

信悦映翠府前期物业服务 项目

投标文件

资信标书

项目编号： 44039220260520007

投标人名称：深圳市坪山城投智慧物业有限公司

投标人代表：李林希

投标日期： 2026 年 7 月 8 日

投标函

致深圳市新钻项目开发有限公司（招标人）：

根据已收到贵方的信悦映翠府前期物业服务（招标项目名称）招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以招标文件前附表规定的付费方法及标准，接受贵方招标文件所提出的任务要求。

1. 我方已详细审核了全部招标文件，包括澄清、修改、补充文件（如有时）及有关附件，对招标文件的要求完全理解。

2. 我方认同招标文件规定的评审规则，遵守评标委员会的裁决结果，并且不会采取妨碍项目进展的行为。我方理解你方没有必须接受你方可能收到的最低标或任何投标的义务。

3. 我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，我方的投标担保将全部被没收。

4. 我方保证所提交的保证金是从我单位基本账户汇出，银行保函是由我单位基本账户开户银行所在网点或其上级银行机构出具，担保公司保函、保证保险的保费是通过我单位基本账户支付，如不按上述原则提交投标担保，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，因此造成的责任由我单位承担。

5. 如果我方中标，我方保证按照招标文件规定的时间完成任务，并将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

6. 如果我方中标，我方将按照投标文件承诺组建项目组，由投标文件所承诺的人员完成本项目的全部工作。如未经招标人同意更换项目组成员，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，由此造成的违约责任由我单位承担。

7. 如果我方中标，我方将按照招标文件中规定的金额提交经招标人认可的履约保函。

8. 我方保证投标文件内容无任何虚假。若评定标过程中查有虚假，同意作无效或废标处理，并被没收投标担保；若中标之后查有虚假，同意被废除授标并被没收投标担保。

9. 在正式合同签署并生效之前，贵方的中标通知书和本投标函将成为约束双方的合同文件的组成部分。

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称：深圳市坪山城投智慧物业有限公司

法定代表人：丁时忠

授权委托人：李林希

单位地址：深圳市坪山区龙田街道竹坑社区兰竹东路6号3栋华控赛格办公楼

邮编：518118

联系电话：17858659239 传真： /

日 期： 2026 年 7 月 8 日

经年检的营业执照副本

(扫描件)



统一社会信用代码
9144030031205725XJ

营业执照

(副本)



名称 深圳市坪山城投智慧物业有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 丁时忠

成立日期 2014年08月19日

住所 深圳市坪山区龙田街道竹坑社区兰竹东路6号3栋华控赛格办公楼

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。

登记机关



2025 年 06 月 30 日

国家企业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

企业情况自查表

投标人全称	深圳市坪山城投智慧物业有限公司	主要业务范围	经营范围包括一般经营项目：停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；翻译服务；会议及展览服务；项目策划与公关服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；旅游开发项目策划咨询；旅客票务代理；商务代理代办服务；铁路运输辅助活动；在保险公司授权范围内开展专属保险代理业务（凭授权经营）；广告发布；广告制作；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；以自有资金从事投资活动；游览景区管理；酒店管理；城市公园管理；专业保洁、清洗、消毒服务；家用电器安装服务；建筑物清洁服务；洗车服务；白蚁防治服务；单位后勤管理服务；节能管理服务；电气设备修理；住宅水电安装维护服务；市政设施管理；花卉绿植租借与代管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；文物文化遗址保护服务；游乐园服务；居民日常生活服务；劳务服务（不含劳务派遣）；餐饮管理；病人陪护服务；园林绿化工程施工。装卸搬运；软件开发；知识产权服务（专利代理服务除外）；礼仪服务。消防技术服务；城市绿化管理；城乡市容管理；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；电动汽车充电基础设施运营；养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；国内贸易代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：物业管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；建设工程施工；小微型客车租赁经营服务；环境卫生
-------	-----------------	--------	--

			管理（不含环境监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）。发电业务、输电业务、供（配）电业务；特种设备安装改造修理；通用航空服务；城市生活垃圾经营性服务；高危险性体育运动（游泳）；住宿服务；餐饮服务。
营业执照编号	9144030031205725XJ	成立日期	2014 年 8 月 19 日
经营性质	国有企业	注册资本	2000 万（元）
行政负责人	1. 姓名：邵洪兴 2. 职务：行政负责人 3. 职称：无		
技术负责人	1. 姓名：唐玄宗 2. 职务：技术负责人 3. 职称：无		
财务情况 （附 2022 年、2023 年、2024 年财务报表）	2022 年营业额 0.62 亿元；2023 年营业额 0.90 亿元；2024 年营业额 1.65 亿元；		
联系方式	1. 地址：深圳市坪山区龙田街道竹坑社区兰竹东路 6 号 3 栋华控赛格办公楼 2. 邮编：518118 3. 电话：17858659239 4. 传真：无 5. E-mail： 1227488980@qq.com 6. 联系人：李林希		
2022 年第三方（会计事务所）出具的审计报告营业额截图：			



深圳市坪山城投智慧物业有限公司
利润表
2022 年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(二十五)	61,521,606.32	21,497,245.46
减: 营业成本	(二十五)	112,206,988.24	46,528,092.99
税金及附加	(二十六)	23,192.90	345,108.45
销售费用	(二十七)	1,931,957.79	1,548,233.37
管理费用	(二十八)	9,421,974.31	6,584,908.38
研发费用			
财务费用	(二十九)	5,844,732.80	7,645,239.21
其中: 利息费用		6,422,287.13	8,621,402.49
利息收入		588,521.36	993,218.10
加: 其他收益	(三十)	199,667.74	23,906.60
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)	(三十一)	-29,192.92	-53,791.28
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-67,736,764.90	-41,184,221.62
加: 营业外收入	(三十二)	46,310.39	190.03
减: 营业外支出	(三十三)	30,470.64	764.26
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-67,720,925.15	-41,184,795.85
减: 所得税费用	(三十四)	-16,913,219.60	-10,260,571.99
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-50,807,705.55	-30,924,223.86
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-50,807,705.55	-30,924,223.86
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-50,807,705.55	-30,924,223.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

报表 第 3 页



2023 年第三方（会计事务所）出具的审计报告营业额截图：



深圳市坪山城投智慧物业有限公司
利润表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(二十三)	90,247,786.75	61,521,606.32
减: 营业成本	(二十三)	151,763,084.44	112,206,988.24
税金及附加	(二十四)	25,632.37	23,192.90
销售费用	(二十五)	2,031,624.59	1,931,957.79
管理费用	(二十六)	11,416,130.21	9,421,974.31
研发费用			
财务费用	(二十七)	4,355,644.04	5,844,732.80
其中: 利息费用		4,724,171.65	6,422,287.13
利息收入		384,723.42	588,521.36
加: 其他收益	(二十八)	199,527.81	199,667.74
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)	(二十九)	-50,543.21	-29,192.92
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-79,195,344.30	-67,736,764.90
加: 营业外收入	(三十)	21,147.69	46,310.39
减: 营业外支出	(三十一)	29,662.68	30,470.64
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-79,203,859.29	-67,720,925.15
减: 所得税费用	(三十二)	-19,712,416.84	-16,913,219.60
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-59,491,442.45	-50,807,705.55
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-59,491,442.45	-50,807,705.55
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-59,491,442.45	-50,807,705.55

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

报表 第 3 页



2024 年第三方（会计事务所）出具的审计报告营业额截图：

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
利润表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	(二十四)	165,402,750.52	90,247,786.75
减: 营业成本	(二十四)	217,346,057.81	151,763,084.44
税金及附加	(二十五)	73,237.14	25,632.37
销售费用	(二十六)	172,220.32	2,031,624.59
管理费用	(二十七)	14,000,461.07	11,416,130.21
研发费用		-	-
财务费用	(二十八)	2,576,406.05	4,355,644.04
其中: 利息费用		2,948,045.03	4,724,171.65
利息收入		389,588.21	384,723.42
加: 其他收益	(二十九)	82,655.52	199,527.81
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)	(三十)	-150,884.51	-50,543.21
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		-	-
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-68,833,860.86	-79,195,344.30
加: 营业外收入	(三十一)	25,516.02	21,147.69
减: 营业外支出	(三十二)	12,079.54	29,662.68
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-68,820,424.38	-79,203,859.29
减: 所得税费用	(三十三)	-17,046,837.42	-19,712,416.84
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-51,773,586.96	-59,491,442.45
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-51,773,586.96	-59,491,442.45
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		-51,773,586.96	-59,491,442.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

报表 第 3 页



其他 (招标人要求的其他资料或者投标人认为需补充的其他说明)

