业健康与安全管理体系;				
投标人提供近5年最具代表性的同类园区项目物业管理服务业绩	1.泰然工贸园+1053505.96平方米+6400万元/年+2016年1月1日				
投标人提供的最具代表性的担任项目总经理的同类园区项目物业管理服务业绩	1.泰然工贸园+1053505.96平方米+6400万元/年+2016年1月1日				
其他	无				

证明材料：企业营业执照，投标人2023、2024、2025年纳税证明，2023、2024、2025年财务审计报告

告等。

填表要求：主项资质：填写由各部委颁发的有效的企业资质；

企业员工数：填写与企业签订正式劳动合同在本企业缴纳社保的正式员工；

专业技术人员：提供具备注册执业资格人员的数量及专业构成，专业填写注册执业资格所对应专业；

营业收入：以万元为单位，精确到小数点后两位；

纳税额：填写完整年度纳税总额，以万元为单位，精确到小数点后两位；

企业认证情况：填写企业取得质量管理体系、环境管理体系、职业健康与安全管理体系、能源管理体系、LEED（能源与环境设计先锋）等认证情况等。

其他。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300192247525D

名称 深圳市泰然物业管理服务有限公司

类型 有限责任公司（法人独资）

法定代表人 李忠东

成立日期 1993年10月11日

住所 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A

登记机关  2025年10月20日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

一、企业认证

质量管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司 质量管理体系认证证书

编号: 02424Q32011240R8M

兹证明

深圳市泰然物业管理服务有限公司

(统一社会信用代码: 91440300192247525D)

(地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路 11 号海松大厦 B 座 202A)

(其它场所请见证书附件)

质量管理体系符合标准:

GB/T19001-2016/ISO9001:2015

质量管理体系覆盖范围:

物业管理服务

发证日期: 2024-05-28

证书有效期至: 2027-05-27

初始获证日期: 2002-04-17

(本证书有效期内每年需进行监督审核, 证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章:



签发(主任):



第二次监督
合格标志加贴处



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M



深圳市环通认证中心有限公司 质量管理体系认证证书附件

编号：02424Q32011240R8M

此附件所列场所属于深圳市泰然物业管理服务有限公司的认证范围

经认证的活动由下表所列场所实施：

场所名称	场所地址	涉及产品/过程/活动
经营场所	深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路 11 号海松大厦 B 座 202A	办公活动
泰然大厦	深圳市福田区泰十一路泰然大厦	物业管理服务及相关管理活动
碧海红树园	深圳市福田区福荣路 98 号（滨河大道与福荣路交汇处）碧海红树园	物业管理服务及相关管理活动

(此证书附件仅在与证书主页共同使用时方才有效)

第 1 页/共 1 页

机构印章：



签发(主任)：



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询



当前位置：认证结果 / 证书详情
说明：认证结果信息由颁发证书的认证机构提供，数据的真实性、准确性由认证机构负责，如有疑问请联系认证机构，如需投诉举报请联系国家市场监督管理总局。

证书信息

证书编号	02424Q32011240R8M	证书状态	有效
颁证日期	2024-05-28	证书到期日期	2027-05-27
初次获证日期	2002-04-17	信息上报日期	2025-05-19
监督次数	1	再认证次数	8
认证项目	质量管理体系认证 (ISO9001)		
认证依据	GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015		
认证覆盖的业务范围	物业管理服务		
获证覆盖的场所	是		
认证覆盖的场所名称及地址	注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A；通讯/经营地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A；泰然大厦：深圳市福田区泰十一路泰然大厦；碧海红树林：深圳市福田区福荣路98号（滨河大道与福荣路交汇处）碧海红树林		
证书使用的认可标识	CNAS	证书附件下载	

获证组织基本信息

组织名称	深圳市泰然物业管理服务有限公司	统一社会信用代码/组织机构代码	91440300192247525D
所在国别地区	中国 广东省	获证体系覆盖人数	193
组织地址	注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A；通讯/经营地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A；泰然大厦：深圳市福田区泰十一路泰然大厦		

发证机构信息

机构名称	深圳市环通认证中心有限公司	机构批准号	CNCA-R-2002-024
有效期	2030-12-10	机构状态	有效
网址	www.ucccert.com		

激活 Windows
转到“设置”以激活 Windows。
在线帮助

职业健康安全管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司 职业健康安全管理体系认证证书

编号：02424S32010598R5M

兹证明

深圳市泰然物业管理服务有限公司

(统一社会信用代码：91440300192247525D)

(地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路 11 号海松大厦 B 座 202A)

(其它场所请见证书附件)

职业健康安全管理体系符合标准：

GB/T45001-2020/ISO45001:2018

职业健康安全管理体系覆盖范围：

物业管理服务及相关管理活动

发证日期：2024-05-28

证书有效期至：2027-05-27

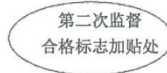
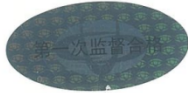
初始获证日期：2010-06-13

(本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章：



签发(主任)：



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M



深圳市环通认证中心有限公司 职业健康安全管理体系认证证书附件

编号：02424S32010598R5M

此附件所列场所属于深圳市泰然物业管理服务有限公司的认证范围

经认证的活动由下表所列场所实施：

场所名称	场所地址	涉及产品/过程/活动
经营场所	深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A	办公活动
泰然大厦	深圳市福田区泰十一路泰然大厦	物业管理服务及相关管理活动
碧海红树园	深圳市福田区福荣路98号（滨河大道与福荣路交汇处）碧海红树园	物业管理服务及相关管理活动

(此证书附件仅在与证书主页共同使用时方才有效)

第1页/共1页

机构印章：



签发(主任)：



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

证书查询方式：可访问深圳市环通认证中心有限公司官网（www.ucccert.com）或国家认证认可监督管理委员会官网（www.cnca.gov.cn）查询

声明: 认证结果信息由颁发证书的认证机构提供, 数据的真实性、准确性由认证机构负责, 如有疑问请联系认证机构, 如需投诉或举报请联系国家市场监督管理总局。

证书信息

• 证书编号 024245320105985M	• 证书状态 有效
• 颁证日期 2024-05-28	• 证书到期日期 2027-05-27
• 初次获证日期 2010-06-13	• 信息上报日期 2025-05-19
• 监督次数 1	• 再认证次数 5
• 认证项目 中国职业健康安全管理体系认证	
• 认证依据 GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018	
• 认证覆盖的业务范围 物业管理服务及相关管理活动	
• 覆盖覆盖场所 是	
• 认证覆盖的场所名称及地址 注册地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A; 通讯/经营地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A; 泰然大厦 深圳市福田区泰十一路泰然大厦; 碧海红树园 深圳市福田区福安路98号(滨河大道与福安路交汇处) 碧海红树园	
• 证书使用的认证标识 CNAS	• 证书附件下载

获证组织基本信息

• 组织名称 深圳市泰然物业管理服务有限公司	• 统一社会信用代码/组织机构代码 91440300192247522D
• 所在国别地区 中国 广东省	• 非证书体系覆盖人数 193
• 组织地址 注册地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A; 通讯/经营地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A; 泰然大厦 深圳市福田区泰十一路泰然大厦	

发证机构信息

• 机构名称 深圳市环通认证中心有限公司	• 机构批准号 CNCA-R-2002-024
• 有效制 2030-12-10	• 机构状态 有效
• 网址 www.occocert.com	

激活 Windows
转到“设置”以激活 Windows。
在线帮助

环境管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司
环境管理体系认证证书

编号：02424E32010740R5M

兹证明

深圳市泰然物业管理服务有限公司

(统一社会信用代码：91440300192247525D)

(地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路 11 号海松大厦 B 座 202A)

(其它场所请见证书附件)

环境管理体系符合标准：

GB/T24001-2016/ISO14001:2015

环境管理体系覆盖范围：

物业管理服务及相关管理活动

发证日期：2024-05-28

证书有效期至：2027-05-27

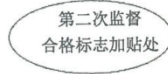
初始获证日期：2010-06-13

(本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章：



签发(主任)：



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M



深圳市环通认证中心有限公司 环境管理体系认证证书附件

编号：02424E32010740R5M

此附件所列场所属于深圳市泰然物业管理服务有限公司的认证范围

经认证的活动由下表所列场所实施：

场所名称	场所地址	涉及产品/过程/活动
经营场所	深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路 11 号海松大厦 B 座 202A	办公活动
泰然大厦	深圳市福田区泰十一路泰然大厦	物业管理服务及相关管理活动
碧海红树园	深圳市福田区福荣路 98 号（滨河大道与福荣路交汇处）碧海红树园	物业管理服务及相关管理活动

（此证书附件仅在与证书主页共同使用时方才有效）

第 1 页/共 1 页

机构印章：



签发(主任)：



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

当前位置: 认证结果 / 证书详情
声明: 认证结果信息由颁发证书的认证机构提供, 数据的真实性、准确性由认证机构负责, 如有疑问请联系认证机构, 如需投诉或举报请联系国家市场监督管理总局。

证书信息

证书编号: 02424E32010740R5M	证书状态: 有效
颁证日期: 2024-05-28	证书到期日期: 2027-05-27
初次获证日期: 2019-06-13	信息上报日期: 2025-05-19
监督次数: 1	再认证次数: 5
认证项目: 环境管理体系认证	
认证依据: GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015	
认证覆盖的业务范围: 物业管理服务及相关管理活动	
是否覆盖多场所: 是	
认证覆盖的场所名称及地址: 注册地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A; 通讯/经营地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A; 泰然大厦: 深圳市福田区泰十一路泰然大厦; 碧海红树园: 深圳市福田区福荣路98号 (滨河大道与福荣路交汇处) 碧海红树园	
证书使用的认可标识: CNAS	证书附件下载

获证组织基本信息

组织名称: 深圳市泰然物业管理服务有限公司	统一社会信用代码/组织机构代码: 91440300192247525D
所在国别地区: 中国 广东省	非证书体系覆盖人数: 193
组织地址: 注册地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A; 通讯/经营地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A; 泰然大厦: 深圳市福田区泰十一路泰然大厦	

发证机构信息

机构名称: 深圳市环通认证中心有限公司	机构批准号: CNCA-R-2002-024
有效期: 2030-12-10	机构状态: 有效
网址: www.ucccet.com	

激活 Windows
转到“设置”以激活 Windows。
在线帮助

二、纳税证明

纳税证明

深税纳证(2025)155824号

深圳市泰然物业管理服务有限公司(统一社会信用代码:91440300192247525D)在2023年1月1日至2023年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	79,346.07	0
2	城市维护建设税	431,290.3	0
3	企业所得税	8,010,731.95	0
4	印花税	13,260.27	0
5	教育费附加	184,838.69	0
6	增值税	5,797,810.05	0
7	地方教育附加	123,225.82	0
8	残疾人就业保障金	182,064.43	0
9	其他收入	1,089,486.25	0
	合计	15,862,083.84	0
	其中,自缴税款	14,332,468.64	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2020年12,984.36元,2021年-89,700元,2022年2,477,074.42元,2023年13,461,725.06元。

二、已退税费情况

(一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。

(二)除出口退税以外的各类退税费840,571.89元(捌拾肆万零伍佰柒拾壹圆捌角玖分),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2025年2月17日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522502175317464775



纳税证明

深税纳证(2025)175967号

深圳市泰然物业管理服务有限公司(统一社会信用代码:91440300192247525D)在2024年1月1日至2024年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	68,987.7	0
2	城市维护建设税	490,641.63	0
3	企业所得税	13,561,500.45	0
4	印花税	14,339.39	0
5	教育费附加	210,275	0
6	增值税	6,949,666.12	0
7	地方教育附加	140,183.32	0
8	残疾人就业保障金	150,234.47	0
9	其他收入	970,995.16	0
	合计	22,556,823.24	0
	其中,自缴税款	21,085,135.29	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2022年1,140,700.76元,2023年6,096,080.05元,2024年15,320,042.43元。

二、已退税费情况

(一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。

(二)除出口退税以外的各类退税费11,619.84元(壹万壹仟陆佰壹拾玖圆捌角肆分),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2025年2月20日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询:shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话:0755-12366

文书凭证序号:522502203534655276



中华人民共和国 税收完税证明

26(0513)95 证明 00001324

税务机关	国家税务总局深圳市福田区税务局	填发日期	2026-05-13
纳税人名称	深圳市泰然物业管理服务有限公司	纳税人识别号	91440300192247525D
税种	税款所属时期	入(退)库日期	实缴(退)金额
增值税	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-15	¥6440906.44
企业所得税	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-15	¥8579534.40
城市维护建设税	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-15	¥453446.47
印花税	2025-01-10 至 2025-12-31	2026-01-23	¥19125.27
印花税(滞纳金)	2025-12-31 至 2025-12-31	2026-01-23	¥1.53
城镇土地使用税	2025-01-01 至 2025-12-31	2025-12-31	¥68987.70
车船税	2025-01-01 至 2025-12-31	2025-12-16	¥3173.88
契税	2025-05-01 至 2025-05-31	2025-05-29	¥55489.87
教育费附加	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-15	¥194334.20
地方教育附加	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-15	¥129556.13
其他收入	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-16	¥979019.22

妥善保管

手写无效

金额合计(大写) 壹仟陆佰玖拾贰万叁仟伍佰柒拾伍元壹角壹分 ¥16923575.11



备注

填票人 电子税务局

第 1 页, 总共 1 页

本凭证不作纳税人记账、抵扣凭证

三、审计报告

2022 年

深圳市泰然物业管理服务有限公司

审计报告

大华审字[2023]011244号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

ShenzhenBranchofDaHuaCertifiedPublicAccountants (SpecialGeneralPartnership)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。



深圳市泰然物业管理服务有限公司

审计报告及财务报表

(2022年1月1日至2022年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1
	利润表	2
	现金流量表	3
	所有者权益变动表	4-5
	财务报表附注	1-36



审计报告

大华审字[2023]011244号

深圳市泰然物业管理服务有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了深圳市泰然物业管理服务有限公司(以下简称泰然物业)财务报表,包括2022年12月31日的资产负债表,2022年度的利润表、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,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了泰然物业2022年12月31日的财务状况以及2022年度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,我们独立于泰然物业,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、 其他信息

泰然物业管理层对其他信息负责。其他信息包括2022年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。



结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

泰然物业管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，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，泰然物业管理层负责评估泰然物业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算泰然物业、终止运营或别无其他现实的选择。

五、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。

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，就可能对泰然物业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告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泰然物业不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