无

自查内容	自查结论	提交何种证明材料, 页码
------	------	--------------

质量管理体系	有	ISO9001:2015 质量管理体系认证证书, P11-P12
环境管理体系	有	ISO14001:2015 环境管理体系认证证书, P13-P14
职业健康安全管理体系	有	ISO45001:2018 职业健康安全管理体系认证, P15-P16
垃圾分类资源化处理服务认证	无	
企业诚信管理体系认证	无	
社会责任管理体系认证	无	
物业服务认证	无	
信息安全管理体系认证	无	
知识产权合规管理体系认证	无	
与物业服务应用相关的计算机软件著作权登记证书	无	

注:

- 1、本表可按格式扩展。
- 2、投标人认为有需要的可增加表格内容。
- 3、投标人须附上相关证书扫描件。
- 4、附 2022 年、2023 年、2024 年审计报告扫描件（包括但不限于资产负债表、利润表、现金流量表）。

(一) 相关证书扫描件

1. ISO9001:2015 质量管理体系认证证书复印件

证书编号: 23224Q204926R1S
统一社会信用代码: 9144030031205725XJ

认证证书

兹证明

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
(含多场所详见附件)

注册地址: 深圳市坪山区龙田街道竹坑社区兰竹东路6号3栋华控赛格办公楼
审核地址: 广东省深圳市坪山区龙田街道竹坑社区兰竹东路6号3栋华控赛格办公楼

质量管理体系符合

GB/T19001-2016/ISO9001:2015 标准要求

认证范围

物业管理服务

初次发证日期: 2021年08月09日
本次发证日期: 2024年07月08日
有效日期: 2027年08月08日

获得认证并不意味着证书持有者可以免除应尽的法律义务, 当认证范围中的产品/服务有行政许可/准入要求时, 本证书仅在证书持有者的行政许可或准入范围内有效。
获证组织在证书有效期内应接受首信认证/CFC的定期监督审核且审核结果合格方为有效。
本证书可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (<http://www.cnca.gov.cn>) 上查询, 也可登录公网站 (<http://www.cfc1th.com>) 或扫描二维码查询。

 签发人: 

北京首信联合认证有限公司
中国·北京·丰台区马家堡西路15号时代风帆大厦二区609
电话: 010-67567750





中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C192-M

Certificate number: 23224Q204926R1S

Unified Social Credit Code: 9144030031205725XJ



Certificate of Registration

Proof of

SHENZHEN PINGSHAN URBAN INVESTMENT PROPERTY MANAGEMENT CORPORATION

(See attachments for details)

Registered Address: Huakong Sage Office Building, Building 3, No. 6 Lanzhu East Road, Zhukeng Community,
Longtian Street, Pingshan District, Shenzhen

Audit Address: Huakong Sage Office Building, Building 3, No.6 Lanzhu East Road, Zhukeng Community,
Longtian Street, Pingshan District, Shenzhen, Guangdong

Conform to the quality management system

GB/T19001-2016/ISO9001:2015 Standard requirements

Authentication range

Property management service

First Issuing date: Aug.09, 2021

Now Issuing date: Jul.08, 2024

Validity period: Aug.08, 2027

The granting of this certificate does not mean that the certificate holder can avoid any legal obligation. If the products or services covered in the scope of certification require administrative license or access requirements, the certificate shall be only valid within the scope of administrative license or access. The registered organization shall be subject to regular annual supervision by CFC within the validity period of the certificate, and the continual validity of the certificate is base upon conformity of audit.

This certificate can be queried at National Certification and Accreditation Administration official website (<http://www.cnca.gov.cn/>) and CFC website (<http://www.bjxih.com>) or scan QR code on the certificate for query.



Signature:

Beijing Credit First Certification Co.,Ltd.

Room 609 Block 2 NO.15 Shidaifengfan building majiapu road west
Fengtai district Beijing P.R.China

Tel: 010-67567750



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C192-M

2. ISO14001:2015 环境管理体系认证证书复印件

证书编号: 23224E202404R1S
统一社会信用代码: 9144030031205725XJ

认证证书

兹证明

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
(含多场所详见附件)

注册地址: 深圳市坪山区龙田街道竹坑社区兰竹东路6号3栋华控赛格办公楼
审核地址: 广东省深圳市坪山区龙田街道竹坑社区兰竹东路6号3栋华控赛格办公楼

环境管理体系符合

GB/T24001-2016/ISO14001:2015 标准要求

认证范围

物业管理服务所涉及场所的相关环境管理活动

初次发证日期: 2021年08月09日
本次发证日期: 2024年07月08日
有效日期: 2027年08月08日

获得认证并不意味着证书持有者可以免除应尽的法律义务, 当认证范围中的产品/服务有行政许可/准入要求时, 本证书仅在证书持有者的行政许可或准入范围内有效。
获证组织在证书有效期内应接受首信认证/CFC的定期监督审核且审核结果合格方为有效。
本证书可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (<http://www.cnca.gov.cn>) 上查询, 也可登录公司网站 (<http://www.bisxth.com>) 或扫描二维码查询。

 签发人: 

北京首信联合认证有限公司
中国·北京·丰台区马家堡西路15号时代风帆大厦二区609
电话: 010-67567750





中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C192-M



Certificate number: 23224E202404R1S

Unified Social Credit Code: 9144030031205725XJ

Certificate of Registration

Proof of

SHENZHEN PINGSHAN URBAN INVESTMENT PROPERTY MANAGEMENT CORPORATION

(See attachments for details)

Registered Address: Huakong Sage Office Building, Building 3, No. 6 Lanzhu East Road, Zhukeng Community, Longtian Street, Pingshan District, Shenzhen

Audit Address: Huakong Sage Office Building, Building 3, No.6 Lanzhu East Road, Zhukeng Community, Longtian Street, Pingshan District, Shenzhen, Guangdong

Conform to the environmental management system

GB/T24001-2016/ISO14001:2015 Standard requirements

Authentication range

Related environmental management activities of the premises involved in property management services

First Issuing date: Aug.09, 2021

Now Issuing date: Jul.08, 2024

Validity period: Aug.08, 2027

The granting of this certificate does not mean that the certificate holder can avoid any legal obligation. If the products or services covered in the scope of certification require administrative license or access requirements, the certificate shall be only valid within the scope of administrative license or access. The registered organization shall be subject to regular annual supervision by CFC within the validity period of the certificate, and the continual validity of the certificate is base upon conformity of audit.

This certificate can be queried at National Certification and Accreditation Administration official website (<http://www.cnca.gov.cn>) and CFC website (<http://www.bjxih.com>), or scan QR code on the certificate for query.

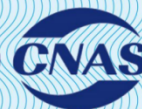


Signature:



Beijing Credit First Certification Co.,Ltd.

Room 609 Block 2 NO.15 Shidaifengfan building majiapu road west
Fengtai district Beijing P.R.China
Tel: 010-67567750



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C192-M



3. ISO45001:2018 职业健康安全管理体系认证证书复印件



证书编号: 23224S202142R1S
统一社会信用代码: 9144030031205725XJ

认证证书

兹证明

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
(含多场所详见附件)

注册地址: 深圳市坪山区龙田街道竹坑社区兰竹东路6号3栋华控赛格办公楼
审核地址: 广东省深圳市坪山区龙田街道竹坑社区兰竹东路6号3栋华控赛格办公楼

职业健康安全管理体系符合
GB/T45001-2020/ISO45001:2018 标准要求

认证范围

物业管理服务所涉及场所的相关职业健康安全管理活动

初次发证日期: 2021年08月09日
本次发证日期: 2024年07月08日
有效日期: 2027年08月08日

获得认证并不意味着证书持有者可以免除应尽的法律义务,当认证范围中的产品/服务有行政许可/准入要求时,本证书仅在证书持有者的行政许可或准入范围内有效。
获证组织在证书有效期内应接受首信认证/CFC的定期监督审核且审核结果合格方为有效。
本证书可在国家认证认可监督管理委员会官方网站(<http://www.cnca.gov.cn>)上查询,也可登录公司网站(<http://www.pucith.com>)或扫描二维码查询。



签发人: 



北京首信联合认证有限公司
中国·北京·丰台区马家堡西路15号时代风帆大厦二区609
电话: 010-67567750




中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C192-M

Certificate number: 23224S202142R1S

Unified Social Credit Code: 9144030031205725XJ

Certificate of Registration

Proof of

SHENZHEN PINGSHAN URBAN INVESTMENT PROPERTY MANAGEMENT CORPORATION

(See attachments for details)

Registered Address: Huakong Sage Office Building, Building 3, No. 6 Lanzhu East Road, Zhukeng Community, Longtian Street, Pingshan District, Shenzhen

Audit Address: Huakong Sage Office Building, Building 3, No.6 Lanzhu East Road, Zhukeng Community, Longtian Street, Pingshan District, Shenzhen, Guangdong

Comply with occupational health and safety management system

GB/T45001-2020/ISO45001:2018 Standard requirements

Authentication range

Relevant occupational health and safety management activities in the premises involved in property management services

First Issuing date: Aug.09, 2021

Now Issuing date: Jul.08, 2024

Validity period: Aug.08, 2027

The granting of this certificate does not mean that the certificate holder can avoid any legal obligation. If the products or services covered in the scope of certification require administrative license or access requirements, the certificate shall be only valid within the scope of administrative license or access. The registered organization shall be subject to regular annual supervision by CFC within the validity period of the certificate, and the continual validity of the certificate is base upon conformity of audit.

This certificate can be queried at National Certification and Accreditation Administration official website (<http://www.cnca.gov.cn>) and CFC website (<http://www.bjxih.com>), or scan QR code on the certificate for query.



Signature: _____

Beijing Credit First Certification Co.,Ltd.

Room 609 Block 2 NO.15 Shidaifengfan building majiapu road west
Fengtai district Beijing P.R.China
Tel: 010-67567750

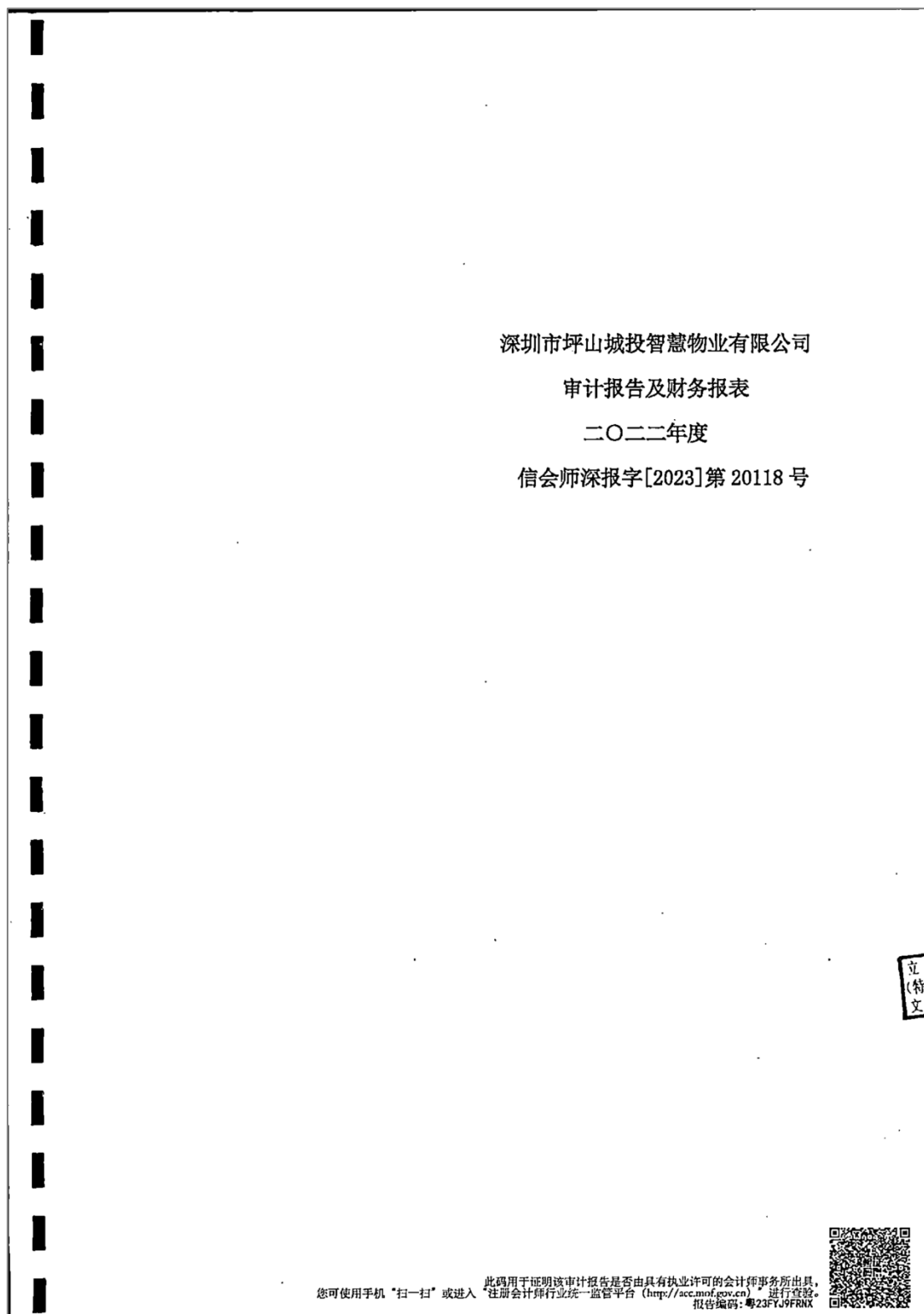


中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C192-M



(二) 2022 年、2023 年、2024 年审计报告扫描件（包括但不限于资产负债表、利润表、现金流量表）

1. 2022 年审计报告扫描件





深圳市坪山城投智慧物业有限公司
审计报告及财务报表

(2022 年 01 月 01 日至 2022 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-47
三、	事务所执业证书	





立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP SHENZHEN BRANCH

审计报告

信会师深报字[2023]第 20118 号

深圳市坪山城投智慧物业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了深圳市坪山城投智慧物业有限公司（以下简称“本公司”）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，公允反映了深圳市坪山城投智慧物业有限公司 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，我们独立于深圳市坪山城投智慧物业有限公司，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

深圳市坪山城投智慧物业有限公司管理层（以下简称管理层）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。

审计报告 第 1 页



在编制财务报表时，管理层负责评估深圳市坪山城投智慧物业有限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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳市坪山城投智慧物业有限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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对深圳市坪山城投智慧物业有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳市坪山城投智慧物业有限公司不能持续经营。





立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP SHENZHEN BRANCH

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、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。

立信会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师:



深圳分所

中国注册会计师:

中国·深圳

2023 年 4 月 20 日

审计报告 第 3 页





深圳市坪山城投智慧物业有限公司
资产负债表
2022年12月31日
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	29,686,167.18	36,386,096.59
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	11,642,802.41	2,665,292.71
应收款项融资			
预付款项	(三)	422,889.07	125,233.53
其他应收款	(四)	186,123,857.89	120,569,164.79
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(五)	18,681,168.72	24,124,788.06
流动资产合计		246,556,885.27	183,870,575.68
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(六)	8,250,000.00	6,250,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	(七)	21,955,702.31	22,346,717.82
在建工程	(八)		299,548,927.40
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(九)	112,662,504.26	149,201,694.86
无形资产	(十)	8,667.08	9,739.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十一)	411,384,921.40	37,732.97
递延所得税资产	(十二)	31,409,599.83	14,496,380.23
其他非流动资产			
非流动资产合计		585,671,394.88	491,891,192.56
资产总计		832,228,280.15	675,761,768.24

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





深圳市坪山城投智慧物业有限公司

资产负债表（续）

2022年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

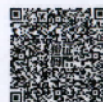
负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	（十三）		30,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（十四）	111,233,303.98	6,877,219.90
预收款项	（十五）	30,613.72	29,853.60
合同负债	（十六）		249,157.23
应付职工薪酬	（十七）	3,917,467.49	1,801,772.83
应交税费	（十八）	99,405.62	11,681.37
其他应付款	（十九）	678,078,795.58	510,467,736.78
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十）	38,662,023.95	36,963,908.46
其他流动负债	（二十一）	501,554.13	185,591.27
流动负债合计		832,523,164.47	586,586,921.44
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（二十二）	83,895,959.38	122,557,984.95
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		83,895,959.38	122,557,984.95
负债合计		916,419,123.85	709,144,906.39
所有者权益：			
实收资本（或股本）	（二十三）	20,000,000.00	20,000,000.00
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			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	（二十四）	-104,190,843.70	-53,383,138.15
所有者权益合计		-84,190,843.70	-33,383,138.15
负债和所有者权益总计		832,228,280.15	675,761,768.24

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





深圳市坪山城投智慧物业有限公司

利润表

2022 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(二十五)	61,521,606.32	21,497,245.46
减: 营业成本	(二十五)	112,206,988.24	46,528,092.99
税金及附加	(二十六)	23,192.90	345,108.45
销售费用	(二十七)	1,931,957.79	1,548,233.37
管理费用	(二十八)	9,421,974.31	6,584,908.38
研发费用			
财务费用	(二十九)	5,844,732.80	7,645,239.21
其中: 利息费用		6,422,287.13	8,621,402.49
利息收入		588,521.36	993,218.10
加: 其他收益	(三十)	199,667.74	23,906.60
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)	(三十一)	-29,192.92	-53,791.28
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-67,736,764.90	-41,184,221.62
加: 营业外收入	(三十二)	46,310.39	190.03
减: 营业外支出	(三十三)	30,470.64	764.26
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-67,720,925.15	-41,184,795.85
减: 所得税费用	(三十四)	-16,913,219.60	-10,260,571.99
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-50,807,705.55	-30,924,223.86
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-50,807,705.55	-30,924,223.86
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-50,807,705.55	-30,924,223.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