何祚文



何祚文

中国注册会计师：

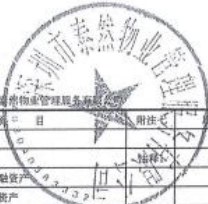
刘任武



刘任武

二〇二三年四月十九日





资产负债表

金额单位：元

编制单位：深圳市泰然物业管理服务有限公司		2022年12月31日		金额单位：元			
项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		47,459,840.80	45,432,894.83	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	注释2	38,646,875.13	31,390,307.81	应付账款	注释11	551,080.86	498,454.53
应收款项融资				预收款项			
预付款项	注释3	3,711,042.02	2,819,883.76	合同负债	注释12	5,113,000.82	4,916,302.38
应收资金集中管理款				应付职工薪酬	注释13	9,520,444.00	8,925,012.10
其他应收款	注释4	10,209,841.89	7,317,331.08	其中：应付工资	注释13	6,679,644.73	6,711,002.25
其中：应收股利				应付福利费			
存货	注释5	106,119.75	105,889.75	应交税费	注释14	5,539,505.54	5,132,828.40
其中：原材料	注释5	293.00	16,500.00	其中：应交税金	注释14	5,539,505.54	5,132,828.40
库存商品(产成品)				其他应付款	注释15	82,763,439.59	85,205,580.05
合同资产				其中：应付股利	注释15	5,000,000.00	15,000,000.00
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	注释16	883,176.87	6,947,375.88
其他流动资产	注释6	328,339.89	462,086.44	其他流动负债			
流动资产合计		100,457,158.48	87,602,033.76	流动负债合计		105,370,847.47	112,590,423.32
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	注释17	421,889.24	
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			
固定资产	注释7	2,504,103.76	2,723,708.08	预计负债			
其中：固定资产原价	注释7	8,495,895.42	8,526,472.86	递延收益			
累计折旧	注释7	5,991,791.66	5,802,674.80	递延所得税负债			
固定资产减值准备				其他非流动负债			
在建工程				其中：特准储备基金			
生产性生物资产				非流动负债合计		421,889.24	
油气资产				负债合计		105,370,847.47	113,012,322.56
使用权资产	注释8	794,369.74	7,091,050.47	所有者权益(或股东权益)：			
无形资产				实收资本(或股本)	注释18	5,060,000.00	5,060,000.00
开发支出				国家资本			
商誉				国有法人资本	注释18	5,060,000.00	5,060,000.00
长期待摊费用	注释9	23,252,190.06	28,928,922.92	集体资本			
递延所得税资产	注释10	1,764,517.54	1,480,959.00	民营资本			
其他非流动资产				外商资本			
其中：特准储备物资				实收资本(或股本)净额	注释18	5,060,000.00	5,060,000.00
非流动资产合计		28,315,181.10	40,204,727.47	其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积			
				减：库存股			
				其他综合收益			
				其中：外币报表折算差额			
				专项储备			
				盈余公积	注释19	8,020,151.39	8,020,151.39
				其中：法定公积金			
				任意公积金			
				未分配利润	注释20	12,321,541.72	3,714,287.28
				所有者权益(或股东权益)合计		23,401,883.11	14,794,438.67
资产总计		128,772,340.58	127,806,761.23	负债和所有者权益(或股东权益)总计		128,772,340.58	127,806,761.23

企业法定代表人： [Signature]

主管会计工作负责人： [Signature]



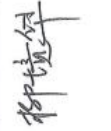
会计机构负责人： [Signature]



利润表

编制单位：深圳市泰然物业管理有限公司
 金额单位：元
 2022年度

项目	附注七	本期金额	上期金额	项 目	附注七	本期金额	上期金额
一、营业收入		180,656,014.33	180,656,014.33	持续经营净利润		17,871,288.03	19,284,013.59
其中：营业收入	注释21	180,656,014.33	180,656,014.33	终止经营净利润		-	-
二、营业成本		156,896,035.16	143,332,816.89	六、其他综合收益的税后净额		-	-
其中：营业成本	注释21	156,896,035.16	143,332,816.89	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
税金及附加		789,480.39	789,480.39	1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
销售费用		-	-	2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
管理费用	注释22	10,424,371.71	9,424,029.30	3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
研发费用		-	-	4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
财务费用	注释23	246,080.83	721,312.77	5. 其他		-	-
其中：利息费用	注释23	172,059.40	478,432.89	(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
利息收入	注释23	382,897.93	276,626.78	1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
其他		-	-	2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
加：其他收益	注释24	4,241,840.04	2,437,341.20	4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-	6. 其他债权投资信用减值准备		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-	8. 外币财务报表折算差额		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	9. 其他		-	-
资产减值收益（损失以“-”号填列）		-	-	七、综合收益总额		17,871,288.03	19,284,013.59
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释25	-1,214,246.16	-2,745,973.71	八、每股收益		-	-
营业外收入	注释26	157,887.27	-	基本每股收益		-	-
其中：营业外收入	注释27	179,831.59	188,941.22	稀释每股收益		-	-
营业外支出		287,893.69	56,828.59				
营业外支出	注释28	287,893.69	56,828.59				
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	注释29	23,856,322.42	26,215,318.62				
减：所得税费用		6,024,034.39	6,951,305.03				
净利润（净亏损以“-”号填列）		17,871,288.03	19,284,013.59				

企业法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 



现金流量表

编制单位：深圳市泰然物业管理服务有限公司	2022年度	金额单位：元	
项	附注七	本期金额	上期金额
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		244,816,680.77	235,066,464.46
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		54,646,014.69	304,605,747.04
经营活动现金流入小计		299,462,695.46	539,672,211.50
购买商品、接受劳务支付的现金		131,344,080.12	128,212,706.77
支付给职工及为职工支付的现金		84,063,496.76	80,889,509.41
支付的各项税费		13,194,143.45	13,936,378.70
支付其他与经营活动有关的现金		41,684,809.57	271,630,912.11
经营活动现金流出小计		270,286,529.90	494,669,506.99
经营活动产生的现金流量净额	注释31	29,176,165.56	45,002,704.51
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			32,628.55
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			32,628.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		523,293.26	8,045,104.40
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		523,293.26	8,045,104.40
投资活动产生的现金流量净额		-523,293.26	-8,012,475.85
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		19,264,013.59	
支付其他与筹资活动有关的现金		7,401,136.09	7,615,014.82
筹资活动现金流出小计		26,665,149.68	7,615,014.82
筹资活动产生的现金流量净额		-26,665,149.68	-7,615,014.82
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			
加：期初现金及现金等价物余额	注释31	45,432,934.93	16,057,721.09
六、期末现金及现金等价物余额			
	注释31	47,420,657.55	45,432,934.93

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

第 3 页




会计机构负责人：




所有者权益变动表

编制单位：深圳市泰然物业管理服务有限公司 2022年度 金额单位：元

项	所有者权益工具				未雨金额				所有者权益合计	
	优先股	永续债	其他	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
栏次	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
一、上年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	6,020,151.39	3,714,287.28	11
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	-	-	-	-	-	-	-	6,020,151.39	3,714,287.28	11
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（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）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	6,020,151.39	12,211,541.72	23,401,693.11

企业法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 



所有者权益变动表

编制单位：深圳市泰然物业管理服务有限公司 2022年度 金额单位：元

项 目	上期金额						所有者权益合计		
	其他权益工具		资本公积	盈余公积	专项储备	未分配利润			
	优先股	永续债						其他	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额	-	-	-	-	-	-	6,020,151.39	13,033,091.88	24,113,243.27
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	-	-	-	-	-	-	6,020,151.39	13,033,091.88	24,113,243.27
三、本年年末余额	-	-	-	-	-	-	6,020,151.39	13,033,091.88	24,113,243.27
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(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) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	-	-	-	-	-	-	6,020,151.39	13,033,091.88	24,113,243.27

企业法定代表人：何书冰 主管会计工作负责人：何书冰 会计机构负责人：何书冰



深圳市泰然物业管理服务有限公司 2022 年度财务报表附注

一、基本情况

(一) 历史沿革、注册地、组织形式及总部地址

深圳市泰然物业管理服务有限公司(以下简称本公司)系经深圳市市场监督管理局核准,于 1993 年 10 月 11 日设立,统一社会信用代码 91440300192247525D。法定代表人:聂栋伟,本公司注册资本 506 万元,注册地为:深圳市福田区车公庙泰然六路管理楼二楼。

本公司主要从事物业管理服务。

(二) 企业的业务性质和主要经营

本公司属于商务服务业,一般经营项目是:产业园项目投资;园区运营管理;展览展示策划;企业管理咨询;家政服务、清洁服务、物业管理、园林绿化施工与养护;工程机械设备维修;机电安装施工工程;场地租赁;自有物业租赁;房地产信息咨询;房地产经纪;健身器材的销售;为酒店提供管理服务;日用百货、文体用品(不含弩)的销售;初级农产品的销售;法律咨询;网络技术、计算机软硬件技术开发及技术咨询、技术服务、技术转让;旅游项目投资;市场营销策划;货物装卸服务;货物与技术进出口;国内贸易;兴办实业(具体项目另行申报)。

许可经营项目是:停车场经营;体育场馆管理;仓储服务(不含危险化学品);旅游业务;餐饮服务;酒店管理;乘客电梯、载货电梯、自动扶梯的维修;食品的购销。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司母公司为深业智慧园区运营(深圳)有限公司,公司最终控制方为深业集团有限公司。

(四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司全体董事于 2023 年 4 月 19 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了报告期公司的



财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

(一) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(二) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(五) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，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，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (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。



(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量,但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。

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。

金融资产的后续计量取决于其分类,当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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,且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,则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,按摊余成本进行后续计量,其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失,计入当期损益。除下列情况外,本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入:

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。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,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。

(2) 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

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,且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标,则本公司将该金融资产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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外,其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时,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。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资,其他此类金融资产列报为其他债权投资,其中:自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产,原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资



产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，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。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

(4) 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

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。



2. 金融负债分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

此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）和初始确认时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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

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，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

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，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 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) 不属于本条前两类情形的财务担保合同, 以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时, 要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同, 在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的, 终止确认金融资产, 即从其账户和资产负债表内予以转销:

- 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, 且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

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

本公司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, 或对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的, 则终止确认原金融负债, 同时确认一项新金融负债, 账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额, 计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的, 按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例, 对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额, 应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时, 评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度, 并分别下列情形处理:

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的, 则终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的, 则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的(即除本条(1)、(2)之外的其他情形), 则根据其是否保留了对金融资产的控制, 分别下列情形处理:

1) 未保留对该金融资产控制的, 则终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。



2) 保留了对该金融资产控制的, 则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产, 并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度, 是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时, 采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产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)之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的, 将转移前金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下, 所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间, 按照转移日各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价, 与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产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)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 以活跃市场的报价确定其公允价值, 除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产, 按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价, 且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债, 以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不



可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产以及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，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。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该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，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用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。除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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著



增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

1) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

2) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

3) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

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，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

1) 发行方或债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有



关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当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的，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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(六) 应收款项

1. 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（五）6.金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

2. 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（五）6.金融工具减值。

3. 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（五）6.金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，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。

（七）合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（五）6.金融工具减值。

（八）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。



(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产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（%）
计算机及电子设备	3	0-10	30-33
机器设备	3	0	33
运输设备	3-5	0-10	18-33

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。



固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（九）使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（十）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。



内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

(十一) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(十二) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。



（十三）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。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险之外，员工可以自原参加本公司设立的年金计划。在职工为本公司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。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本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给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或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。

（十四）租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司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。租赁付款额包括：

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
3. 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
4. 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。



本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（十五）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

（1）所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

（2）所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

（3）本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（十六）收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

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。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某



一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。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。

2. 收入确认的具体方法

(1) 物业管理服务

本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法，根据时间进度确定提供服务的履约进度。

(2) 租赁收入

本公司将不超过 12 个月的短期租赁物业转租经营时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(十七) 合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

- (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) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。
- (3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销



上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

(十八) 政府补助

1. 类型

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，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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. 政府补助的确认

对期末有证据表明本公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	与日常活动相关的政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。



与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二十) 租赁

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

1. 租赁合同的分拆

当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。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。



(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对以下短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照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

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（九）和（十四）。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- 2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。
- 3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

- 1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。
- 2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
- 3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司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。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使



终止租赁选择权需支付的款项：

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；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；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。

五、会计政策、会计估计变更的说明

(一) 会计政策变更

为了客观地反映本公司财务状况及经营成果，经本公司届董事会批准。对如下会计政策进行变更。

会计政策变更的性质、内容	会计政策变更的原因	备注
本公司自 2022 年 12 月 13 日起执行财政部 2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》“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”、“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”。		

公司执行上述新准则，对本期财务报表和可比期间信息无影响。

(二) 会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

六、税项

本公司主要的应纳税项列示如下：

(一) 流转税及附加税费

税种	计税依据	税率	备注
增值税	按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算	6%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	



(二) 企业所得税

公司名称	税率	备注
本公司	25%	

七、财务报表重要项目的说明

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初余额均为 2022 年 1 月 1 日)

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	21,353.94	24,229.34
银行存款	47,399,303.61	45,408,705.59
其他货币资金	39,183.25	
合计	47,459,840.80	45,432,934.93

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
诉讼冻结资金	39,183.25	
合计	39,183.25	

注释2. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	40,040,716.44	32,566,623.66
1-2 年 (含 2 年)	1,963,162.11	1,185,447.51
2-3 年 (含 3 年)	690,057.53	614,622.11
3 年以上	2,990,282.13	2,846,611.45
小计	45,684,218.21	37,213,304.73
减：坏账准备	7,037,243.08	5,822,996.92
合计	38,646,975.13	31,390,307.81

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—



种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	45,684,218.21	100.00	7,037,243.08	15.40	38,646,975.13
其中：账龄组合	45,684,218.21	100.00	7,037,243.08	15.40	38,646,975.13
合计	45,684,218.21	100.00	7,037,243.08	15.40	38,646,975.13

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	37,213,304.73	100.00	5,822,996.92	15.65	31,390,307.81
其中：账龄组合	37,213,304.73	100.00	5,822,996.92	15.65	31,390,307.81
合计	37,213,304.73	100.00	5,822,996.92	15.65	31,390,307.81

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	40,040,716.44	87.65	3,033,056.12	32,566,623.66	87.51	2,208,964.43
1至2年	1,963,162.11	4.30	681,145.93	1,185,447.51	3.19	290,991.46
2至3年	690,057.53	1.51	577,566.73	614,622.11	1.65	577,566.73
3年以上	2,990,282.13	6.55	2,745,474.30	2,846,611.45	7.65	2,745,474.30
合计	45,684,218.21	100.00	7,037,243.08	37,213,304.73	100.00	5,822,996.92

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
观澜项目多业主	13,953,662.10	30.54	—
金谷项目多业主	12,067,606.67	26.42	—
立城项目多业主	3,845,560.82	8.42	—
工贸园项目多业主	1,622,200.03	3.55	—
深圳市大鹏新区坝光开发建设运营管理有限公司	1,473,945.00	3.23	—
合计	32,962,974.62	72.16	—



注释3. 预付账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	3,623,512.97	97.64	—	1,866,840.46	65.28	—
1年以上	87,529.05	2.36	—	992,843.29	34.72	—
合计	3,711,042.02	100.00	—	2,859,683.75	100.00	—

注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款项	10,206,841.89	7,317,331.08
合计	10,206,841.89	7,317,331.08

注：上表中其他应收款项指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(一) 其他应收款项

按账龄披露其他应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	5,819,754.10	4,806,694.29
1-2年(含2年)	2,059,555.00	2,055,939.59
2-3年(含3年)	1,663,612.24	454,567.28
3年以上	684,747.63	20,957.00
小计	10,227,668.97	7,338,158.16
减：坏账准备	20,827.08	20,827.08
合计	10,206,841.89	7,317,331.08

按性质披露其他应收款项

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
押金及保证金	2,557,352.24	14,040.15	2,543,312.09	2,199,551.51	14,040.15	2,185,511.36
备用金	41,758.38	231.46	41,526.92	23,778.00	231.46	23,546.54
代付代垫款	1,109,609.22	1,586.18	1,108,023.04	206,807.35	1,586.18	205,221.17
往来款	251,512.12	4,969.29	246,542.83	513,637.02	4,969.29	508,667.73
关联方往来	6,267,437.01	—	6,267,437.01	4,394,384.28	—	4,394,384.28
合计	10,227,668.97	20,827.08	10,206,841.89	7,338,158.16	20,827.08	7,317,331.08



1. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
武汉市深业泰然房地产开发有限公司	关联方往来	3,506,974.67	1-2 年	34.29	
成都市深业泰然房地产开发有限公司	关联方往来	1,952,874.30	1-2 年	19.09	
深业智慧园区运营(深圳)有限公司	关联方往来	472,973.04	1 年以内	4.62	
沈阳深业智慧园区运营管理有限公司	关联方往来	180,359.70	1 年以内	1.76	
深圳市深业智慧恒明运营有限公司	关联方往来	104,226.00	1 年以内	1.02	
合计	—	6,217,407.71	—	60.78	

注释5. 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	250.00		250.00	16,500.00		16,500.00
周转材料	105,869.75		105,869.75	93,189.75		93,189.75
合计	106,119.75		106,119.75	109,689.75		109,689.75

注释6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	243,455.75	438,448.33
待认证进项税额	82,884.14	53,638.11
合计	326,339.89	492,086.44

注释7. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,504,103.76	2,723,798.08
固定资产清理	—	—
合计	2,504,103.76	2,723,798.08

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	8,526,472.68	605,652.51	636,229.77	8,495,895.42
其中：机器设备	24,901.50	8,331.86		33,233.36



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输设备	2,080,852.96	12,016.58	16,752.14	2,076,117.40
电子设备	2,176,837.93	395,711.74	546,513.67	2,026,036.00
办公设备	4,186,532.61	17,804.76	72,963.96	4,131,373.41
其他设备	57,347.68	171,787.57		229,135.25
二、累计折旧合计	5,802,674.60	773,513.07	584,396.01	5,991,791.66
其中：机器设备	14,427.96	3,415.53		17,843.49
运输设备	1,316,119.22	155,088.07	16,752.14	1,454,455.15
电子设备	1,821,579.76	502,046.19	501,706.91	1,821,919.04
办公设备	2,639,617.63	79,021.20	65,936.96	2,652,701.87
其他设备	10,930.03	33,942.08		44,872.11
三、账面净值合计	2,723,798.08			2,504,103.76
其中：机器设备	10,473.54			15,389.87
运输设备	764,733.74			621,662.25
电子设备	355,258.17			204,116.96
办公设备	1,546,914.98			1,478,671.54
其他设备	46,417.65			184,263.14
四、减值准备合计				
其中：机器设备				
运输设备				
电子设备				
办公设备				
其他设备				
五、账面价值合计	2,723,798.08			2,504,103.76
其中：机器设备	10,473.54			15,389.87
运输设备	764,733.74			621,662.25
电子设备	355,258.17			204,116.96
办公设备	1,546,914.98			1,478,671.54
其他设备	46,417.65			184,263.14

注释8. 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	14,505,857.03	1,136,696.23	12,646,575.02	2,995,978.24
其中：房屋及建筑物	14,505,857.03	1,136,696.23	12,646,575.02	2,995,978.24
二、累计折旧合计	7,414,806.56	7,028,990.64	12,242,188.70	2,201,608.50
其中：房屋及建筑物	7,414,806.56	7,028,990.64	12,242,188.70	2,201,608.50
三、使用权资产账面净值合计	7,091,050.47	—	—	794,369.74



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：房屋及建筑物	7,091,050.47	—	—	794,369.74
四、减值准备合计	—	—	—	—
其中：房屋及建筑物	—	—	—	—
五、使用权资产账面价值合计	7,091,050.47	—	—	794,369.74
其中：房屋及建筑物	7,091,050.47	—	—	794,369.74

注释9. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
智慧园区系统集成项目	5,943,522.24		1,927,628.88		4,015,893.36	
智慧安防系统项目	10,927,546.77		1,542,712.44		9,384,834.33	
消防支出	48,061.53	6,422.40	33,855.48		20,628.45	
停车场系统	274,166.60		156,666.72		117,499.88	
视频监控系統	535,373.72		407,023.12		128,350.60	
设备房工程	82,938.93	40,867.32	43,697.54		80,108.71	
安全整改工程		103,501.44	22,017.11		81,484.33	
办公室装修	1,705,535.96	18,865.09	1,052,954.01		671,447.04	
道路打通工程	367,632.12		315,113.28		52,518.84	
公共区域维护支出	38,041.97	18,116.50	34,422.49		21,735.98	
立体停车库项目	8,764,011.31		459,249.48		8,304,761.83	
门禁改造		96,839.60	29,589.89		67,249.71	
配电房维护	86,245.71		54,470.88		31,774.83	
其他	155,846.06	405,549.84	287,493.73		273,902.17	
合计	28,928,922.92	690,162.19	6,366,895.05		23,252,190.06	

注释10. 递延所得税资产和递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	1,764,517.54	7,058,070.16	1,460,956.00	5,843,824.00
信用减值损失	1,764,517.54	7,058,070.16	1,460,956.00	5,843,824.00

注释11. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付管理费	360,311.78	387,247.16



项目	期末余额	期初余额
应付工程款	64,085.87	16,528.78
其他	126,683.21	64,678.59
合计	551,080.86	468,454.53

注释12.合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收物业费	3,637,361.88	3,454,039.87
预收车位管理费	1,475,332.44	1,461,755.11
其他	306.30	597.40
合计	5,113,000.62	4,916,392.38

注释13.应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,075,012.10	75,406,632.56	75,261,200.66	8,220,444.00
二、离职后福利-设定提存计划	850,000.00	9,840,839.13	9,390,839.13	1,300,000.00
三、辞退福利		338,443.19	338,443.19	
合计	8,925,012.10	85,585,914.88	84,990,482.98	9,520,444.00

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,711,092.25	67,403,059.32	67,434,506.84	6,679,644.73
二、职工福利费		702,726.88	702,726.88	
三、社会保险费		2,467,230.54	2,467,230.54	
其中：医疗保险费		2,135,070.52	2,135,070.52	
工伤保险费		90,636.73	90,636.73	
生育保险		214,257.06	214,257.06	
其他		27,266.23	27,266.23	
四、住房公积金		3,601,535.52	3,601,546.08	-10.56
五、工会经费和职工教育经费	1,363,919.85	1,232,080.30	1,055,190.32	1,540,809.83
合计	8,075,012.10	75,406,632.56	75,261,200.66	8,220,444.00

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		8,037,967.50	8,037,967.50	



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、失业保险费		145,730.63	145,730.63	
三、年金缴费	850,000.00	1,657,141.00	1,207,141.00	1,300,000.00
合计	850,000.00	9,840,839.13	9,390,839.13	1,300,000.00

注释14.应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,118,206.05	1,881,397.41
企业所得税	4,203,195.00	4,083,507.76
个人所得税	129,735.03	69,557.52
房产税		233.91
土地使用税		3.04
城市维护建设税	51,602.82	57,179.09
教育费附加	22,119.31	24,509.13
地方教育费附加	14,647.33	16,240.54
合计	6,539,505.54	6,132,628.40

注释15.其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	—	—
应付股利	5,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款项	77,763,439.58	70,200,560.05
合计	82,763,439.58	85,200,560.05

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

1. 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	5,000,000.00	15,000,000.00
合计	5,000,000.00	15,000,000.00

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	25,689,913.11	25,521,476.27
代收代付款	402,044.97	953,915.42



项目	期末余额	期初余额
预提费用	5,542,050.09	5,289,905.24
专项维修基金	5,584,256.87	8,042,500.96
待结转款项	2,964,894.32	1,780,839.16
关联方款项	35,158,300.43	26,526,893.50
其他	2,421,979.79	2,085,029.50
合计	77,763,439.58	70,200,560.05

注释16.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的租赁负债	883,176.87	6,947,375.86
合计	883,176.87	6,947,375.86

注释17.租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	894,411.38	7,528,024.20
减：未确认的融资费用	11,234.51	158,749.10
重分类至一年内到期的非流动负债	883,176.87	6,947,375.86
租赁负债净额		421,899.24

注释18.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 (%)
深业智慧园区运营(深圳)有限公司	5,060,000.00	100.00	—	—	5,060,000.00	100.00
合计	5,060,000.00	100.00	—	—	5,060,000.00	100.00

注释19.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	6,020,151.39			6,020,151.39
合计	6,020,151.39			6,020,151.39

注释20.未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
本期期初余额	3,714,287.28	13,033,091.88
期初调整金额	—	-549,726.31
本期增加额	17,871,268.03	19,264,013.59



项目	本期发生额	上期发生额
其中：本期净利润转入	17,871,268.03	19,264,013.59
本期减少额	9,264,013.59	28,033,091.88
其中：本期提取盈余公积数	—	—
本期提取一般风险准备	—	—
本期分配现金股利数	9,264,013.59	28,033,091.88
转增资本	—	—
本期末余额	12,321,541.72	3,714,287.28

注释21.营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	189,089,494.57	156,375,587.66	180,656,014.33	143,033,835.76
2.其他业务小计	16,056.91	510,447.52		299,083.13
合计	189,105,551.48	156,886,035.18	180,656,014.33	143,332,918.89

注释22.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,110,555.31	6,278,790.10
折旧费	267,038.09	333,764.18
长期待摊费用摊销	101,657.52	101,657.52
租赁费	46,694.62	119,162.12
业务招待费	216,665.00	363,298.98
办公费	80,409.88	32,150.75
差旅费	77,800.00	186,816.06
会议费	50,871.29	
车辆费	240,319.00	302,614.08
企业文化活动费	47,521.66	
邮电通讯费	187,616.58	205,798.54
服务费	11,754.72	
宣传推广费	51,388.92	798.00
低值易耗品摊销	22,099.01	329,167.53
中介机构费	79,515.93	
诉讼费	98,490.57	83,490.57
安全生产费	253,300.00	
其他	1,461,673.61	1,086,520.87
合计	10,405,371.71	9,424,029.30



注释23.财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	172,069.40	478,432.89
减：利息收入	382,897.93	276,629.78
手续费	456,909.36	519,509.66
合计	246,080.83	721,312.77

注释24.其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
进项税加计抵减	1,034,735.58	1,030,391.20
税额减免	54,000.00	1,065,000.00
代扣个人所得税手续费返还	11,521.25	
稳岗补贴	580,509.52	
防疫补贴	596,511.02	
电费补贴	1,011,761.69	
垃圾分类补贴	289,099.10	260,000.00
培训补贴	198,000.00	81,950.00
社保补贴	465,501.88	
合计	4,241,640.04	2,437,341.20

注释25.信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
预期信用损失	-1,214,246.16	-2,746,973.71
合计	-1,214,246.16	-2,746,973.71

注释26.资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
租赁资产处置利得	157,087.27		157,087.27
合计	157,087.27		157,087.27

注释27.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
非流动资产毁损报废利得	17,906.00	5,050.00	17,906.00
罚款收入	152,578.42	172,358.01	152,578.42
其他	9,347.17	11,533.21	9,347.17
合计	179,831.59	188,941.22	179,831.59



注释28.营业外支出

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
非流动资产毁损报废损失	45,453.42	56,063.18	45,453.42
罚款支出	876.59	31.47	876.59
其他	221,263.68	733.94	221,263.68
合计	267,593.69	56,828.59	267,593.69

注释29.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	6,327,615.93	7,710,903.58
递延所得税费用	-303,561.54	-759,598.55
合计	6,024,054.39	6,951,305.03

注释30.租赁

1. 承租人信息

项目	金额
租赁负债的利息费用	172,069.40
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用(低价值资产的短期租赁费用除外)	
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	
转租使用权资产取得的收入	
与租赁相关的总现金流出	7,401,136.09
其他	

注释31.现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	17,871,268.03	19,264,013.59
加：资产减值准备	—	—
信用减值损失	1,214,246.16	2,746,973.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	773,513.07	869,954.93
使用权资产折旧	7,028,990.64	7,414,806.56
无形资产摊销	—	—



项目	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用摊销	6,366,895.05	7,233,485.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	-157,087.27	
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	27,547.42	51,013.18
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	—	—
财务费用（收益以“-”填列）	172,069.40	478,432.89
投资损失（收益以“-”填列）	—	—
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-303,561.54	-759,598.55
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	—	—
合同资产的减少（增加以“-”填列）	—	—
存货的减少（增加以“-”填列）	3,570.00	-6,502.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-12,665,708.54	21,610,913.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	8,844,423.14	-13,900,788.41
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	29,176,165.56	45,002,704.51
2.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	—	—
当期新增使用权资产	—	—
3.现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	47,420,657.55	45,432,934.93
减：现金的期初余额	45,432,934.93	16,057,721.09
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	1,987,722.62	29,375,213.84

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	47,420,657.55	45,432,934.93
其中：库存现金	21,353.94	24,229.34
可随时用于支付的银行存款	47,399,303.61	45,408,705.59
可随时用于支付的其他货币资金	—	—
二、现金等价物	—	—
三、期末现金及现金等价物余额	47,420,657.55	45,432,934.93



注释32.所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	39,183.25	诉讼冻结

八、或有事项的说明

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要说明的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东

股东名称	注册地址	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例(%)	表决权 比例(%)
深业智慧园区运营(深圳)有限公司	深圳市	房地产业	1,200	100	100

2. 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
西安深业智慧园区运营管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市深业智慧恒明运营有限公司	同一控制下关联方
沈阳深业智慧园区运营管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市鹏基物业管理服务有限公司	同一控制下关联方
成都市深业泰然房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉市深业泰然房地产开发有限公司	同一控制下关联方
深业泰然(集团)股份有限公司	同一控制下关联方

(二) 关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

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
其他应收款					
	深业物业运营集团股份有限公司	513,593.44			
	深业泰然(集团)股份有限公司	701,976.00		701,976.00	
	深业智慧园区运营(深圳)有限公司	472,973.04		475,073.04	
	深圳市深业智慧恒明运营有限公司	104,226.00		34,576.97	



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
	武汉市深业泰然房地产开发有限公司	3,506,974.67		1,782,940.13	
	成都市深业泰然房地产开发有限公司	1,952,874.30		1,344,100.30	
	西安深业智慧园区运营管理有限公司	50,029.30			
	沈阳深业智慧园区运营管理有限公司	180,359.70			
	广州深业智慧园区运营管理有限公司			65,717.84	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款			
	深业泰然（集团）股份有限公司	17,738,049.53	13,826,186.76
	西安深业智慧园区运营管理有限公司	1,539,518.10	168,877.40
	深业园区餐饮管理（深圳）有限公司	235,510.55	235,510.55
	武汉市深业泰然房地产开发有限公司	5,005,886.16	2,558,260.65
	成都市深业泰然房地产开发有限公司	9,629,776.99	9,629,776.69
	深圳市鹏基物业管理服务有限公司	1,000,000.00	
	深业智慧园区运营（深圳）有限公司	5,000,000.00	

十一、按照有关财务会计和制度应披露的其他内容

无。

深圳市泰然物业管理服务有限公司

二〇二三年四月十九日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300058958430U



名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 郭建辉

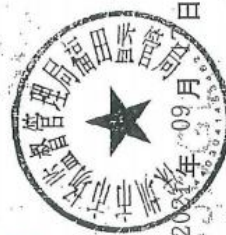


成立日期 2012年11月21日

营业场所 深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金
融中心11A11-14F

此件仅用于业务报
告专用，复印无效。

登记机关



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

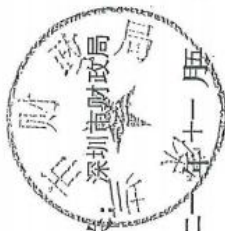
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

证书序号: 5001982

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 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、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关: 深圳市财政局

二〇二一年十一月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

负责人: 郇建辉

经营场所: 深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11-14F

此件仅用于业务报
告等复印无

分所执业证书编号: 110101484701

批准执业文号: 深财会[2005]3号

批准执业日期: 2005年01月10日

2023 年

深圳市泰然物业管理服务有限公司

审计报告

大华审字[2024]0111017967 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

Shenzhen Branch Of Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

您可使用手机“扫一扫”或进入
注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编号: 粤24J40R2LPT



深圳市泰然物业管理服务有限公司

审计报告及财务报表

(2023年1月1日至2023年12月31日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
资产负债表	1
利润表	2
现金流量表	3
所有者权益变动表	4-5
财务报表附注	1-44