深圳市坪山城投智慧物业有限公司
现金流量表
2022年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注五	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		48,842,477.50	11,300,419.03
收到的税费返还		14,775,115.07	11,774,562.55
收到其他与经营活动有关的现金	(三十五)	1,386,196,443.17	1,121,796,547.09
经营活动现金流入小计		1,449,814,035.74	1,144,871,528.67
购买商品、接受劳务支付的现金		39,097,137.96	37,365,315.93
支付给职工以及为职工支付的现金		25,327,590.99	8,548,687.79
支付的各项税费		216,769.99	432,356.40
支付其他与经营活动有关的现金	(三十五)	1,284,627,590.35	605,086,702.93
经营活动现金流出小计		1,349,269,089.29	651,433,063.05
经营活动产生的现金流量净额		100,544,946.45	493,438,465.62
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		31,829,803.65	326,542,624.11
投资支付的现金		2,000,000.00	3,000,000.00
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		33,829,803.65	329,542,624.11
投资活动产生的现金流量净额		-33,829,803.65	-329,542,624.11
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			130,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			130,000,000.00
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	280,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,875.00	3,694,696.42
支付其他与筹资活动有关的现金	(三十五)	43,386,197.21	
筹资活动现金流出小计		73,415,072.21	283,694,696.42
筹资活动产生的现金流量净额		-73,415,072.21	-153,694,696.42
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		-6,699,929.41	10,201,145.09
加: 期初现金及现金等价物余额		36,386,096.59	26,184,951.50
六、期末现金及现金等价物余额		29,686,167.18	36,386,096.59

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





项目	本期金额					
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	20,000,000.00					
加：会计政策变更						
前期差错更正						
同一控制下企业合并						
其他						
二、本年年初余额	20,000,000.00					
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						
(一)综合收益总额						
1.所有者投入和减少资本						
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						
(二)利润分配						
1.提取盈余公积						
2.提取一般风险准备						
3.对所有者(或股东)的分配						
4.其他						
(三)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)专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
(五)其他						
四、本期末余额	20,000,000.00					

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
所有者权益变动表
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



项目	实收资本（或股本）	其他权益工具	其他	资本公积	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
一、上年年末余额	20,000,000.00			34,029.72				-12,467,937.84	7,566,091.88
加：会计政策变更								0.74	0.74
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年初余额	20,000,000.00			34,029.72				-12,467,937.10	7,566,092.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-34,029.72				-40,915,201.05	-40,949,230.77
（一）综合收益总额								-30,924,223.86	-30,924,223.86
1. 所有者投入和减少资本				-34,029.72				-9,990,977.19	-10,025,006.91
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				-34,029.72				-9,990,977.19	-10,025,006.91
（二）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（三）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）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（五）其他									
四、本期末余额	20,000,000.00							-53,383,138.15	-33,383,138.15

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

报表 第 6 页



坪山城投智慧物业有限公司
所有者权益变动表（续）
2022 年度
除特别注明外，金额单位均为人民币元

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

深圳市坪山城投智慧物业有限公司 二〇二二年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 企业历史沿革、组织形式和公司地址

深圳市坪山城投智慧物业有限公司系 2014 年 08 月 19 日经深圳市市场监督管理局核准设立, 统一社会信用代码为 9144030031205725XJ, 法定代表人为苏腾青。公司成立时注册资本为人民币 500.00 万元, 2018 年 12 月 12 日注册资本变更为 2,000.00 万元, 由深圳市坪山区城市建设投资有限公司认缴。实收资本为人民币 2,000.00 万元, 本公司前身为深圳市东鑫物业服务有限公司, 于 2021 年 6 月 16 日经深圳市市场监督管理局核准变更名称为深圳市坪山城投智慧物业有限公司。组织形式: 有限责任公司。公司地址: 深圳市坪山新区东纵路 147 号国地税大楼 B 座 9 楼 913。

股东名称	金额 (万元)	比例 (%)
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	2,000.00	100.00

(二) 经营范围

经营范围: 一般经营项目是: 停车场服务; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 土地整治服务; 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务); 翻译服务; 会议及展览服务; 项目策划与公关服务; 知识产权服务; 业务培训 (不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 旅游开发项目策划咨询; 旅客票务代理; 商务代理代办服务; 铁路运输辅助活动; 在保险公司授权范围内开展专属保险代理业务 (凭授权经营); 广告发布; 广告制作; 工艺美术品及收藏品批发 (象牙及其制品除外); 互联网销售 (除销售需要许可的商品); 以自有资金从事投资活动; 游览景区管理; 酒店管理; 城市公园管理; 城市绿化管理; 专业保洁、清洗、消毒服务; 家用电器安装服务; 建筑物清洁服务; 洗车服务; 白蚁防治服务; 单位后勤管理服务; 公司礼仪服务。
(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动), 许可经营项目是: 物业管理; 人力资源服务 (不含职业中介活动、劳务派遣服务)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准); 建设工程施工。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

(三) 母公司名称

本公司控制人为深圳市坪山区城市建设投资有限公司。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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（以下合称“企业会计准则”）编制。

(二) 持续经营

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（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 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) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、(八)长期股权投资”。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(六) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(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、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应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资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定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。
 - 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。
- 按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：衍生金融负债。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

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。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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。

(4) 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资产包括交易性金融资产、衍

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

一 收取金融资产现金流量的合同权利终止；

一 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

一 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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。

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。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) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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（债务工具）的情形）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。

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将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新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

各类金融资产信用损失确定方法

(1) 对于应收票据中银行承兑汇票，具有较低的信用风险，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，不计提预期信用损失；对于商业承兑汇票，按照应收账款连续账龄的原则计提信用减值准备或者单项计提信用减值准备。

(2) 对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同的组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	应收集团合并范围内关联方不计提减值准备
组合 2	应收关联方款项（包括控股、联营合营），均按照 0.1%计提减值
组合 3	应收政府单位款项、国企、央企往来款，均按照 0.1%计提减值
组合 4	押金、保证金、备用金、代垫水电费均按照 0.1%计提减值
组合 5	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征

对于正常信用风险组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失，具体如下：

账 龄	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1
1—2 年（含 2 年）	10
2—3 年（含 3 年）	20
3 年以上	30

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(3) 其他的应收款项

对于除应收账款以外其他的应收款项（包括其他应收款、长期应收款等）的减值损失计量，本公司选择按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来 12 个月的预期信用损失（阶段一）或整个存续期的预期信用损失（阶段二和阶段三）计量损失准备。对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

(八) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

以支付现金方式取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

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。

公司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；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。

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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在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。

（3）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的差额，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。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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金融工具确认和计量准则核算，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

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；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，改按金融工具确认和计量准则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。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，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和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(九) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20-70	5	4.75-1.36
机器设备	年限平均法	8-10	5	11.88-9.50
运输设备	年限平均法	5-10	5	19-9.50
电子设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67
其他设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67

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。

(十) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十一) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十二) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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摊销；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，不予摊销。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	20-70 年	预计使用年限
软件使用权	10 年	预计使用年限

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

本公司无寿命不确定的无形资产。

4、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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。

5、开发阶段支出资本化的具体条件

本公司无开发阶段支出资本化。

(十三) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

(十四) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修费、厂房改造费。

长期待摊费用在受益期内平均摊销。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(十五) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十六) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

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

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式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。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(十七) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (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。

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。

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。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十八) 收入

1、 一般原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

- ◇ 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
- ◇ 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。
- ◇ 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务,本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时,本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

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

- ◇ 本集团就该商品或服务享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务。
- ◇ 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ◇ 本集团已将该商品的实物转移给客户,即客户已实物占有该商品。
- ◇ 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ◇ 客户已接受该商品或服务。
- ◇ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团已向客户转让商品或服务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)作为合同资产,合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注三、(七)、6 金融资产减值)。本集团拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,净额为借方余额的,根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示;净额为贷方余额的,根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(十九) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

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。

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进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，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) 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或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(二十二) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估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。

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。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 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；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对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；否则，租赁资产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。

本公司按照本附注“三、(十三) 长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对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，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。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。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的,公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,公司重新分摊变更后合同的对价,重新确定租赁期,并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,本公司相应调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(5) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的,本公司不评估是否发生租赁变更,继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益,继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的,本公司将减免的租金作为可变租赁付款额,在达成减让协议等解除原租金支付义务时,按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用,同时相应调整租赁负债;延期支付租金的,本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁,本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的,本公司将减免的租金作为可变租赁付款额,在减免期间冲减相关资产成本或费用;延期支付租金的,本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项,在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日,本公司将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁,是指无论所有权最终是否转移,但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。经营租赁,是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时,基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化,在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、(七) 金融工具”进行会计处理。