审计报告

大华审字[2024] 0111017967号

深圳市泰然物业管理服务有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了深圳市泰然物业管理服务有限公司(以下简称泰然物业管理公司)财务报表,包括2023年12月31日的资产负债表,2023年度的利润表、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,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了泰然物业管理公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度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,我们独立于泰然物业管理公司,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、管理层和治理层对财务报表的责任

泰然物业管理公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,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，泰然物业管理公司管理层负责评估泰然物业管理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泰然物业管理公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督泰然物业管理公司的财务报告过程。

四、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，就可能导致对泰然物业管理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告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泰然物业管理公司不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：



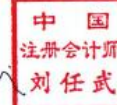
王建华



王建华

中国注册会计师：

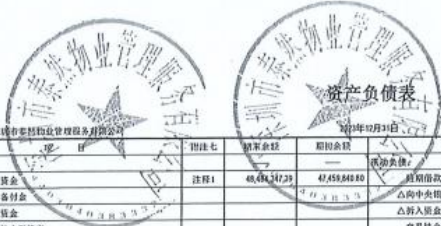
刘任武



刘任武

二〇二四年三月三十一日





资产负债表

编制单位：深圳市泰利物业服务有限公司		2022年12月31日		金额单位：元			
项目	附注七	期末余额	期初余额	项目	附注七	期末余额	期初余额
流动资产：				流动资产：			
货币资金	注释1	48,481,247.29	47,659,848.89	短期借款			
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
△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当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	注释2	92,247,832.72	38,644,875.13	应付账款	注释11	4,513,932.00	561,000.00
应收款项融资				预收款项			
预付账款	注释3	1,088,947.22	2,711,042.02	合同负债	注释12	6,268,926.35	5,113,006.62
△应收保费				△卖出回购金融资产款			
△应收分保账款				△吸收存款及同业存放			
△应收分保合同准备金				△代理买卖证券款			
应收资金和中管理款				△代理承销证券款			
其他应收款	注释4	31,053,936.48	19,208,841.83	△应付债券			
其中：应收股利				应付职工薪酬	注释13	9,234,334.43	9,526,444.00
△买入返售金融资产				其中：应付工资	注释13	6,282,270.81	6,878,644.73
存货	注释5	83,439.75	936,119.75	应付福利费	注释13	191,084.00	-
其中：原材料	注释5	250.00	250.00	其中：职工奖励及福利基金			
库存商品(产成品)				应交税费	注释14	6,906,020.61	6,538,565.54
合同资产				其中：应交税金	注释14	8,813,074.57	6,582,238.90
△保赔合同资产				其他应收款	注释15	83,033,084.45	82,763,438.58
△分出再保合同资产				其中：应付股利	注释15	1,787,120.83	5,006,000.00
持有待售资产				△应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				△应付分保账款			
其他流动资产	注释6	59,062.03	206,339.89	持有待售负债			
流动资产合计		133,635,607.59	100,457,193.68	一年内到期的非流动负债	注释16	420,972.40	883,176.87
非流动资产：				其他非流动负债			
△发放贷款和垫款				非流动负债合计		112,482,922.24	105,376,847.47
债权投资				非流动负债：			
合同资产金融资产				△保险合同准备金			
其他债权投资				长期借款			
△持有至到期投资				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				△保险合同负债			
其他非流动金融资产				△分出再保保险合同负债			
投资性房地产				租赁负债	注释17		
固定资产	注释7	1,992,493.99	2,594,103.26	长期应付款			
其中：固定资产原价	注释7	8,206,902.70	4,419,455.42	长期应付职工薪酬			
累计折旧	注释7	6,214,408.71	5,891,231.66	预计负债			
固定资产减值准备				递延收益			
在建工程				递延所得税负债	注释18	183,028.65	208,514.39
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				其中：特准储备基金			
使用权资产	注释8	401,934.51	794,369.24	非流动负债合计		183,028.65	208,514.39
无形资产				负债合计		112,595,950.89	105,585,364.86
开发支出				所有者权益(或股东权益)：			
商誉				实收资本(或股本)	注释18	5,000,000.00	5,000,000.00
长期待摊费用	注释9	18,253,192.89	23,352,199.06	国家资本			
递延所得税资产	注释10	1,903,547.20	1,962,652.91	国有资本	注释18	5,000,000.00	5,000,000.00
其他非流动资产				其他资本			
其中：特准储备物资				民营资本			
非流动资产合计		22,851,218.50	28,513,116.47	外商资本			
				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积			
				减：库存股			
				其他综合收益			
				其中：外币报表折算差额			
				专项储备			
				盈余公积	注释19	6,020,151.39	6,020,151.39
				其中：法定公积金	注释19	6,020,151.39	6,020,151.39
				任意公积金			
				储备基金			
				企业发展基金			
				专项归还投资			
				△一般风险准备			
				未分配利润	注释20	32,910,723.81	12,369,632.70
资产总计		156,487,226.09	128,970,310.16	所有者权益(或股东权益)合计		43,930,875.20	23,390,084.09
				负债和所有者权益(或股东权益)总计		156,487,226.09	128,970,310.16

注：表中“*”项目为合并财务报表专用，△指非流动资产；“*”项目为合并财务报表专用，△指非流动资产；“*”项目为合并财务报表专用，△指非流动资产；“*”项目为合并财务报表专用，△指非流动资产。

企业法定代表人： [Signature]

主管会计工作负责人： [Signature]

会计机构负责人： [Signature]



利润表

金额单位：元

上期金额

本期金额

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七

附注七



项目	上期金额	本期金额	附注七	项目	上期金额	本期金额	附注七
一、营业收入	188,105,571.48	204,344,834.01	注释21	营业收入	188,105,571.48	204,344,834.01	注释21
其中：营业收入	188,105,571.48	204,344,834.01		其中：营业收入	188,105,571.48	204,344,834.01	
△利息收入				△利息收入			
△已赚保费				△已赚保费			
△手续费及佣金收入				△手续费及佣金收入			
二、营业成本	151,505,692.81	159,394,849.48	注释21	营业成本	151,505,692.81	159,394,849.48	注释21
其中：营业成本	151,505,692.81	159,394,849.48		其中：营业成本	151,505,692.81	159,394,849.48	
△手续费及佣金支出				△手续费及佣金支出			
△营业费用				△营业费用			
△折旧及摊销				△折旧及摊销			
△资产减值损失				△资产减值损失			
△公允价值变动损失				△公允价值变动损失			
△其他综合收益				△其他综合收益			
△其他				△其他			
三、营业利润	36,599,878.67	44,949,984.53		营业利润	36,599,878.67	44,949,984.53	
其中：营业利润	36,599,878.67	44,949,984.53		其中：营业利润	36,599,878.67	44,949,984.53	
△公允价值变动收益				△公允价值变动收益			
△其他综合收益				△其他综合收益			
△其他				△其他			
四、利润总额	36,599,878.67	44,949,984.53		利润总额	36,599,878.67	44,949,984.53	
其中：利润总额	36,599,878.67	44,949,984.53		其中：利润总额	36,599,878.67	44,949,984.53	
△公允价值变动收益				△公允价值变动收益			
△其他综合收益				△其他综合收益			
△其他				△其他			
五、净利润	36,599,878.67	44,949,984.53		净利润	36,599,878.67	44,949,984.53	
其中：净利润	36,599,878.67	44,949,984.53		其中：净利润	36,599,878.67	44,949,984.53	
△公允价值变动收益				△公允价值变动收益			
△其他综合收益				△其他综合收益			
△其他				△其他			
六、其他综合收益				其他综合收益			
其中：其他综合收益				其中：其他综合收益			
△公允价值变动收益				△公允价值变动收益			
△其他综合收益				△其他综合收益			
△其他				△其他			
七、每股收益				每股收益			
其中：每股收益				其中：每股收益			
△公允价值变动收益				△公允价值变动收益			
△其他综合收益				△其他综合收益			
△其他				△其他			

会计师事务所：柳屹峰

何乾成

第 3 页

企业法定代表人：柳屹峰



现金流量表

金额单位：元

元

元

元

元

元

元

元

元

元

元

元

元

元

元

元

项目	附注七	本期金额	上期金额	附注七	本期金额	上期金额
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		244,888,076.98	244,816,680.77			
△客户存款和同业存放款项净增加额						
△向中央银行借款净增加额						
△向其他金融机构拆入资金净增加额						
△收到保证金合同解除取得的现金						
△收到分入再保险合同的现金净额						
△收到应收业务现金净额						
△收到原保业务现金净额						
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额						
△收取利息、手续费及佣金的现金						
△拆入资金净增加额						
△回购业务资金净增加额						
△代理买卖证券收到的现金净额						
收到其他与经营活动有关的现金		75,365,128.83	54,646,014.68			
经营活动现金流入小计		318,253,205.81	299,462,695.46			
购买商品、接受劳务支付的现金		135,262,264.68	131,344,680.12			
△客户存款及同业存放净增加额						
△支付给中央银行和同业款项净增加额						
△支付保证金及预付款项的现金						
△支付分出再保险合同的现金净额						
△偿还应付债券净增加额						
△支付保证金合同解除款项的现金						
△拆出资金净增加额						
△支付利息、手续费及佣金的现金						
△支付保单红利的现金						
支付其他与经营活动有关的现金		78,713,169.83	84,083,686.76			
支付的各项税费		16,478,013.66	13,184,443.45			
支付其他与经营活动有关的现金		46,386,856.73	41,689,496.57			
支付其他与经营活动有关的现金		278,842,325.00	270,268,528.90			
经营活动现金流出小计		392,922,712.21	287,176,165.55			
经营活动产生的现金流量净额						
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						
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						
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						
投资活动产生的现金流量净额						
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						
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						
加：期初现金及现金等价物余额						
六、期末现金及现金等价物余额						



财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

财务总监：何新波

所有者权益变动表

金额单位：元

项 目	2024年度						所有者权益合计
	本 期 金 额						
	1	2	3	4	5	6	
一、上年年末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	5,000,000.00
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	5,000,000.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
（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）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
其中：提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
任意盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
储备基金	-	-	-	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
未分配利润	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	5,000,000.00

（后附财务报表附注为财务报表组成部分）

企业法定代表人：  何新成

主管会计工作负责人：  何新成

会计机构负责人：  何新成



所有者权益变动表

2022年度
上期金额

金额单位：元

编制单位：深圳市泰格物业运营管理有限公司



项	优先股		普通股		其他权益工具		资本公积	减资准备	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	1	2	3	4	5	6								
一、上年年末余额											8,020,151.39		3,714,287.28	14,734,438.67
加：会计政策变更													-13,846.67	-13,846.67
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额		5,000,000.00									8,020,151.39		3,700,440.61	14,780,491.00
三、本年年末余额		5,000,000.00									8,020,151.39		8,009,591.09	17,829,642.48
(一) 综合收益总额													17,829,642.48	17,829,642.48
(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) 专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
其中：法定盈余公积														
任意盈余公积														
储备基金														
企业发展基金														
专项储备														
2. 利润分配														
其中：法定盈余公积														
任意盈余公积														
储备基金														
企业发展基金														
专项储备														
3. 其他														
四、利润分配														
五、所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
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														
六、其他														
七、本年年末余额		5,000,000.00									8,020,151.39		8,264,073.69	23,380,044.09

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 



深圳市泰然物业管理服务有限公司 2023 年度财务报表附注

一、基本情况

(一) 历史沿革、注册地、组织形式及总部地址

深圳市泰然物业管理服务有限公司(以下简称本公司)系经深圳市市场监督管理局核准,于 1993 年 10 月 11 日设立,统一社会信用代码 91440300192247525D。法定代表人:聂栋伟,本公司注册资本 506 万元,注册地为:深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路 11 号海松大厦 B 座 202A。

本公司主要从事物业管理服务。

(二) 企业的业务性质和主要经营

本公司属于商务服务业,一般经营项目是:产业园项目投资;园区运营管理;展览展示策划;企业管理咨询;家政服务、清洁服务、物业管理、园林绿化施工与养护;工程机械设备维修;机电安装施工工程;场地租赁;自有物业租赁;房地产信息咨询;房地产经纪;健身器材的销售;为酒店提供管理服务;日用百货、文体用品(不含弩)的销售;初级农产品的销售;法律咨询(不得以律师名义从事法律服务;不得以牟取经济利益从事诉讼和辩护业务);网络技术、计算机软硬件技术开发及技术咨询、技术服务、技术转让;旅游项目投资;市场营销策划;货物装卸服务;货物与技术进出口;国内贸易;兴办实业(具体项目另行申报)。

许可经营项目是:停车场经营;体育场馆管理;仓储服务(不含危险化学品);旅游业务;餐饮服务;酒店管理;乘客电梯、载货电梯、自动扶梯的维修;食品的购销。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司母公司为深业智慧园区运营(深圳)有限公司,集团最终母公司为深业集团有限公司。

(四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司全体董事于 2024 年 3 月 31 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量。



三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

(一) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(二) 营业周期

营业周期是指企业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。

(三) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(四) 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，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，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。



1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (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。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

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。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，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。

(2) 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

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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差



额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，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。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，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。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

(4) 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

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

- 1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。
- 2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还



贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

此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）和初始确认时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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

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，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债



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，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

- 1) 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) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具体条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

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

本公司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，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

- (1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。



(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条(1)、(2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的



基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，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。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该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，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用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。除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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于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，本公司在其



他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件



所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当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的，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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(七) 应收款项

1. 应收账款



本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（六）6.金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

2. 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（六）6.金融工具减值。

3. 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（六）6.金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，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。

（八）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、发出商品、合同履约成本等。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按先进先出法计价。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- （1）低值易耗品采用一次转销法；
- （2）包装物采用一次转销法。
- （3）其他周转材料采用一次转销法摊销。

5. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经



过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（九）合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（六）6.金融工具减值。

（十）长期股权投资

1. 投资成本的确定

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，



本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该



单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资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的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的留存收益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置



后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

5. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差



额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（2）在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十一）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

- （1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到



预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产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（%）
房屋及建筑物	25	10	4
运输设备	5-8	10	11-18
电子及其他设备	2-5	10	18-45

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减



去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十二）使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（十三）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的



前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后继计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的使用寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回



金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

4. 划分本公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

内部研究开发支出的资本化时点：达到预定用途之日起转为无形资产。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十四) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(十五) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(十六) 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。

1. 短期薪酬



短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司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。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。对于设定受益计划中承担的义务，在资产负债表日由独立精算师根据使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本，其中：除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益，且在后续会计期间不允许转回至损益。

3. 辞退福利

辞退福利是指本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给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或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。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，



将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师根据使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(十七) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司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。租赁付款额包括：

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
3. 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
4. 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(十八) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

- (1) 所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。



(2) 所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

(3) 本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（十九）收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

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。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。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。

2. 收入确认的具体方法

（1）物业管理服务业务

本公司物业管理服务业务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约期间内，按照履约进度确认收入。

（二十）合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：



(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) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十一）政府补助

1. 类型

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，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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. 政府补助的确认

对期末有证据表明本公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。按照



名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	与日常活动相关的政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- （1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；



(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

一般情况下,在个别财务报表中,当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中,纳入合并范围的企业中,一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销,除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

(二十三) 租赁

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

1. 租赁合同的分拆

当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。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本公司将租赁和非租赁部分进行分拆,租赁部分按照租赁准则进行会计处理,非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时,合并为一份合同进行会计处理:

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易,若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日,除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外,本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注(十二)和(十七)。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类



本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
 - 2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。
 - 3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
 - 4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。
 - 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。
- 一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

- 1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。
- 2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
- 3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司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。应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；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；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。