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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、(七) 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(3) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（十八）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（七）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（七）金融工具”。

（二十三）终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

（二十四）重要会计政策和会计估计的变更以及差错更正

1、 重要会计政策变更

- （1）执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”）。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

① 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

① 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

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②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

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

本报告期未发生会计估计变更。

3、前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

(二十五) 其他

四、税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%、6%、5%（简易计税）
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%
教育附加	按实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金		
银行存款	29,686,167.18	36,386,096.59
合计	29,686,167.18	36,386,096.59

本期无因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金。

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年，下同）	11,627,161.73	2,572,929.41
1-2 年	51,804.36	129,006.75
2-3 年	1,638.00	
3 年以上		
小计	11,680,604.09	2,701,936.16
减：坏账准备	37,801.68	36,643.45
合计	11,642,802.41	2,665,292.71



深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额					
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	计提比例 (%)	账面价值	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	计提比例 (%)	账面价值
按单项计提坏账准备										
其中：										
按单项金额重大计提										
按单项金额不重大计提										
按组合计提坏账准备	11,680,604.09	100.00	37,801.68	0.32	11,642,802.41	2,701,936.16	100.00	36,643.45	1.36	2,665,292.71
其中：										
账龄组合	2,531,463.09	21.67	30,288.25	1.20	2,501,174.84	2,495,677.47	92.37	36,567.39	1.47	2,459,110.08
逾期天数组合										
余额百分比法组合										
采用其他方法组合	9,149,141.00	78.33	7,513.43	0.08	9,141,627.57	206,258.69	7.63	76.06	0.04	206,182.63
合计	11,680,604.09	100.00	37,801.68	0.32	11,642,802.41	2,701,936.16	100.00	36,643.45	1.36	2,665,292.71

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

按组合计提坏账准备：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	2,478,020.73	24,780.20	1.00	2,366,670.72	23,666.72	1.00
1 至 2 年	51,804.36	5,180.45	10.00	129,006.75	12,900.67	10.00
2 至 3 年	1,638.00	327.60	20.00			
3 年以上						
合计	2,531,463.09	30,288.25	1.20	2,495,677.47	36,567.39	1.47

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额			年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府款项	7,474,591.11	7,474.58	0.10	61,034.40	61.03	0.10
应收关联方款项	38,847.79	38.85	0.10	15,031.92	15.03	0.10
合并范围内关联方款项	1,635,702.10			130,192.37		
合计	9,149,141.00	7,513.43	0.08	206,258.69	76.06	0.04

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	36,643.45	6,921.27	5,763.04		37,801.68
合计	36,643.45	6,921.27	5,763.04		37,801.68

4、 本期无实际核销的应收账款

5、 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款

6、 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

(三) 预付款项

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	422,889.07	100.00	125,233.53	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	422,889.07	100.00	125,233.53	100.00

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	186,123,857.89	120,569,164.79
合计	186,123,857.89	120,569,164.79

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年, 下同)	168,801,555.69	120,339,822.37
1 至 2 年	7,593,894.01	169,707.25
2 至 3 年	9,565,207.71	
3 年以上	214,623.83	83,023.83
小计	186,175,281.24	120,592,553.45
减: 坏账准备	51,423.35	23,388.66
合计	186,123,857.89	120,569,164.79

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年,下同)	271,125.24	2,711.26	1.00	765,193.49	7,651.94	1.00
1至2年	292,276.41	29,227.64	10.00	58,107.25	5,810.72	10.00
2至3年	58,105.92	11,621.18	20.00			20.00
3年以上	224.83	67.45	30.00			30.00
合计	621,732.40	43,627.53	7.02	823,300.74	13,462.66	1.64

组合中，按其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			期初余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
押金及保证金	7,790,039.66	7,790.04	0.10	9,926,001.66	9,926.00	0.10
应收政府款项	5,779.42	5.78	0.10			
合并范围内关联方款项	177,757,729.76			109,843,251.05		
合计	185,553,548.84	7,795.82		119,769,252.71	9,926.00	0.01

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	23,388.66			23,388.66
本期计提	28,034.69			28,034.69
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	51,423.35			51,423.35

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	23,388.66	28,034.69			51,423.35
合计	23,388.66	28,034.69			51,423.35

(5) 本期无实际核销的其他应收款项

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(6) 其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金及保证金	7,790,039.66	9,926,001.66
其他	387,091.66	
代扣代缴款项	240,420.16	10,299.34
应收单位往来款		813,001.40
合并范围内关联方款项	177,757,729.76	109,843,251.05
小计	186,175,281.24	120,592,553.45
减：坏账准备	51,423.35	23,388.66
合计	186,123,857.89	120,569,164.79

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	18,681,168.72	24,124,788.06
合计	18,681,168.72	24,124,788.06

(六) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,250,000.00		8,250,000.00	6,250,000.00		6,250,000.00
合计	8,250,000.00		8,250,000.00	6,250,000.00		6,250,000.00

1、对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市城泰物业管理 有限公司	3,250,000.00			3,250,000.00		
深圳坪山综保区运营 有限公司	3,000,000.00	2,000,000.00		5,000,000.00		
总计	6,250,000.00	2,000,000.00	-	8,250,000.00		

(七) 固定资产

1、固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	21,955,702.31	22,346,717.82
固定资产清理		
合计	21,955,702.31	22,346,717.82

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	总计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	24,714,021.19		314,756.00	1,796,322.06	26,825,099.25
(2) 本期增加金额			17,425.66	703,732.10	721,157.76
—购置			17,425.66	703,732.10	721,157.76
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
(4) 期末余额	24,714,021.19		332,181.66	2,500,054.16	27,546,257.01
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	2,786,095.88		305,733.19	1,386,552.36	4,478,381.43
(2) 本期增加金额	803,581.56		1,464.64	307,127.07	1,112,173.27
—计提	803,581.56		1,464.64	307,127.07	1,112,173.27
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
(4) 期末余额	3,589,677.44		307,197.83	1,693,679.43	5,590,554.70
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	21,124,343.75		24,983.83	806,374.73	21,955,702.31
(2) 上年年末账面价值	21,927,925.31		9,022.81	409,769.70	22,346,717.82

3、 无通过经营租赁租出的固定资产

4、 未办妥产权证书的固定资产情况：无

5、 固定资产清理：无

(八) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程		299,548,927.40
工程物资		
合计		299,548,927.40

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
银德工业园装修项目				299,548,927.40		299,548,927.40
合计				299,548,927.40		299,548,927.40

3、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
银德工业园装修项目	299,548,927.40			299,548,927.40	
合计	299,548,927.40			299,548,927.40	

(九) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	173,561,155.25		173,561,155.25
(2) 本期增加金额			
—新增租赁			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额	173,561,155.25		173,561,155.25
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	24,359,460.39		24,359,460.39
(2) 本期增加金额	36,539,190.60		36,539,190.60
—计提	36,539,190.60		36,539,190.60
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额	60,898,650.99		60,898,650.99
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	112,662,504.26		112,662,504.26
(2) 上年年末账面价值	149,201,694.86		149,201,694.86

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(十) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	商标权	软件	合计
1. 账面原值				16,363.16	16,363.16
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
—购置					
(3) 本期减少金额					
—处置					
(4) 期末余额				16,363.16	16,363.16
2. 累计摊销					
(1) 上年年末余额				6,623.88	6,623.88
(2) 本期增加金额				1,072.20	1,072.20
—计提				1,072.20	1,072.20
(3) 本期减少金额					
—处置					
(4) 期末余额				7,696.08	7,696.08
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
—处置					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值				8,667.08	8,667.08
(2) 上年年末账面价值				9,739.28	9,739.28

(十一) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修工程		462,617.66	77,102.94		385,514.72
银德工业园装修改造项目		419,720,953.37	8,744,186.54		410,976,766.83
其他	37,732.97		15,093.12		22,639.85
合计	37,732.97	420,183,571.03	8,836,382.60		411,384,921.40

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	89,225.04	22,306.25	60,032.11	15,008.03
可抵扣亏损	121,907,260.08	30,476,815.02	57,925,488.81	14,481,372.20
因资产折旧/摊销差异 确认的所得税资产	3,641,914.23	910,478.56		
合计	125,638,399.35	31,409,599.83	57,985,520.92	14,496,380.23

(十三) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款		30,000,000.00
合计		30,000,000.00

(十四) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	110,235,504.86	6,032,755.68
1—2 年	188,409.60	193,785.60
2—3 年	154,067.18	1,449.73
3 年以上	655,322.34	649,228.89
合计	111,233,303.98	6,877,219.90

(十五) 预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	28,213.72	26,852.55
1—2 年		121.02
2—3 年		0.03
3 年以上	2,400.00	2,880.00
合计	30,613.72	29,853.60

(十六) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收货款		381,711.10
减：计入其他非流动负债		132,553.87
合计		249,157.23