五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

(一) 会计政策变更

为了客观地反映本公司财务状况及经营成果，经本公司 2023 年度经批准。对如下会计政策进行变更并追溯调整，2022 年度比较财务报表已重新表述。

会计政策变更的性质、内容	会计政策变更的原因	备注
本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部 2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》“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”。	会计准则的变更	1
本公司自 2023 年 10 月 25 日起执行财政部 2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回的会计处理”。	会计准则的变更	2

1. 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号“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”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）因适用解释 16 号单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）留存收益及其他相关财务报表项目。

根据解释 16 号的相关规定，本公司对财务报表相关项目影响调整如下：

项目	2022 年 1 月 1 日 原列报金额	累积影响金额	2022 年 1 月 1 日 调整后列报金额
递延所得税资产	1,460,956.00	310,569.66	1,771,525.66
递延所得税负债	—	324,515.33	324,515.33

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至解释施行日（2023 年 1 月 1 日）之间发生的适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，本公司按照解释 16 号的规定进行处理。

根据解释 16 号的规定，本公司对资产负债表相关项目调整如下：

资产负债表项目	2022 年 12 月 31 日		
	变更前	累积影响金额	变更后
递延所得税资产	1,764,517.54	189,408.35	1,953,925.89
递延所得税负债	—	199,964.32	199,964.32



根据解释 16 号的规定，本公司对损益表相关项目调整如下：

损益表项目	2022 年度		
	变更前	累计影响金额	变更后
所得税费用	6,024,054.39	-2,240.03	6,021,814.36

(2) 执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），本公司自 2023 年 10 月 25 日起施行“关于售后租回交易的会计处理”。

执行“关于售后租回交易的会计处理”对本期财务报表无重大影响。

(二) 会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

六、税项

本公司主要的应纳税项列示如下：

(一) 流转税及附加税费

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应交增值税销项税额减可抵扣进项税额后的余额	9%、6%、5%、3%	
房产税	按照房产原值的 70%为纳税基准	1.2%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

注 1：根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，本公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

七、财务报表重要项目的说明

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初余额均为 2023 年 1 月 1 日）

注释 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	61,625.18	21,353.94
银行存款	48,422,722.21	47,399,303.61



项目	期末余额	期初余额
其他货币资金	—	39,183.25
未到期应收利息	—	—
合计	48,484,347.39	47,459,840.80
其中：存放在境外的款项总额	—	—

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
诉讼冻结资金	—	39,183.25
合计	—	39,183.25

注释2. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	50,775,083.87	2,018,167.01	40,040,716.44	3,033,056.12
1至2年	3,526,094.26	559,114.72	1,963,162.11	681,145.93
2-3年（含3年）	1,851,531.00	1,327,594.68	690,057.53	577,566.73
3年以上	3,288,132.00	3,288,132.00	2,990,282.13	2,745,474.30
合计	59,440,841.13	7,193,008.41	45,684,218.21	7,037,243.08

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	59,440,841.13	100.00	7,193,008.41	12.10	52,247,832.72
其中：账龄组合	59,440,841.13	100.00	7,193,008.41	12.10	52,247,832.72
合计	59,440,841.13	100.00	7,193,008.41	—	52,247,832.72

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—



种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	45,684,218.21	100.00	7,037,243.08	15.40	38,646,975.13
其中：账龄组合	45,684,218.21	100.00	7,037,243.08	15.40	38,646,975.13
合计	45,684,218.21	100.00	7,037,243.08	—	38,646,975.13

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	50,775,083.87	85.42	2,018,167.01	40,040,716.44	87.65	3,033,056.12
1-2 年 (含 2 年)	3,526,094.26	5.93	559,114.72	1,963,162.11	4.30	681,145.93
2-3 年 (含 3 年)	1,851,531.00	3.12	1,327,594.68	690,057.53	1.51	577,566.73
3 年以上	3,288,132.00	5.53	3,288,132.00	2,990,282.13	6.54	2,745,474.30
合计	59,440,841.13	100.00	7,193,008.41	45,684,218.21	100.00	7,037,243.08

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
武汉市深业泰然房地产开发有限公司	4,983,357.23	8.38	515,890.07
深中 (广东) 产业服务有限公司	1,865,039.65	3.14	74,130.09
东莞市中科瑞龙高新技术企业孵化器有限公司	967,645.01	1.63	693,826.01
成都皇木麒麟楠香艺术品有限公司	847,233.91	1.43	847,233.91
中国人民解放军 61363 部队	765,599.32	1.29	30,430.42
合计	9,428,875.12	15.87	2,161,510.50

注释3. 预付款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,086,967.22	100.00	—	3,623,512.97	97.64	—
1 年以上	—	—	—	87,529.05	2.36	—
合计	1,086,967.22	100.00	—	3,711,042.02	100.00	—



注释4. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款项	31,053,958.48	10,206,841.89
合 计	31,053,958.48	10,206,841.89

(一) 其他应收款项

1. 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数	期初数
1年以内(含1年)	27,485,247.70	5,819,754.10
1-2年(含2年)	2,221,428.69	2,059,555.00
2-3年(含3年)	664,460.00	1,663,612.24
3年以上	705,258.98	684,747.63
小 计	31,076,395.37	10,227,668.97
减: 坏账准备	22,436.89	20,827.08
合 计	31,053,958.48	10,206,841.89

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
押金及保证金	888,681.60	0.64	5,687.56	2,557,352.24	0.55	14,040.15
备用金	35,468.38	0.97	344.04	41,758.38	0.55	231.46
代付代垫款项	1,462,316.72	0.77	11,259.84	1,109,609.22	0.14	1,586.18
其他	651,322.49	0.79	5,145.45	251,512.12	1.98	4,969.29
关联方款项	28,038,606.18	—	—	6,267,437.01	—	—
合 计	31,076,395.37	—	22,436.89	10,227,668.97	—	20,827.08

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
深业物业运营集团股份有限公司	关联方往来	20,000,000.00	64.36	—
成都市深业泰然房地产开发有限公司	关联方往来	7,273,127.33	23.40	—
福田区政府物业管理中心	押金及保证金	500,000.00	1.61	3,200.00
深业智慧园区运营(深圳)有限公司	关联方往来	472,973.04	1.52	—
沈阳深业智慧园区运营管理有限公司	关联方往来	197,083.59	0.63	—
合 计	—	28,443,183.96	91.52	3,200.00



注释5. 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料	250.00	—	250.00	250.00	—	250.00
周转材料	93,189.75	—	93,189.75	105,869.75	—	105,869.75
合计	93,439.75	—	93,439.75	106,119.75	—	106,119.75

注释6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	59,062.03	243,455.75
待认证进项税额	—	82,884.14
合计	59,062.03	326,339.89

注释7. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,992,493.99	2,504,103.76
固定资产清理	—	—
合计	1,992,493.99	2,504,103.76

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	8,495,895.42	303,498.98	592,491.70	8,206,902.70
机器设备	33,233.36	3,400.00	—	36,633.36
运输工具	2,076,117.40	3,960.18	—	2,080,077.58
电子设备及其他设备	6,386,544.66	296,138.80	592,491.70	6,090,191.76
二、累计折旧合计	5,991,791.66	772,344.35	549,727.30	6,214,408.71
机器设备	17,843.49	5,548.12	—	23,391.61
运输工具	1,454,455.15	141,354.49	—	1,595,809.64
电子设备及其他设备	4,519,493.02	625,441.74	549,727.30	4,595,207.46
三、账面净值合计	2,504,103.76	—	—	1,992,493.99
机器设备	15,389.87	—	—	13,241.75
运输工具	621,662.25	—	—	484,267.94
电子设备及其他设备	1,867,051.64	—	—	1,494,984.30
四、减值准备合计	—	—	—	—
机器设备	—	—	—	—



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输工具	—	—	—	—
电子设备及其他设备	—	—	—	—
五、账面价值合计	2,504,103.76	—	—	1,992,493.99
机器设备	15,389.87	—	—	13,241.75
运输工具	621,662.25	—	—	484,267.94
电子设备及其他设备	1,867,051.64	—	—	1,494,984.30

注释8. 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	2,995,978.24	1,639,299.16	3,658,364.73	976,912.67
其中：房屋及建筑物	2,995,978.24	1,639,299.16	3,658,364.73	976,912.67
二、累计折旧合计	2,201,608.50	2,014,238.24	3,640,898.58	574,948.16
其中：房屋及建筑物	2,201,608.50	2,014,238.24	3,640,898.58	574,948.16
三、使用权资产账面净值合计	794,369.74	—	—	401,964.51
其中：房屋及建筑物	794,369.74	—	—	401,964.51
四、减值准备合计	—	—	—	—
其中：房屋及建筑物	—	—	—	—
五、使用权资产账面价值合计	794,369.74	—	—	401,964.51
其中：房屋及建筑物	794,369.74	—	—	401,964.51

注释9. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
智慧园区系统集成项目	4,015,893.36	—	1,927,628.81	—	2,088,264.55	—
智慧安防系统项目	9,384,834.33	—	1,542,712.44	—	7,842,121.89	—
消防支出	20,628.45	—	12,600.35	—	8,028.10	—
停车场系统	117,499.88	—	117,499.88	—	—	—
视频监控系统	128,350.60	90,772.32	175,213.04	—	43,909.88	—
设备房工程	80,108.71	—	22,997.54	—	57,111.17	—
安全整改工程	81,484.33	144,891.36	51,086.88	—	175,288.81	—
办公室装修	671,447.04	—	644,223.53	—	27,223.51	—
道路打通工程	52,518.84	—	52,518.84	—	—	—
公共区域维护支出	21,735.98	—	3,619.48	—	18,116.50	—
立体停车库项目	8,304,761.83	—	459,249.48	—	7,845,512.35	—
门禁改造	67,249.71	—	32,279.88	—	34,969.83	—



项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
配电房维护	31,774.83	—	31,774.83	—	—	—
停车场改造	—	192,299.88	64,099.92	—	128,199.96	—
其他	273,902.17	88,112.37	277,568.29	—	84,446.25	—
合计	23,252,190.06	516,075.93	5,415,073.19	—	18,353,192.80	—

注释10.递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	1,903,567.20	7,614,268.80	1,962,452.91	7,849,811.64
信用减值准备	1,803,861.32	7,215,445.28	1,764,517.54	7,058,070.16
租赁业务	99,705.88	398,823.52	197,935.37	791,741.48
二、递延所得税负债	103,028.65	412,114.60	209,544.39	838,177.56
租赁业务	103,028.65	412,114.60	209,544.39	838,177.56

注释11.应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付管理费	3,499,429.60	360,311.78
应付工程款	379,205.90	64,085.87
其他	634,947.50	126,683.21
合计	4,513,583.00	551,080.86

注释12.合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收物业费	3,739,466.01	3,637,361.88
预收车位管理费	2,454,733.17	1,475,332.44
其他	14,727.17	306.30
合计	6,208,926.35	5,113,000.62

注释13.应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,220,444.00	71,458,790.67	71,574,400.24	8,104,834.43
二、离职后福利-设定提存计划	1,300,000.00	8,972,189.39	8,982,689.39	1,289,500.00
合计	9,520,444.00	80,430,980.06	80,557,089.63	9,394,334.43



2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,679,644.73	60,551,704.57	60,949,079.39	6,282,269.91
二、职工福利费	—	2,898,038.91	2,706,954.91	191,084.00
三、社会保险费	—	2,609,323.89	2,609,323.89	—
其中：医疗保险费	—	2,280,793.57	2,280,793.57	—
工伤保险费	—	102,413.03	102,413.03	—
生育保险费	—	226,117.29	226,117.29	—
四、住房公积金	-10.56	4,032,688.50	4,032,677.94	—
五、工会经费和职工教育经费	1,540,809.83	1,367,034.80	1,276,364.11	1,631,480.52
合 计	8,220,444.00	71,458,790.67	71,574,400.24	8,104,834.43

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	—	7,571,165.12	7,571,165.12	—
二、失业保险费	—	130,998.29	130,998.29	—
三、企业年金缴费	1,300,000.00	1,270,025.98	1,280,525.98	1,289,500.00
合 计	1,300,000.00	8,972,189.39	8,982,689.39	1,289,500.00

注释14.应交税费

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	2,118,206.05	7,976,246.50	7,105,656.62	2,988,795.93
企业所得税	4,203,195.00	11,192,882.95	9,776,197.55	5,619,880.40
城市维护建设税	51,602.82	550,161.19	471,276.86	130,487.15
房产税	—	4,077.61	4,077.61	—
车船税	—	3,329.88	3,329.88	—
土地使用税	—	79,684.60	79,684.60	—
个人所得税	129,735.03	604,151.64	659,975.58	73,911.09
教育费附加	22,119.31	235,615.60	201,974.60	55,760.31
地方教育费附加	14,647.33	157,188.16	134,649.76	37,185.73
印花税	—	13,601.98	13,601.98	—
合 计	6,539,505.54	20,816,940.11	18,450,425.04	8,906,020.61

注释15.其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	—	—



项 目	期末余额	期初余额
应付股利	1,787,126.80	5,000,000.00
其他应付款项	81,245,957.65	77,763,439.58
合 计	83,033,084.45	82,763,439.58

1. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,787,126.80	5,000,000.00
合 计	1,787,126.80	5,000,000.00

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	24,695,815.73	25,689,913.11
代收代付款项	927,127.63	402,044.97
预提费用	1,541,329.35	5,542,050.09
物业专项维修基金	7,464,840.90	5,584,256.87
待结转款项	1,671,020.18	2,964,894.32
其他	3,599,238.19	2,421,979.79
关联方款项	41,346,585.67	35,158,300.43
合 计	81,245,957.65	77,763,439.58

注释16.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的租赁负债	426,973.40	883,176.87
合 计	426,973.40	883,176.87

注释17.租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	432,199.94	894,411.38
减：未确认的融资费用	5,226.54	11,234.51
重分类至一年内到期的非流动负债	426,973.40	883,176.87
租赁负债净额	—	—



注释18.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 (%)
深业智慧园区运营(深圳)有限公司	5,060,000.00	100.00	—	—	5,060,000.00	100.00
合计	5,060,000.00	100.00	—	—	5,060,000.00	100.00

注释19.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	6,020,151.39	—	—	6,020,151.39
合计	6,020,151.39	—	—	6,020,151.39

注释20.未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
本期期初余额	12,309,932.70	3,714,287.28
期初调整金额	—	—
本期增加额	32,572,059.14	17,871,268.03
其中：本期净利润转入	32,572,059.14	17,871,268.03
其他调整因素	—	—
本期减少额	12,871,268.03	9,264,013.59
其中：本期提取盈余公积	—	—
本期提取一般风险准备	—	—
本期分配现金股利	12,871,268.03	9,264,013.59
转增资本	—	—
其他减少	—	—
本期期末余额	32,010,723.81	12,321,541.72

注释21.营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	204,244,953.44	150,394,849.48	189,089,494.57	156,375,587.66
2. 其他业务小计	99,880.57	—	16,056.91	510,447.52
合计	204,344,834.01	150,394,849.48	189,105,551.48	156,886,035.18



注释22.管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,193,002.65	7,110,555.31
折旧费	274,223.72	267,038.09
长期待摊费用摊销	50,828.77	101,657.52
租赁费	50,098.37	46,694.62
业务招待费	194,692.00	216,665.00
办公费	90,989.44	80,409.88
差旅费	147,104.62	77,800.00
会议费	13,753.90	50,871.29
修理费	247,578.15	—
物业费	19,205.13	—
车辆使用费	213,745.88	240,319.00
邮电通讯费	141,023.07	187,616.58
劳动保护费	35,327.42	—
咨询服务费	—	11,754.72
宣传费用	136,235.69	51,388.92
低值易耗品摊销	4,984.79	22,099.01
诉讼费	—	98,490.57
中介机构费	380,700.05	79,515.93
其他	810,952.53	1,762,495.27
合计	10,004,446.18	10,405,371.71

注释23.财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息费用	375,075.59	172,069.40
减：利息收入	484,000.90	382,897.93
银行手续费	471,030.44	456,909.36
合计	362,105.13	246,080.83

注释24.其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	336,407.48	3,141,383.21
进项税加计抵减	572,709.63	1,034,735.58
直接减免的增值税	343,960.20	54,000.00
代扣个人所得税手续费	11,316.74	11,521.25
合计	1,264,394.05	4,241,640.04



注释25.信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-157,375.14	-1,214,246.16
合计	-157,375.14	-1,214,246.16

注释26.资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
租赁资产处置利得	1,584.33	157,087.27
合计	1,584.33	157,087.27

注释27.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得	13,745.00	17,906.00
罚款收入	130,672.68	152,578.42
其他	11,742.99	9,347.17
合计	156,160.67	179,831.59

注释28.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	37,732.76	45,453.42
罚款支出	17,724.89	876.59
其他	31,768.40	221,263.68
合计	87,226.05	267,593.69

注释29.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	11,192,882.95	6,327,615.93
递延所得税调整	-47,630.03	-305,898.19
合计	11,145,252.92	6,021,717.74

注释30.现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		



项目	本期发生额	上期发生额
净利润	32,572,059.14	17,873,604.68
加：资产减值准备	—	—
信用减值损失	157,375.14	1,214,246.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	772,344.35	773,513.07
使用权资产折旧	2,014,238.24	7,028,990.64
无形资产摊销	—	—
长期待摊费用摊销	5,415,073.19	6,366,895.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	-1,584.33	-157,087.27
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	23,987.76	27,547.42
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	—	—
财务费用（收益以“-”填列）	375,075.59	172,069.40
投资损失（收益以“-”填列）	—	—
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	58,885.71	-190,927.25
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	-106,515.74	-114,970.94
合同资产的减少（增加以“-”填列）	—	—
存货的减少（增加以“-”填列）	12,680.00	3,570.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-12,682,257.88	-12,665,708.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	10,781,351.44	8,844,423.14
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	39,392,712.61	29,176,165.56
2.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	—	—
当期新增使用权资产	—	—
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	48,484,347.39	47,420,657.55
减：现金的期初余额	47,420,657.55	45,432,934.93
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	1,063,689.84	1,987,722.62

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	48,484,347.39	47,420,657.55
其中：库存现金	61,625.18	21,353.94
可随时用于支付的银行存款	48,422,722.21	47,399,303.61



项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的其他货币资金	—	—
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	48,484,347.39	47,420,657.55
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	—	—

八、或有事项的说明

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要说明的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

母公司名称	注册地址	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例(%)	表决权 比例(%)
深业智慧园区运营(深圳)有限公司	深圳市	房地产业	1,200	100	100

2. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市鹏基物业管理服务有限公司	最终控制方控制的企业
深圳市万厦居业有限公司	最终控制方控制的企业
南京鹏基物业管理服务有限公司	最终控制方控制的企业
深圳市深业泰富商业物业管理有限公司	最终控制方控制的企业
深业置地(深圳)物业管理有限公司	最终控制方控制的企业
深业城市运营服务(深圳)有限公司	最终控制方控制的企业
湖南深业物业有限公司	最终控制方控制的企业
深业商业管理有限公司	最终控制方控制的企业
深圳市农科物业管理有限公司	最终控制方控制的企业
西安深业智慧园区运营管理有限公司	同一控制下关联方
深圳市深业智慧恒明运营有限公司	同一控制下关联方
沈阳深业智慧园区运营管理有限公司	同一控制下关联方
深业园区餐饮管理(深圳)有限公司	同一控制下关联方
广州深业智慧园区运营管理有限公司	同一控制下关联方



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
成都市深业泰然房地产开发有限公司	同一控制下关联方
武汉市深业泰然房地产开发有限公司	同一控制下关联方
成都市深业泰然房地产开发有限公司	同一控制下关联方
深业泰然（集团）股份有限公司	最终控制方控制的企业
深业鹏基（集团）有限公司	最终控制方控制的企业

（二）关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

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					
	深业泰然（集团）股份有限公司	289,653.00	11,512.89	184,200.00	13,953.02
	武汉市深业泰然房地产开发有限公司	4,983,357.23	515,890.07	3,372,232.75	255,444.26
	成都市深业泰然房地产开发有限公司	40,517.30	1,610.45	142,584.76	10,800.70
其他应收款					
	深业物业运营集团股份有限公司	20,000,000.00	—	513,593.44	—
	深业泰然（集团）股份有限公司	—	—	701,976.00	—
	深业智慧园区运营（深圳）有限公司	472,973.04	—	472,973.04	—
	深圳市深业智慧恒明运营有限公司	—	—	104,226.00	—
	武汉市深业泰然房地产开发有限公司	—	—	3,506,974.67	—
	成都市深业泰然房地产开发有限公司	—	—	1,952,874.30	—
	西安深业智慧园区运营管理有限公司	72,189.62	—	50,029.30	—
	沈阳深业智慧园区运营管理有限公司	197,083.59	—	180,359.70	—
	广州深业智慧园区运营管理有限公司	—	—	—	—
	深业园区餐饮管理（深圳）有限公司	20,949.67	—	—	—
	成都市深业泰然房地产开发有限公司	7,273,127.33	—	—	—

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			



深圳市泰然物业管理服务有限公司
2023 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	深业物业运营集团股份有限公司	314,189.88	—
	深圳市万厦环境服务有限公司	25,397.50	—
应付股利			
	深业智慧园区运营（深圳）有限公司	1,787,126.80	5,000,000.00
其他应付款			
	深业泰然（集团）股份有限公司	14,643,894.22	17,738,049.53
	西安深业智慧园区运营管理有限公司	775,731.96	1,539,518.10
	深业园区餐饮管理（深圳）有限公司	235,510.55	235,510.55
	武汉市深业泰然房地产开发有限公司	7,088,065.46	5,005,886.16
	成都市深业泰然房地产开发有限公司	11,683,026.56	9,629,776.99
	深圳市鹏基物业管理服务有限公司	6,908,852.19	1,000,000.00
	深业物业运营集团股份有限公司	11,504.73	—

十一、按照有关财务会计和制度应披露的其他内容
无。

深圳市泰然物业管理服务有限公司
二〇二四年三月三十一日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300058958430U



名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 郭建辉



成立日期 2012年11月21日

营业场所 深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金
融中心11A11-14F

此件仅用于业务报
告 专用 复印无效。



登记机关

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

证书序号: 5001982

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 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、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关: 深圳前海财政局

二〇二一年十一月 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书



名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

负责人: 郇建辉

经营场所: 深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11-14F

此件仅用于业务报
告等复印无

分所执业证书编号: 110101484701

批准执业文号: 深财会[2005]3号

批准执业日期: 2005年01月10日



 姓名: 王健
 性别: 男
 出生日期: 1979-09-29
 工作单位: 深圳会计师事务所
 身份证号: 422432197909294915
 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



续有效一年。
another year after



7

证书编号: 110001610075
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 08 月 30 日
Date of Issuance y m d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2015年7月30日



5

姓名 Full name: 刘任斌
 性别 Sex: 男
 出生日期 Date of birth: 1972-02-19
 工作单位 Working unit: 深圳市注册会计师协会
 身份证号码 Identity card No.: 360103197202192000




年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



刘任斌的年检二维码

年 / 月 / 日
 / /


证书编号: 110001610099
 No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 11 月 13 日
 Date of issuance / / /

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



2024 年

深圳市泰然物业管理服务有限公司

审计报告

政旦志远审字第 2500323 号



政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

Zandar Certified Public Accountants LLP

您可使用手机“扫一扫”或进入
注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.moa.gov.cn>) 进行查验。
报告编号: 粤25N1VQ5EWM



深圳市泰然物业管理服务有限公司
审计报告及财务报表

(2024年1月1日至2024年12月31日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
资产负债表	1
利润表	2
现金流量表	3
所有者权益变动表	4-5
财务报表附注	1-45



审计报告

政旦志远审字第 2500323 号

深圳市泰然物业管理服务有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了深圳市泰然物业管理服务有限公司（以下简称“泰然物业公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、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，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了泰然物业公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度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，我们独立于泰然物业公司，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、管理层和治理层对财务报表的责任

泰然物业公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，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，泰然物业公司管理层负责评估泰然物业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泰然物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督泰然物业公司的财务报告过程。

四、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。
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，就可能导致对泰然物业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告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泰然物业公司不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。



政且志远 (深圳) 会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国·深圳

中国注册会计师:

何祚文
何祚文



中国注册会计师:

刘任武
刘任武



二〇二五年四月十五日





资产负债表

2024年12月31日

金额单位：元

编制单位：深圳市嘉泰物业管理服务有限公司

金额单位：元

项目	附注七	期末余额	期初余额	项目	附注七	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	注释1	60,657,577.56	48,484,347.35	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	注释2	48,044,846.12	52,247,832.72	应付账款	注释11	5,624,782.89	4,513,583.00
应收款项融资		-	-	预收款项		-	-
预付账款	注释3	119,846.69	1,088,967.22	合同负债	注释12	7,452,091.37	6,208,926.35
应收资金集中管理款				应付职工薪酬	注释13	8,940,276.70	9,394,334.43
其他应收款	注释4	35,028,564.13	31,053,368.48	其中：应付工资	注释13	7,188,843.50	6,282,269.91
其中：应收股利				应付福利费	注释13	-	191,084.00
存货	注释5	96,925.75	93,439.75	应交税费	注释14	2,059,633.24	8,308,020.81
其中：原材料				其中：应交税金	注释14	2,015,375.69	8,813,074.57
库存商品(产成品)				其他应付款	注释15	106,732,276.50	83,033,084.45
合同资产				其中：应付股利	注释15	34,359,185.94	1,787,126.80
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	注释16	501,269.70	426,973.40
其他流动资产	注释6		98,082.03	其他流动负债			
流动资产合计		143,845,589.25	133,825,807.59	流动负债合计		126,210,830.40	112,482,922.24
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	注释17		
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			
固定资产	注释7	1,822,587.10	1,992,493.99	预计负债			
其中：固定资产原价	注释7	7,843,145.63	8,208,502.70	递延收益			
累计折旧	注释7	6,020,558.53	6,214,408.71	递延所得税负债	注释10	119,534.51	103,028.65
固定资产减值准备				其他非流动负债			
在建工程				其中：特准储备基金			
生产性生物资产				非流动负债合计		119,534.51	103,028.65
油气资产				负债合计		126,330,364.91	112,585,950.89
使用权资产	注释8	478,138.05	401,984.51	所有者权益（或股东权益）：			
无形资产				实收资本（或股本）	注释18	5,060,000.00	5,060,000.00
开发支出				国家资本			
商誉				国有法人资本	注释18	5,060,000.00	5,060,000.00
长期待摊费用	注释9	17,034,879.34	18,353,192.80	集体资本			
递延所得税资产	注释10	1,981,707.09	1,983,587.20	民营资本			
其他非流动资产				外商资本			
其中：特准储备物资				实收资本（或股本）净额	注释18	5,060,000.00	5,060,000.00
非流动资产合计		21,317,592.58	22,651,218.50	其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积			
				减：库存股			
				其他综合收益			
				其中：外币报表折算差额			
				专项储备			
				盈余公积	注释19	6,020,151.39	6,020,151.39
				其中：法定公积金	注释19	6,020,151.39	6,020,151.39
				任意公积金			
				未分配利润	注释20	27,852,366.53	32,010,723.81
				所有者权益（或股东权益）合计		38,932,517.92	43,040,875.20
资产总计		165,242,882.83	155,676,826.09	负债和所有者权益（或股东权益）总计		165,242,882.83	155,676,826.09

企业法定代表人：

梁伟

主管会计工作负责人：

何松波

会计机构负责人：

何松波








利润表

编制单位：苏州中远管理咨询有限公司 2024年度 金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额	附注七	本期金额	上期金额
一、营业总收入	196,352,256.76	204,344,834.01		196,352,256.76	204,344,834.01
其中：营业收入	196,352,256.76	204,344,834.01	注释21	196,352,256.76	204,344,834.01
二、营业总成本	158,142,799.15	161,805,059.81		158,142,799.15	161,805,059.81
其中：营业成本	147,501,351.82	150,361,849.48	注释21	147,501,351.82	150,361,849.48
税金及附加	975,073.90	1,043,659.02	注释22	975,073.90	1,043,659.02
销售费用	-	-		-	-
管理费用	9,301,606.37	10,004,448.18	注释23	9,301,606.37	10,004,448.18
研发费用	-	-		-	-
财务费用	37,132.84	362,105.13	注释24	37,132.84	362,105.13
其中：利息费用	32,886.73	375,075.59	注释24	32,886.73	375,075.59
利息收入	474,399.93	484,000.90	注释24	474,399.93	484,000.90
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-		-	-
其他	-	-		-	-
加：其他收益	844,451.05	1,294,394.05	注释25	844,451.05	1,294,394.05
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）	-210,113.35	-157,376.14	注释26	-210,113.35	-157,376.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	38,843,795.31	43,648,377.44	注释27	38,843,795.31	43,648,377.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	111,428.00	156,160.67	注释28	111,428.00	156,160.67
加：营业外收入	-	-		-	-
其中：政府补助	-	-		-	-
减：营业外支出	116,040.73	87,226.05	注释29	116,040.73	87,226.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38,836,162.58	43,717,312.06		38,836,162.58	43,717,312.06
减：所得税费用	10,422,480.72	11,145,250.92	注释30	10,422,480.72	11,145,250.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	28,413,701.86	32,572,061.14		28,413,701.86	32,572,061.14

企业法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 





现金流量表

2024年度

企财03表

金额单位：元

编制单位：深圳市泰生物业管理服务有限公司

项 目	附注七	本期金额	上期金额
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		245,195,244.91	244,869,908.98
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		55,225,620.82	73,365,128.63
经营活动现金流入小计		300,420,865.73	318,235,037.61
购买商品、接受劳务支付的现金		135,995,272.11	135,262,284.66
支付给职工及为职工支付的现金		74,327,645.12	78,713,169.93
支付的各项税费		23,474,368.64	18,478,013.66
支付其他与经营活动有关的现金		51,442,154.86	46,388,856.73
经营活动现金流出小计		285,239,440.73	278,842,325.00
经营活动产生的现金流量净额	注释31	15,181,425.00	39,392,712.61
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		1,991,954.84	285,000.31
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		1,991,954.84	285,000.31
投资活动产生的现金流量净额		-1,991,954.84	-285,000.31
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			16,418,685.40
支付其他与筹资活动有关的现金		1,016,239.99	21,625,337.06
筹资活动现金流出小计		1,016,239.99	38,044,022.46
筹资活动产生的现金流量净额		-1,016,239.99	-38,044,022.46
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	注释31	12,173,230.17	1,063,689.84
加：期初现金及现金等价物余额	注释31	48,484,347.39	47,420,657.55
六、期末现金及现金等价物余额	注释31	60,657,577.56	48,484,347.39

企业法定代表人：

梁世伟

主管会计工作负责人：

何新浓

会计机构负责人：

何新浓





所有者权益变动表

编制单位：河南中原物业管理服务有限公司 2024年度 金额单位：元

项 目	本期金额										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
一、上年年末余额	5,060,000.00	-	-	-	-	-	-	6,020,151.39	32,010,723.81	43,090,875.20	
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	5,060,000.00	-	-	-	-	-	-	6,020,151.39	32,010,723.81	43,090,875.20	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,159,357.28	-4,159,357.28	
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	28,413,701.96	28,413,701.96	
(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)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-32,572,069.14	-32,572,069.14	
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其中:法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-32,572,069.14	-32,572,069.14	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	5,060,000.00	-	-	-	-	-	-	6,020,151.39	27,852,366.53	38,932,517.92	