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(十七) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,494,120.07	24,264,087.42	22,477,765.21	3,280,442.28
离职后福利-设定提存计划	307,652.76	2,447,065.43	2,117,692.98	637,025.21
辞退福利		122,285.67	122,285.67	
一年内到期的其他福利				
合计	1,801,772.83	26,833,438.52	24,717,743.86	3,917,467.49

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,117,124.24	20,699,264.57	19,089,798.47	2,726,590.34
(2) 职工福利费		1,156,011.25	1,055,908.15	100,103.10
(3) 社会保险费	8,294.59	854,828.40	845,575.46	17,547.53
其中：医疗保险费	8,294.59	782,304.32	773,051.60	17,547.31
工伤保险费		17,190.80	17,190.58	0.22
生育保险费		55,333.28	55,333.28	
其他				
(4) 住房公积金	11,004.00	1,142,358.54	1,142,358.54	11,004.00
(5) 工会经费和职工教育经费	357,697.24	411,624.66	344,124.59	425,197.31
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 非货币性福利				
(9) 其他短期薪酬				
合计	1,494,120.07	24,264,087.42	22,477,765.21	3,280,442.28

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		1,762,530.21	1,771,782.95	-9,252.74
失业保险费	284.20	35,501.48	35,501.48	284.20
企业年金缴费	307,368.56	649,033.74	310,408.55	645,993.75
其他				
合计	307,652.76	2,447,065.43	2,117,692.98	637,025.21

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(十八) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	60,918.53	6,422.33
个人所得税	36,011.41	5,259.04
印花税	2,475.68	
合计	99,405.62	11,681.37

(十九) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应付款	678,078,795.58	510,467,736.78
应付利息		
应付股利		
合计	678,078,795.58	510,467,736.78

1、 其他应付款项

按账龄列示其他应付款项

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	644,913,368.30	510,296,272.21
1—2 年	33,053,050.35	56,664.56
2—3 年	22,776.32	79,000.00
3 年以上	89,600.61	35,800.01
合计	678,078,795.58	510,467,736.78

按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	上年年末余额
应付其他单位款项		221,304.83
应付暂收款		15,121.47
押金及保证金	1,340,671.93	1,917,743.40
代扣代缴款项	46,098.08	6,429.66
其他	104,669.44	
合并范围内关联方款项	676,587,356.13	508,307,137.42
合计	678,078,795.58	510,467,736.78

(二十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的租赁负债	38,662,023.95	36,963,908.46
合计	38,662,023.95	36,963,908.46

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(二十一) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	501,554.13	185,591.27
合计	501,554.13	185,591.27

(二十二) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	122,557,983.33	159,521,893.41
其中：未确认融资费用	8,766,897.44	15,189,184.57
减：一年内到期的租赁负债	38,662,023.95	36,963,908.46
合计	83,895,959.38	122,557,984.95

(二十三) 实收资本（或股本）

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）				期末余额
		所有者投入	公积金转增资本（或股本）	其他	小计	
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00
总计	20,000,000.00					20,000,000.00

(二十四) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	-53,383,138.15	-12,467,937.84
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		0.74
调整后年初未分配利润	-53,383,138.15	-12,467,937.10
加：本年归属于母公司股东的净利润	-50,807,705.55	-30,924,223.86
减：提取法定盈余公积		
提取一般风险准备		
提取任意盈余公积		
其他减少		9,990,977.19
年末未分配利润	-104,190,843.70	-53,383,138.15

(二十五) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	60,739,875.33	111,470,971.61	19,989,660.25	45,986,286.42
其他业务	781,730.99	736,016.63	1,507,583.21	541,806.57
合计	61,521,606.32	112,206,988.24	21,497,243.46	46,528,092.99

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

营业收入明细:

项目	本期金额	上期金额
租金	42,379.35	83,523.96
物业管理	60,343,402.71	19,454,298.43
候机楼业务	330,739.86	451,837.86
停车场业务	23,353.41	
合计	60,739,875.33	19,989,660.25

(二十六) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
印花税	2,531.28	336,738.00
城市维护建设税	13,270.83	4,882.75
教育费附加	4,434.48	2,092.62
地方教育费附加	2,956.31	1,395.08
合计	23,192.90	345,108.45

(二十七) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	1,798,840.47	1,475,781.10
折旧费	191.91	3,752.78
广告宣传费		5,188.68
业务招待费	1,110.00	1,150.00
办公费	558.16	1,674.76
修理费	346.53	891.09
邮电通讯费		2,727.00
劳动保护费		26,000.00
咨询服务费	71,698.11	31,067.96
其他	59,212.61	
合计	1,931,957.79	1,548,233.37

(二十八) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	7,351,134.72	4,601,577.70
折旧费	849,948.15	852,540.21
无形资产摊销	1,072.20	982.85
长期待摊费用摊销	15,093.12	7,546.56
低值易耗品摊销	10,359.89	
租赁费	6,980.33	

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
业务招待费	49,531.00	16,899.00
办公费	72,100.44	156,773.01
差旅费	1,031.40	11,399.53
修理费		6,613.87
车辆费	11,872.99	55,478.65
劳务费	41,982.66	
邮电通讯费	36,709.97	47,798.85
劳动保护费	108,407.49	73,276.64
聘请中介机构费	215,669.99	501,854.70
上级管理费	80,795.25	
招聘费		14,207.55
绿化费	17,227.72	18,926.99
企业文化建设费	69,422.76	
企业年金	292,672.28	149,308.87
其他	189,961.95	69,723.40
合计	9,421,974.31	6,584,908.38

(二十九) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	6,422,287.13	8,621,402.49
其中：银行贷款		3,433,448.62
租赁负债的利息费用	6,422,287.13	5,187,953.87
减：利息收入	588,521.36	993,218.10
其中：金融机构存款	588,521.36	993,218.10
手续费	10,967.03	16,876.32
其他		178.50
合计	5,844,732.80	7,645,239.21

(三十) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	142,737.00	
增值税加计抵减	4,738.31	21,976.86
代扣个人所得税手续费返还	1,373.71	1,929.74
稳岗补贴	50,818.72	
合计	199,667.74	23,906.60

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
深圳现代物流发展专项资金航空子项深圳坪山候机楼运营	100,000.00		与收益相关
抗疫暖心援企资金“十条”政策资金补贴	42,737.00		与收益相关
合计	142,737.00		

(三十一) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-1,158.23	-32,696.41
其他应收款坏账损失	-28,034.69	-21,094.87
合计	-29,192.92	-53,791.28

(三十二) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
罚款收入		69.94
违约赔偿收入	1,000.00	
其他	45,310.39	120.09
合计	46,310.39	190.03

(三十三) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
罚款支出	30,003.66	764.26
其他	466.98	-
合计	30,470.64	764.26

(三十四) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用		
递延所得税费用	-16,913,219.60	-10,260,571.99
合计	-16,913,219.60	-10,260,571.99

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-67,720,925.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	-16,930,231.29

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

项目	本期金额
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	17,011.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
年度内未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税减免优惠的影响	
研发费加计扣除的影响	
残疾人工资加计扣除的影响	
非同一控制下企业合并的影响	
其他	
所得税费用	-16,913,219.60

(三十五) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
政府补助收入	199,667.74	23,906.60
存款利息收入	588,521.36	993,218.10
罚款收入		69.94
违约赔偿金收入	1,000.00	
其他营业外收入	45,310.39	120.09
收到经营性往来款	1,384,488,501.59	
其他	873,442.09	1,120,779,232.36
合计	1,386,196,443.17	1,121,796,547.09

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
经营租赁支出	6,980.33	
费用性支出	1,320,311.31	1,190,960.55
手续费支出	10,967.03	16,876.32
罚款支出	30,003.66	764.26
其他营业外支出	466.98	
支付经营性往来款	1,282,000,000.00	
其他	1,258,861.04	603,878,101.80
合计	1,284,627,590.35	605,086,702.93

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

3、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
租赁负债支付的现金	43,386,197.21	-
合计	43,386,197.21	-

(三十六) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-50,807,705.55	-30,924,223.86
加：信用减值损失	29,192.92	53,791.28
资产减值准备		
固定资产折旧	1,112,173.27	1,011,881.20
油气资产折耗		
使用权资产折旧	36,539,190.60	24,359,460.39
无形资产摊销	1,072.20	982.85
长期待摊费用摊销	8,836,382.60	7,546.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	6,422,287.13	8,621,402.49
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-16,913,219.60	-10,260,571.99
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-69,491,961.84	-643,246,707.99
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	184,817,534.72	1,143,814,904.69
其他		
经营活动产生的现金流量净额	100,544,946.45	493,438,465.62
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		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	29,686,167.18	36,386,096.59
减：现金的期初余额	36,386,096.59	26,184,951.50
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	-6,699,929.41	10,201,145.09