法定代表人:

张永坤

主管会计工作负责人:

何书冰

会计机构负责人:

何书冰

所有者权益变动表

金额单位：元

编制单位：深圳市莱茵物业管理服务有限公司 2024年度



项	上期金额		本期金额				所有者权益合计				
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计					
栏	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额	5,060,000.00	-	-	-	6,020,151.39	12,309,932.70	23,390,084.09	-	-	-	-
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	5,060,000.00	-	-	-	6,020,151.39	12,309,932.70	23,390,084.09	-	-	-	-
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	19,700,791.11	19,700,791.11	-	-	-	-
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	32,572,055.14	32,572,055.14	-	-	-	-
(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)专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
(四)利润分配											
1.提取盈余公积											
其中：法定公积金											
2.对所有者(或股东)的分配											
其中：任意公积金											
4.其他											
(五)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
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											
四、本年年末余额	5,060,000.00	-	-	-	6,020,151.39	32,010,723.81	43,090,875.20	-	-	-	-

法定代表人：何书波

主管会计工作负责人：何书波

会计机构负责人：何书波



深圳市泰然物业管理服务有限公司 2024 年度财务报表附注

一、基本情况

(一) 历史沿革、注册地、组织形式及总部地址

深圳市泰然物业管理服务有限公司（以下简称“本公司”）创建于1993年10月11日，总部地址位于广东省深圳市，注册地址深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路11号海松大厦B座202A，统一社会信用代码91440300192247525D，注册资本506万元，法定代表人聂栋伟。

本公司是从事物业管理服务的有限责任公司。

(二) 企业的业务性质和主要经营

本公司属物业租赁与管理服务行业，主要产品和服务为产业园项目投资；园区运营管理；展览展示策划；企业管理咨询；家政服务、清洁服务、物业管理、园林绿化施工与养护；工程机械设备维修；机电安装施工工程；场地租赁；自有物业租赁；房地产信息咨询；房地产经纪；健身器材的销售；为酒店提供管理服务；日用百货、文体用品（不含弩）的销售；初级农产品的销售；法律咨询（不得以律师名义从事法律服务；不得以牟取经济利益从事诉讼和辩护业务）；网络技术、计算机软硬件技术开发及技术咨询、技术服务、技术转让；旅游项目投资；市场营销策划；货物装卸服务；货物与技术进出口；国内贸易；兴办实业（具体项目另行申报）。许可经营项目是：停车场经营；体育场馆管理；仓储服务（不含危险化学品）；旅游业务；餐饮服务；酒店管理；乘客电梯、载货电梯、自动扶梯的维修；食品的购销。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司母公司为深业智慧园区运营（深圳）有限公司，集团最终母公司为深业集团有限公司。

(四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司全体董事于2025年4月15日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量。



三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

(一) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(二) 营业周期

营业周期是指企业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。

(三) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(四) 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。



2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(七) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，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，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所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，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (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。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

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。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，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。

(2) 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

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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，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。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资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。



此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，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。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

(4) 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

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权



益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

此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）和初始确认时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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

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，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

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，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 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) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。



财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表中予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

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

本公司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，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条(1)、(2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被



转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值



本公司对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，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。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的可利得变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该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，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用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。除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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加



本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用



风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当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的，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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(八) 应收款项

1. 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注(七)6.金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。



2. 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（七）6. 金融工具减值。

3. 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（七）6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，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。

（九）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、发出商品、合同履约成本等。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按先进先出法计价。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- （1）低值易耗品采用一次转销法；
- （2）包装物采用一次转销法。
- （3）其他周转材料采用一次转销法摊销。

5. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存



货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(十) 合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注(七)6.金融工具减值。

(十一) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。



长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或



类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资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的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的留存收益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）成本法转权益法



本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

5. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。



处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十二) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。



(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产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（%）
房屋及建筑物	25	10	3.6
运输工具	5-8	10	11.25-18
电子及其他设备	2-5	10	18-45

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。



固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十三）使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（十四）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。



内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后继计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

4. 划分本公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。



开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

内部研究开发支出的资本化时点：达到预定用途之日起转为无形资产。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十五) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(十六) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(十七) 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。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，



提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司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。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。对于设定受益计划中承担的义务，在资产负债表日由独立精算师根据使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本，其中：除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益，且在后续会计期间不允许转回至损益。

3. 辞退福利

辞退福利是指本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给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或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。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师根据使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(十八) 租赁负债



本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司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。租赁付款额包括：

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
3. 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
4. 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（十九）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

（1）所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

（2）所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。



(3) 本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十) 收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

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。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。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。

2. 特定交易的收入处理原则

(1) 附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

(2) 附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。本公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

(3) 附有客户额外购买选择权的销售合同



本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

(4) 向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；本公司履行相关履约义务。

(5) 售后回购

1) 因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。本公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

2) 应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

(6) 向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。本公司经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

3. 收入确认的具体方法

(1) 物业管理服务业务

本公司物业管理服务业务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约期间内，按照履约进度确认收入。

(二十一) 合同成本



1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产:

- (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) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。
- (3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本,如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产,采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础,在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销,计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产,账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

(二十二) 政府补助

1. 类型

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,但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象,将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助,本公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助。

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. 政府补助的确认

对期末有证据表明本公司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的,按应收金额确认政府补助。除此之外,政府补助均在实际收到时确认。



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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	与日常活动相关的政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

（二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。



（二十四）租赁

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

1. 租赁合同的分拆

当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。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

- （1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。
- （2）该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。
- （3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

- （2）使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（十三）和（十八）。

4. 本公司作为出租人的会计处理

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- 2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。
- 3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。



- 4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。
 - 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。
- 一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：
- 1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。
 - 2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
 - 3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司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。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；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；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。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

(一) 会计政策变更

会计政策变更的性质、内容	会计政策变更的原因	备注
本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部 2023 年 8 月 1 日发布的《企业数据资源相关会计处理暂行规定》	会计准则的变更	1
本公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部 2024 年 12 月 6 日印发的《企业会计准则解释第 18 号》	会计准则的变更	2

1. 执行企业数据资源相关会计处理暂行规定对本公司的影响



本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行企业数据资源相关会计处理暂行规定（以下简称“暂行规定”），执行暂行规定对本报告期内财务报表无重大影响。

2. 执行企业会计准则解释第 18 号对本公司的影响

2024 年 12 月 6 日，财政部印发了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释 18 号”），本公司自 2024 年 12 月 6 日起施行。执行解释 18 号对本报告期内财务报表无重大影响。

（二）会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

六、税项

本公司主要的应纳税项列示如下：

（一）流转税及附加税费

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应交增值税销项税额减可抵扣进项税额后的余额	9%、6%、5%、3%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	
房产税	按照房产原值的 70%为纳税依据	1.2%	

（二）企业所得税

公司名称	税率	备注
本公司	25%	

七、财务报表重要项目的说明

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初余额均为 2024 年 1 月 1 日）

注释 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	61,618.88	61,625.18
银行存款	60,595,958.68	48,422,722.21
其他货币资金	—	—
未到期应收利息	—	—
合计	60,657,577.56	48,484,347.39
其中：存放在境外的款项总额	—	—

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。



注释2. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	47,149,540.82	50,775,083.87
1-2年(含2年)	3,324,526.18	3,526,094.26
2-3年(含3年)	2,647,721.76	1,851,531.00
3年以上	2,326,898.91	3,288,132.00
小计	55,448,687.67	59,440,841.13
减: 坏账准备	7,403,841.55	7,193,008.41
合计	48,044,846.12	52,247,832.72

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	55,448,687.67	100.00	7,403,841.55	13.35	48,044,846.12
其中: 账龄组合	55,448,687.67	100.00	7,403,841.55	13.35	48,044,846.12
合计	55,448,687.67	100.00	7,403,841.55	—	48,044,846.12

续:

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	59,440,841.13	100.00	7,193,008.41	12.10	52,247,832.72
其中: 账龄组合	59,440,841.13	100.00	7,193,008.41	12.10	52,247,832.72
合计	59,440,841.13	100.00	7,193,008.41	—	52,247,832.72

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	47,149,540.82	85.02	2,392,706.80	50,775,083.87	85.43	2,018,167.01
1-2年(含2年)	3,324,526.18	6.00	626,888.89	3,526,094.26	5.93	559,114.72



账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
2-3 年(含 3 年)	2,647,721.76	4.78	2,057,346.95	1,851,531.00	3.11	1,327,594.68
3 年以上	2,326,898.91	4.20	2,326,898.91	3,288,132.00	5.53	3,288,132.00
合计	55,448,687.67	100.00	7,403,841.55	59,440,841.13	100.00	7,193,008.41

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
武汉市深业泰然房地产开发有限公司	8,060,554.71	14.54	2,426,279.90
深中(广东)产业服务有限公司	2,360,909.00	4.26	119,809.50
成都皇木麒麟楠香艺术品有限公司	847,233.91	1.53	847,233.91
东莞市中科瑞龙半导体科技有限公司	767,645.01	1.38	767,645.01
深业泰然(集团)股份有限公司	538,642.00	0.97	27,334.57
合计	12,574,984.63	22.68	4,188,302.89

注释3. 预付款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	119,646.69	100.00	—	1,086,967.22	100.00	—
合计	119,646.69	100.00	—	1,086,967.22	100.00	—

注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款项	35,026,584.13	31,053,958.48
合计	35,026,584.13	31,053,958.48

(一) 其他应收款项

1. 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数	期初数
1 年以内(含 1 年)	13,641,145.74	27,485,247.70
1-2 年(含 2 年)	19,680,654.82	2,221,428.69
2-3 年(含 3 年)	529,753.04	664,460.00
3 年以上	1,196,747.63	705,258.98



账龄	期末数	期初数
小计	35,048,301.23	31,076,395.37
减：坏账准备	21,717.10	22,436.89
合计	35,026,584.13	31,053,958.48

2. 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	35,048,301.23	100.00	21,717.10	0.06	35,026,584.13
其中：账龄组合	—	—	—	—	—
其他组合	35,048,301.23	100.00	21,717.10	0.06	35,026,584.13
合计	35,048,301.23	100.00	21,717.10	—	35,026,584.13

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	31,076,395.37	100.00	22,436.89	0.07	31,053,958.48
其中：账龄组合	—	—	—	—	—
其他组合	31,076,395.37	100.00	22,436.89	0.07	31,053,958.48
合计	31,076,395.37	100.00	22,436.89	—	31,053,958.48

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
押金及保证金	878,490.00	0.64	5,622.32	888,681.60	0.64	5,687.56
备用金	—	—	—	35,468.38	0.97	344.04
代扣代缴款项	1,162,824.18	0.77	8,953.75	1,462,316.72	0.77	11,259.84
往来款	903,927.28	0.79	7,141.03	651,322.49	0.79	5,145.45
关联方款项	32,103,059.77	—	—	28,038,606.18	—	—
合计	35,048,301.23	—	21,717.10	31,076,395.37	—	22,436.89



(2) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	22,436.89	—	—	22,436.89
期初余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段	—	—	—	—
—转入第三阶段	—	—	—	—
—转回第二阶段	—	—	—	—
—转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	—	—	—	—
本期转回	719.79	—	—	719.79
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
期末余额	21,717.10	—	—	21,717.10

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
深业物业运营集团股份有限公司	关联方往来	31,298,502.11	1 年以内、1-2 年	89.30	—
福田区政府物业管理中心	押金及保证金	500,000.00	3-4 年	1.43	3,200.00
深业智慧园区运营(深圳)有限公司	关联方往来	472,973.04	2-3 年	1.35	—
银联商务有限公司湖北分公司	押金及保证金、往来款	110,819.25	1 年以内、2-3 年	0.32	874.87
沈阳深业智慧园区运营管理有限公司	关联方往来	106,901.00	1 年以内	0.31	—
合计	—	32,489,195.40	—	92.71	4,074.87

注释5. 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
周转材料	96,925.75	—	96,925.75	93,439.75	—	93,439.75
合计	96,925.75	—	96,925.75	93,439.75	—	93,439.75



注释6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	—	59,062.03
合计	—	59,062.03

注释7. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,822,587.10	1,992,493.99
固定资产清理	—	—
合计	1,822,587.10	1,992,493.99

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	8,206,902.70	3,485,138.65	3,848,895.72	7,843,145.63
其中：机器设备	36,633.36	—	—	36,633.36
运输工具	2,080,077.58	113,662.60	158,000.00	2,035,740.18
电子设备及其他设备	6,090,191.76	3,371,476.05	3,690,895.72	5,770,772.09
二、累计折旧合计	6,214,408.71	2,408,745.43	2,602,595.61	6,020,558.53
其中：机器设备	23,391.61	6,176.07	—	29,567.68
运输工具	1,595,809.64	153,787.62	142,200.00	1,607,397.26
电子设备及其他设备	4,595,207.46	2,248,781.74	2,460,395.61	4,383,593.59
三、账面净值合计	1,992,493.99	—	—	1,822,587.10
其中：机器设备	13,241.75	—	—	7,065.68
运输工具	484,267.94	—	—	428,342.92
电子设备及其他设备	1,494,984.30	—	—	1,387,178.50
四、减值准备合计	—	—	—	—
其中：机器设备	—	—	—	—
运输工具	—	—	—	—
电子设备及其他设备	—	—	—	—
五、账面价值合计	1,992,493.99	—	—	1,822,587.10
其中：机器设备	13,241.75	—	—	7,065.68
运输工具	484,267.94	—	—	428,342.92
电子设备及其他设备	1,494,984.30	—	—	1,387,178.50



注释8. 使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	976,912.67	1,058,578.09	976,912.67	1,058,578.09
其中：房屋及建筑物	976,912.67	1,058,578.09	976,912.67	1,058,578.09
二、累计折旧合计	574,948.16	982,404.55	976,912.67	580,440.04
其中：房屋及建筑物	574,948.16	982,404.55	976,912.67	580,440.04
三、使用权资产账面净值合计	401,964.51	—	—	478,138.05
其中：房屋及建筑物	401,964.51	—	—	478,138.05
四、减值准备合计	—	—	—	—
其中：房屋及建筑物	—	—	—	—
五、使用权资产账面价值合计	401,964.51	—	—	478,138.05
其中：房屋及建筑物	401,964.51	—	—	478,138.05

注释9. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
长期待摊费用	18,353,192.80	3,429,918.33	4,748,240.79	—	17,034,870.34	—
合计	18,353,192.80	3,429,918.33	4,748,240.79	—	17,034,870.34	—

注释10. 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	1,981,707.09	7,926,828.36	1,903,567.20	7,614,268.80
信用减值准备	1,856,389.66	7,425,558.64	1,803,861.32	7,215,445.28
租赁负债	125,317.43	501,269.72	99,705.88	398,823.52
二、递延所得税负债	119,534.51	478,138.04	103,028.65	412,114.60
使用权资产	119,534.51	478,138.04	103,028.65	412,114.60

注释11. 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	5,175,046.87	4,513,583.00
1-2 年（含 2 年）	449,736.02	—
合计	5,624,782.89	4,513,583.00



注释12.合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收物业费	5,184,124.47	3,739,466.01
预收停车费	1,851,352.29	2,454,733.17
其他	416,614.61	14,727.17
合 计	7,452,091.37	6,208,926.35

注释13.应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,104,834.43	66,551,901.38	66,165,959.11	8,490,776.70
二、离职后福利-设定提存计划	1,289,500.00	9,384,893.23	9,324,393.23	1,350,000.00
三、辞退福利	—	60,562.00	60,562.00	—
合 计	9,394,334.43	75,997,356.61	75,550,914.34	9,840,776.70