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	29,686,167.18	36,386,096.59
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	29,686,167.18	36,386,096.59
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	29,686,167.18	36,386,096.59

(三十七) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额
租赁负债的利息费用	6,422,287.13
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	129,300.00
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	43,549,539.68

本公司已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

剩余租赁期	未折现租赁付款额
1 年以内	43,386,195.60
1 至 2 年	43,386,195.60
2 至 3 年	43,386,195.60
3 年以上	1,166,295.58
合计	131,324,882.38

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	广东深圳	房地产业	695,939 万元人民币	100.00	100.00

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

(二) 关联方情况

关联方名称	关联方与本公司的关系
深圳市东聚人才发展有限公司	受同一控制
深圳市坪山投资管理有限公司	受同一控制
深圳市坪山经济发展有限公司	受同一控制
深圳市坑梓投资管理有限公司	受同一控制
深圳市坑梓经济发展有限公司	受同一控制
深圳市坪山城投置业有限公司	受同一控制
深圳市坪山城投保税园发展有限公司	受同一控制
深圳市拓荒牛商业管理有限公司	受同一控制
深圳市坪山区城投酒店管理有限公司	受同一控制
深圳市坪山区龙聚人才服务有限公司	受同一控制
深圳市坪山燕子湖国际会展中心管理有限公司	受同一控制
深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	受同一控制
深圳市坪山区城投广场房地产有限公司	受同一控制
深圳市坪山城投君御连城市更新有限公司	受同一控制
深圳市城投沙坵城市更新有限公司	受同一控制
深圳市坪山城投龙田房地产开发有限公司	受同一控制
深圳市绿维农业发展有限公司	受同一控制
深圳市东部文化发展有限公司	受同一控制
深圳市坪山区保安服务公司	受同一控制
深圳市坪山排水有限公司	非合并范围内关联方
深圳市天健坪山建设工程有限公司	非合并范围内关联方

(三) 关联方的应收应付款项

应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	167,823,979.17			
	深圳市城泰物业管理有限公司	13,545.22		231,673.75	
	深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	9,574,527.38		9,596,177.30	
	深圳市东部文化发展有限公司	149,867.96		15,400.00	
	深圳市东聚人才发展有限公司	195,005.40			
	深圳市坪山城投置业有限公司			100,000,000.00	
	合计	177,756,925.13		109,843,251.05	

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

应付项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应付款	深圳市坪山城投置业有限公司	207,998,080.00		446,595,470.14	
	深圳市拓荒牛商业管理有限公司	134,182.87			
	深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	764.70			
	深圳市东部文化发展有限公司	69,538.72			
	深圳市坪山区保安服务公司	468,062,767.38		61,640,923.40	
	深圳坪山综保区运营有限公司	357,539.53			
	深圳市坪山排水有限公司	32,000.00			
	深圳市天健坪山建设工程有限公司	7,000.00			
	深圳市城泰物业管理有限公司	12,000.00			
	合计	676,673,873.20		508,236,393.54	

七、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司无需要披露的其他重要承诺事项。

(二) 或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

八、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

九、 其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司

(加盖公章)

二〇二三年四月二十日



证书序号: 5001974

会计师事务所分所 执业证书

名 称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

负 责 人: 钱志昂

经 营 场 所: 深圳市福田区香蜜湖街道香蜜社区
香梅路1061号中投国际商务中心A栋
8ABCD、14层、16层、17层

分所执业证书编号: 310000064701

批准执业文号: 深财会[2008]20号

批准执业日期: 2008年03月27日

说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予特证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》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

二〇一一年 三 月十六 日

中华人民共和国财政部制

此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

2. 2023 年审计报告扫描件

深圳市坪山城投智慧物业有限公司

审计报告及财务报表

二〇二三年度

信会师深报字[2024]第 20062 号

立
(特)
文

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。
报告编码：粤243PV4EWDC





深圳市坪山城投智慧物业有限公司 审计报告及财务报表

(2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-46
三、	事务所执业证书	



立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP SHENZHEN BRANCH

审计报告

信会师深报字[2024]第 20062 号

深圳市坪山城投智慧物业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了深圳市坪山城投智慧物业有限公司（以下简称“本公司”）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，公允反映了深圳市坪山城投智慧物业有限公司 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，我们独立于深圳市坪山城投智慧物业有限公司，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

深圳市坪山城投智慧物业有限公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估深圳市坪山城投智慧物业有限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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳市坪山城投智慧物业有限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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对深圳市坪山城投智慧物业有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳市坪山城投智慧物业有限公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。





立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP SHENZHEN BRANCH

(此页无正文)

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



深圳分所

中国·深圳

中国注册会计师:

中国注册会计师

2024年4月9日





深圳市坪山城投智慧物业有限公司
资产负债表
2023 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	22,038,200.73	29,686,167.18
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	87,351,344.06	11,642,802.41
应收款项融资			
预付款项	(三)	102,172.24	422,889.07
其他应收款	(四)	28,200,410.56	186,123,857.89
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(五)	11,886,809.63	18,681,168.72
流动资产合计		149,578,937.22	246,556,885.27
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(六)	8,250,000.00	8,250,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	(七)	21,429,222.53	21,955,702.31
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(八)	76,123,313.66	112,662,504.26
无形资产	(九)	7,594.88	8,667.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十)	390,229,574.68	411,384,921.40
递延所得税资产	(十一)	51,122,016.67	31,409,599.83
其他非流动资产			
非流动资产合计		547,161,722.42	585,671,394.88
资产总计		696,740,659.64	832,228,280.15

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





深圳市坪山城投智慧物业有限公司
资产负债表（续）
2023年12月31日
除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十二)	97,106,346.45	111,233,303.98
预收款项	(十三)	83,881.83	30,613.72
合同负债	(十四)	262,302.21	
应付职工薪酬	(十五)	5,672,211.97	3,917,467.49
应交税费	(十六)	180,372.30	99,405.62
其他应付款	(十七)	652,572,465.86	678,078,795.58
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(十八)	40,438,150.56	38,662,023.95
其他流动负债	(十九)	649,406.75	501,554.13
流动负债合计		796,965,137.93	832,523,164.47
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(二十)	43,457,807.86	83,895,959.38
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		43,457,807.86	83,895,959.38
负债合计		840,422,945.79	916,419,123.85
所有者权益：			
实收资本（或股本）	(二十一)	20,000,000.00	20,000,000.00
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			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	(二十二)	-163,682,286.15	-104,190,843.70
所有者权益合计		-143,682,286.15	-84,190,843.70
负债和所有者权益总计		696,740,659.64	832,228,280.15

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





深圳市坪山城投智慧物业有限公司
利润表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(二十三)	90,247,786.75	61,521,606.32
减: 营业成本	(二十三)	151,763,084.44	112,206,988.24
税金及附加	(二十四)	25,632.37	23,192.90
销售费用	(二十五)	2,031,624.59	1,931,957.79
管理费用	(二十六)	11,416,130.21	9,421,974.31
研发费用			
财务费用	(二十七)	4,355,644.04	5,844,732.80
其中: 利息费用		4,724,171.65	6,422,287.13
利息收入		384,723.42	588,521.36
加: 其他收益	(二十八)	199,527.81	199,667.74
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)	(二十九)	-50,543.21	-29,192.92
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-79,195,344.30	-67,736,764.90
加: 营业外收入	(三十)	21,147.69	46,310.39
减: 营业外支出	(三十一)	29,662.68	30,470.64
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-79,203,859.29	-67,720,925.15
减: 所得税费用	(三十二)	-19,712,416.84	-16,913,219.60
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-59,491,442.45	-50,807,705.55
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-59,491,442.45	-50,807,705.55
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-59,491,442.45	-50,807,705.55

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





深圳市坪山城投智慧物业有限公司
现金流量表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	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		91,713,672.34	48,842,477.50
收到的税费返还		3,721,182.32	14,775,115.07
收到其他与经营活动有关的现金	(三十三)	1,142,576,197.52	1,386,196,443.17
经营活动现金流入小计		1,238,011,052.18	1,449,814,035.74
购买商品、接受劳务支付的现金		62,273,537.09	39,097,137.96
支付给职工以及为职工支付的现金		35,835,509.88	25,327,590.99
支付的各项税费		284,492.86	216,769.99
支付其他与经营活动有关的现金	(三十三)	1,069,858,201.60	1,284,627,590.35
经营活动现金流出小计		1,168,251,741.43	1,349,269,089.29
经营活动产生的现金流量净额		69,759,310.75	100,544,946.45
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		34,021,080.64	31,829,803.65
投资支付的现金			2,000,000.00
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		34,021,080.64	33,829,803.65
投资活动产生的现金流量净额		-34,021,080.64	-33,829,803.65
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			30,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			28,875.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(三十三)	43,386,196.56	43,386,197.21
筹资活动现金流出小计		43,386,196.56	73,415,072.21
筹资活动产生的现金流量净额		-43,386,196.56	-73,415,072.21
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		-7,647,966.45	-6,699,929.41
加: 期初现金及现金等价物余额		29,686,167.18	36,386,096.59
六、期末现金及现金等价物余额	(三十四)	22,038,200.73	29,686,167.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