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,282,269.91	56,495,989.78	55,589,416.19	7,188,843.50
二、职工福利费	191,084.00	2,925,995.53	3,117,079.53	—
三、社会保险费	—	2,458,475.49	2,458,475.49	—
其中：医疗保险费	—	1,991,029.12	1,991,029.12	—
工伤保险费	—	165,333.77	165,333.77	—
生育保险费	—	232,519.61	232,519.61	—
其他	—	69,592.99	69,592.99	—
四、住房公积金	—	3,888,283.31	3,888,283.31	—
五、工会经费和职工教育经费	1,631,480.52	783,157.27	1,112,704.59	1,301,933.20
合 计	8,104,834.43	66,551,901.38	66,165,959.11	8,490,776.70

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	—	7,686,549.58	7,686,549.58	—
二、失业保险费	—	396,067.65	396,067.65	—
三、企业年金缴费	1,289,500.00	1,302,276.00	1,241,776.00	1,350,000.00
合 计	1,289,500.00	9,384,893.23	9,324,393.23	1,350,000.00



注释14.应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	2,988,795.93	6,493,758.39	8,724,672.32	757,882.00
企业所得税	5,619,880.40	8,972,703.00	13,471,545.05	1,121,038.35
个人所得税	73,911.09	578,194.12	577,192.87	74,912.34
房产税	—	10,465.23	10,465.23	—
车船税	—	3,329.88	3,329.88	—
土地使用税	—	69,974.24	69,974.24	—
城市维护建设税	130,487.15	511,507.92	580,452.07	61,543.00
教育费附加	55,760.31	219,217.69	248,625.85	26,352.15
地方教育费附加	37,185.73	146,145.15	165,425.48	17,905.40
印花税	—	14,433.79	14,433.79	—
合计	8,906,020.61	17,019,729.41	23,866,116.78	2,059,633.24

注释15.其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	—	—
应付股利	34,359,185.94	1,787,126.80
其他应付款项	66,373,090.56	81,245,957.65
合计	100,732,276.50	83,033,084.45

1. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	34,359,185.94	1,787,126.80
合计	34,359,185.94	1,787,126.80

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	24,813,378.22	24,695,815.73
代扣代缴款项	1,294,148.47	927,127.63
预提费用	1,878,430.69	1,541,329.35
物业维修基金	9,001,804.88	7,464,840.90
待结转费用	1,210,932.37	1,671,020.18
其他	7,755,693.51	3,599,238.19
关联方款项	20,418,702.42	41,346,585.67
合计	66,373,090.56	81,245,957.65



注释16.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的租赁负债	501,269.70	426,973.40
合计	501,269.70	426,973.40

注释17.租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	508,919.95	432,199.94
减：未确认的融资费用	7,650.25	5,226.54
重分类至一年内到期的非流动负债	501,269.70	426,973.40
租赁负债净额	—	—

注释18.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(%)
深业智慧园区运营(深圳)有限公司	5,060,000.00	100.00	—	—	5,060,000.00	100.00
合计	5,060,000.00	100.00	—	—	5,060,000.00	100.00

注释19.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	6,020,151.39	—	—	6,020,151.39
合计	6,020,151.39	—	—	6,020,151.39

注释20.未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
本期期初余额	32,010,723.81	12,309,932.70
期初调整金额	—	—
本期增加额	28,413,701.86	32,572,059.14
其中：本期净利润转入	28,413,701.86	32,572,059.14
其他调整因素	—	—
本期减少额	32,572,059.14	12,871,268.03
其中：本期提取盈余公积数	—	—
本期分配现金股利数	32,572,059.14	12,871,268.03
其他减少	—	—
本期期末余额	27,852,366.53	32,010,723.81



注释21.营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	196,243,661.80	147,901,351.82	204,244,953.44	150,394,849.48
2. 其他业务小计	108,594.96	—	99,880.57	—
合计	196,352,256.76	147,901,351.82	204,344,834.01	150,394,849.48

注释22.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	10,465.23	3,843.70
车船税	3,329.88	3,329.88
土地使用税	69,974.24	79,918.51
城市维护建设税	511,507.92	550,161.19
教育费附加	219,217.69	235,615.60
地方教育费附加	146,145.15	157,188.16
印花税	14,433.79	13,601.98
合计	975,073.90	1,043,659.02

注释23.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,719,078.68	7,193,002.65
折旧费与摊销	345,940.66	325,052.49
业务招待费	161,300.00	194,692.00
办公费	73,449.35	90,989.44
差旅费	35,556.82	147,104.62
修理费	177,859.25	247,578.15
车辆费	196,693.28	213,745.88
邮电通讯费	120,114.81	141,023.07
劳动保护费	174,014.12	35,327.42
低值易耗品摊销	118,160.68	4,984.79
聘请中介机构费	116,596.30	380,700.05
宣传费用	191,367.68	136,235.69
其他	873,374.74	894,009.93
合计	9,303,506.37	10,004,446.18



注释24.财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息费用	32,886.73	375,075.59
减：利息收入	474,399.93	484,000.90
银行手续费	404,380.26	471,030.44
合计	-37,132.94	362,105.13

注释25.其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	725,642.48	336,407.48
进项税加计抵减	46,806.36	572,709.63
直接减免的增值税	59,500.00	343,960.20
代扣个人所得税手续费	12,502.21	11,316.74
合计	844,451.05	1,264,394.05

注释26.信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-210,113.35	-157,375.14
合计	-210,113.35	-157,375.14

注释27.资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
使用权资产利得或损失	—	1,584.33
合计	—	1,584.33

注释28.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
非流动资产毁损报废利得	7,850.00	13,745.00	7,850.00
罚款收入	93,567.26	130,672.68	93,567.26
其他	10,010.74	11,742.99	10,010.74
合计	111,428.00	156,160.67	111,428.00



注释29.营业外支出

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
非流动资产毁损报废损失	68,524.25	37,732.76	68,524.25
罚款支出	40,516.48	17,724.89	40,516.48
违约赔偿支出	10,000.00	31,768.40	10,000.00
合计	119,040.73	87,226.05	119,040.73

注释30.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	10,484,114.75	11,192,882.95
递延所得税调整	-61,634.03	-47,630.03
合计	10,422,480.72	11,145,252.92

注释31.现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	28,413,701.86	32,572,059.14
加：资产减值准备	—	—
信用减值损失	210,113.35	157,375.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	681,363.96	772,344.35
使用权资产折旧	982,404.55	2,014,238.24
无形资产摊销	—	—
长期待摊费用摊销	4,748,240.79	5,415,073.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	—	-1,584.33
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	60,674.25	23,987.76
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	—	—
财务费用（收益以“-”填列）	32,886.73	375,075.59
投资损失（收益以“-”填列）	—	—
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-78,139.89	58,885.71
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	16,505.86	-106,515.74
合同资产的减少（增加以“-”填列）	—	—
存货的减少（增加以“-”填列）	-3,486.00	12,680.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-964,393.18	-12,682,257.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-18,918,447.28	10,781,351.44



项目	本期发生额	上期发生额
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	15,181,425.00	39,392,712.61
2.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	—	—
当期新增使用权资产	—	—
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	60,657,577.56	48,484,347.39
减：现金的期初余额	48,484,347.39	47,420,657.55
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	12,173,230.17	1,063,689.84

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	60,657,577.56	48,484,347.39
其中：库存现金	61,618.88	61,625.18
可随时用于支付的银行存款	60,595,958.68	48,422,722.21
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	—	—
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	60,657,577.56	48,484,347.39
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	—	—

八、或有事项的说明

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要说明的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项的。



十、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

母公司名称	注册地址	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例(%)	表决权比 例(%)
深业智慧园区运营(深圳)有限公司	深圳市	物业管理	1,200.00	100.00	100.00

2. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深业物业运营集团股份有限公司	母公司的母公司
西安深业智慧园区运营管理有限公司	母公司的子公司
沈阳深业智慧园区运营管理有限公司	母公司的子公司
深业园区餐饮管理(深圳)有限公司	母公司的子公司
深圳市鹏基物业管理服务有限公司	受同一最终控股方控制的企业
深圳市鹏基物业管理有限公司	受同一最终控股方控制的企业
深业泰富(成都)物业管理有限公司	受同一最终控股方控制的企业
深圳市万厦居业有限公司	受同一最终控股方控制的企业
深圳市万厦环境服务有限公司	受同一最终控股方控制的企业
深业泰然(集团)股份有限公司	受同一最终控股方控制的企业
成都市深业泰然房地产开发有限公司	受同一最终控股方控制的企业
武汉市深业泰然房地产开发有限公司	受同一最终控股方控制的企业
成都市深业泰然华成房地产开发有限公司	受同一最终控股方控制的企业
深圳市国惠康国泰房地产开发有限公司	受同一最终控股方控制的企业
深业智慧科技(深圳)有限公司	受同一最终控股方控制的企业

(二) 关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

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	深业泰然(集团)股份有限公司	538,642.00	27,334.57	289,653.00	11,512.89
	武汉市深业泰然房地产开发有限公司	8,060,554.71	2,426,279.90	4,983,357.23	515,890.07
	成都市深业泰然房地产开发有限公司	127,672.81	6,479.04	40,517.30	1,610.45
	成都市深业泰然华成房地产开发有限公司	39,200.00	1,989.29	315,498.47	12,525.29
其他应收款	深业物业运营集团股份有限公司	31,298,502.11	—	20,000,000.00	—



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
	深业智慧园区运营（深圳）有限公司	472,973.04	—	472,973.04	—
	西安深业智慧园区运营管理有限公司	72,189.62	—	72,189.62	—
	沈阳深业智慧园区运营管理有限公司	106,901.00	—	197,083.59	—
	深业园区餐饮管理（深圳）有限公司	92,525.30	—	20,949.67	—
	成都市深业泰然房地产开发有限公司	—	—	7,273,127.33	—
	深圳市鹏基物业管理有限公司	59,968.70	—	—	—

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	深业物业运营集团股份有限公司	215,157.14	314,189.88
	深圳市万厦环境服务有限公司	27,297.50	25,397.50
	深圳市国惠康国泰房地产开发有限公司	1,016,476.00	1,100,000.00
	深业智慧科技（深圳）有限公司	597.00	—
	深圳市万厦居业有限公司	134,190.40	—
应付股利			
	深业智慧园区运营（深圳）有限公司	34,359,185.94	1,787,126.80
其他应付款			
	成都市深业泰然房地产开发有限公司	—	11,683,026.56
	深业泰然（集团）股份有限公司	1,300,732.87	14,643,894.22
	深业物业运营集团股份有限公司	11,504.73	11,504.73
	深业园区餐饮管理（深圳）有限公司	235,510.55	235,510.55
	深圳市鹏基物业管理服务有限公司	7,959,973.44	6,908,852.19
	武汉市深业泰然房地产开发有限公司	10,015,919.53	7,088,065.46
	西安深业智慧园区运营管理有限公司	201,532.47	775,731.96
	深业泰富（成都）物业管理有限公司	680,000.00	—
	深圳市鹏基物业管理有限公司	3,969.73	—

十一、按照有关财务会计和制度应披露的其他内容
无。

深圳市泰然物业管理服务有限公司
二〇二五年四月十五日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
914403007703322987



名称 政旦志远 (深圳) 会计师事务所 (特殊普通合伙)
 类型 特殊普通合伙
 执行事务合伙人 李建伟

成立日期 2005年01月12日

主要经营场所 深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11F

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”扫描右上方二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关报送上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2025年01月03日

信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



证书序号:0021874



会计师事务所 执业证书



名称: 政旦志远(深圳)会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人: 李建伟
主任会计师:
经营场所: 深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11F

组织形式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 47470048
批准执业文号: 深财会[2004]33号
批准执业日期: 2004年12月31日



此件仅用于业务报告专用, 复印无效。



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》。



发证机关: 深圳市财政局
2025年1月14日

中华人民共和国财政部制

姓名 何祥文
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1962-10-05
Date of birth

工作单位 大华会计师事务所(深圳分所)
Working unit

身份证号码 430103821005107
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
renewal.



何祥文的年检二维码

年 / 月 / 日

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

证书编号: 440300020044
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 01 月 30 日
Date of Issuance

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



刘任武

姓名: 刘任武
 Full name: Liu Renwu
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1972-02-19
 Date of birth: 1972-02-19
 工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
 Working unit: Dahua Accounting Firm (Special General Partnership) Shenzhen Branch
 身份证号码: 360103197202192900
 Identity card No.: 360103197202192900



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



刘任武的年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d



此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

证书编号: 110001610099
 No. of Certificate: 110001610099

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Shenzhen Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 11 月 13 日
 Date of Issuance: 2006 /y 11 /m 13 /d

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

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转出单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
 CPAs Group of the Institute of CPAs (Special General Partnership) Shenzhen Branch
 转出日期: 2006 年 11 月 13 日

转入单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
 CPAs Group of the Institute of CPAs (Special General Partnership) Shenzhen Branch
 转入日期: 2006 年 11 月 13 日



五、承诺书、告知书等

5.1、不转包挂靠承诺书、拟投入项目管理班子人员不得更换承诺书

项目名称	河套科创中心项目物业管理服务
招标人	深圳深港科技创新合作区发展有限公司
投标人	深圳市泰然物业管理服务有限公司
项目详细地址	河套科创中心项目位于深圳市河套深港科技创新合作区深方园区西翼福田保税区河套科创中心
不转包挂靠的承诺	我司承诺：我司严格遵守招标文件及合同要求，不转包、挂靠、违法分包。若我司存在上述违法行为，招标人有权取消我司的中标资格或单方面解除合同。
拟投入项目管理班子人员不得更换承诺	我司承诺：除劳动合同到期或个人辞职因素外，在无合理情况下，不更换该项目重要岗位（主管及以上）人员。如确需变动，须提前1个月告知甲方并按原岗位要求补充相应人员。项目总经理应为项目第一负责人，全权负责项目管理，对项目所有人员具有考核及管理权限，包括拒绝和撤换不符合项目管理要求的人员的权限。
投标单位盖章	单位（公章）：  时间：2026年5月19日
投标单位董事长//法定代表人签章	本人作为投标单位的董事长//法定代表人郑重申明，本人已对本单位的上述承诺进行核实，本人确保该承诺真实、有效，如有虚假，本人愿意承担一切法律责任。 董事长：  法定代表人： 

5.2 告知书

敬启者：

为共同维护健康阳光的商业生态，坚决抵制任何形式的商业贿赂与不正当利益交换，我司严禁员工索取或收受任何不正当利益的行为，包括但不限于：

违规收受任何形式的礼品、礼金或谋求特殊待遇；接受可能影响业务公正性的宴请；转嫁、报销应由个人承担的费用；借“咨询费”“劳务费”“喝茶费”等名义收受不正当酬金。

敬请高度关注：任何违反廉洁纪律的行为，都将给彼此带来直接的商业风险与法律后果。
如发现我司员工存在上述违规行为，请认识到其欺诈性质，予以严正拒绝，并通过以下渠道反馈我司，我司将严格保密。

受理电话：0755-88899112

受理邮箱：sgkcx@sh-stic.com

我司坚信，通过彼此坦诚沟通、相互监督，必将实现合作价值的最大化。

衷心感谢您的支持与协助！

深圳深港科技创新合作区发展有限公司

签收回执

已收悉贵司《告知书》，我们将共同维护健康阳光的商业生态。

受告知人（加盖公章）：_____

签收人（法定代表人或财务总监签字）：_____

2026年5月19日

备注：

1. 受告知人为法人主体的，优先由法定代表人或财务总监签收、加盖公章。
2. 请投标人将签字、盖章的完整回执（包括《告知书》）扫描件放入资信标中。