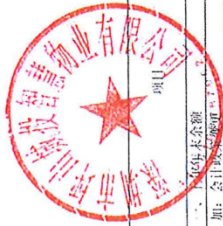
主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





深圳市坪山城投智慧物业有限公司
所有者权益变动表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	本期金额					所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债	其他	资本公积	其他综合收益	专项储备
一、上年年末余额	20,000,000.00					-84,190,843.70
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	20,000,000.00					-84,190,843.70
三、本期增减变动金额(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) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(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						
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六) 其他						
四、本期期末余额	20,000,000.00					-163,682,286.15

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



深圳市坪山城投智慧物业有限公司
所有者权益变动表（续）

2023 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	上期金额				所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	其他综合收益
一、上年年末余额	20,000,000.00				-53,383,138.15
加：会计政策变更					
前期差错更正					
同一控制下企业合并					
其他					
二、本年初余额	20,000,000.00				-53,383,138.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-50,807,705.55
（一）综合收益总额					-50,807,705.55
（二）所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
（三）利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 提取一般风险准备					
3. 对所有者（或股东）的分配					
4. 其他					
（四）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					
（五）专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
（六）其他					
四、本期期末余额	20,000,000.00				-104,190,843.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



报表 第 6 页

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

深圳市坪山城投智慧物业有限公司 二〇二三年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 企业历史沿革、组织形式和公司地址

深圳市坪山城投智慧物业有限公司系 2014 年 08 月 19 日经深圳市市场监督管理局核准设立, 统一社会信用代码为 9144030031205725XJ, 法定代表人为苏腾青。公司成立时注册资本为人民币 500.00 万元, 2018 年 12 月 12 日注册资本变更为 2,000.00 万元, 由深圳市坪山区城市建设投资有限公司认缴。实收资本为人民币 2,000.00 万元, 本公司前身为深圳市东鑫物业服务有限公司, 于 2021 年 6 月 16 日经深圳市市场监督管理局核准变更名称为深圳市坪山城投智慧物业有限公司。组织形式: 有限责任公司。公司地址: 深圳市坪山新区东纵路 147 号国地税大楼 B 座 9 楼 913。

股东名称	金额 (万元)	比例 (%)
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	2,000.00	100.00

(二) 经营范围

经营范围: 一般经营项目是: 停车场服务; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 土地整治服务; 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务); 翻译服务; 会议及展览服务; 项目策划与公关服务; 知识产权服务; 业务培训 (不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 旅游开发项目策划咨询; 旅客票务代理; 商务代理代办服务; 铁路运输辅助活动; 在保险公司授权范围内开展专属保险代理业务 (凭授权经营); 广告发布; 广告制作; 工艺美术品及收藏品批发 (象牙及其制品除外); 互联网销售 (除销售需要许可的商品); 以自有资金从事投资活动; 游览景区管理; 酒店管理; 城市公园管理; 城市绿化管理; 专业保洁、清洗、消毒服务; 家用电器安装服务; 建筑物清洁服务; 洗车服务; 白蚁防治服务; 单位后勤管理服务; 公司礼仪服务。 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动), 许可经营项目是: 物业管理; 人力资源服务 (不含职业中介活动、劳务派遣服务)。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准); 建设工程施工。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(三) 母公司名称

本公司控制人为深圳市坪山区城市建设投资有限公司。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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（以下合称“企业会计准则”）编制。

(二) 持续经营

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（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 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) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、(八)长期股权投资”。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(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、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应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

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

综合收益的金融资产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资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：

- 1) 该项指定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。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：衍生金融负债。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。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。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

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。

(4) 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资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

— 收取金融资产现金流量的合同权利终止；

— 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

— 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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。

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。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) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

（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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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（债务工具）的情形）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。

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将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新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

各类金融资产信用损失确定方法

（1）对于应收票据中银行承兑汇票，具有较低的信用风险，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，不计提预期信用损失；对于商业承兑汇票，按照应收账款连续账龄的原则计提信用减值准备或者单项计提信用减值准备。

（2）对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同的组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	应收集团合并范围内关联方不计提减值准备
组合 2	应收关联方款项（包括控股、联营合营），均按照 0.1%计提减值
组合 3	应收政府单位款项、国企、央企往来款，均按照 0.1%计提减值
组合 4	押金、保证金、备用金、代垫水电费均按照 0.1%计提减值
组合 5	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征

对于正常信用风险组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失，具体如下：

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

账龄	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1
1—2 年 (含 2 年)	10
2—3 年 (含 3 年)	20
3 年以上	30

(3) 其他的应收款项

对于除应收账款以外其他的应收款项 (包括其他应收款、长期应收款等) 的减值损失计量, 本公司选择按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来 12 个月的预期信用损失 (阶段一) 或整个存续期的预期信用损失 (阶段二和阶段三) 计量损失准备。对于应收账款, 无论是否包含重大融资成分, 本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款, 本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

(八) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制, 是指按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的, 被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响, 是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的, 被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

以支付现金方式取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资, 采用成本法核算。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, 公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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。

公司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；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。

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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在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。

(3) 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的差额，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。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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金融工具确认和计量准则核算，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

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；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，改按金融工具确认和计量准则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。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，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和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(九) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。采用公允价值计量时，公司依据评估价作为计量和确认的依据。

(十) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

2、 折旧方法

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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20-70	5	4.75-1.36
机器设备	年限平均法	8-10	5	11.88-9.50
运输设备	年限平均法	5-10	5	19-9.50
电子设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67
其他设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67

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。

(十一) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十二) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(十三) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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摊销；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，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	20-70 年	预计使用年限
软件使用权	10 年	预计使用年限

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

本公司无寿命不确定的无形资产。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

本公司无开发阶段支出资本化。

(十四) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

(十五) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修费、厂房改造费。

长期待摊费用在受益期内平均摊销。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十六) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十七) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

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

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式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。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(十八) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (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。

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。

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。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
 - 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。
- 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。
- 本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十九) 收入

1、 一般原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

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

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

- ✧ 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
- ✧ 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。
- ✧ 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- ✧ 本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ✧ 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ✧ 本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ✧ 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ✧ 客户已接受该商品或服务。
- ✧ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

本集团已向客户转让商品或服务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)作为合同资产,合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注三、(七)、6 金融资产减值)。本集团拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,净额为借方余额的,根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示;净额为贷方余额的,根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

(二十) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本,不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的,在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产:

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

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。

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进行摊销;但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的,本公司在发生时将其计入当期损益

与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项的差额的,本公司对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述差额高于该资产账面价值的,本公司转回原已计提的减值准备,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或非货币性资产,分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

2、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(二十三) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估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。

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。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 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；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对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；否则，

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

租赁资产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。
本公司按照本附注“三、（十三）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对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，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

选择权的租赁。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。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(5) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（七）金融工具”进行会计处理。

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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（七）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(3) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

3、售后租回交易

公司按照本附注“三、（十八）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（七）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（七）金融工具”。

（二十四）终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(二十五) 重要会计政策和会计估计的变更以及差错更正

1、重要会计政策变更

2023年10月9日深圳市坪山区城市建设投资有限公司第一届董事会2023年第10次会议决议（深坪城投董决[2023]10号），审议通过《关于投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式的议案》。公司自2023年1月1日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》、《企业会计准则第28号—会计政策变更、会计估计变更和差错更正》的相关规定，对比较财务报表进行追溯重述。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

本报告期末发生重要的会计估计变更。

3、前期会计差错更正

本报告期末发生前期会计差错更正事项。

四、税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%、6%、5% (简易计税)
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%
教育附加	按实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

(二) 税收优惠

(1) 根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》财政部（税务总局公告2023年第1号）：自2023年1月1日至2023年12月31日，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；自2023年1月1日至2023年12月31日，增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

(2) 按照《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)的有关规定，可以选择简易征收备案差额纳税，以取得的全部价款和

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

价外费用扣除代用工单位支付给劳务派遣员工的工资、福利和为其办理社会保险及住房公积金后的余额为销售额，按照简易计税方法依 5%的征收率计算缴纳增值税。

(3) 在《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号) 规定：1、对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，执行期限：2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金		
银行存款	22,038,200.73	29,686,167.18
合计	22,038,200.73	29,686,167.18

本期无因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金。

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年, 下同)	87,245,779.48	11,627,161.73
1-2 年	156,498.85	51,804.36
2-3 年		1,638.00
3 年以上		
小计	87,402,278.33	11,680,604.09
减: 坏账准备	50,934.27	37,801.68
合计	87,351,344.06	11,642,802.41

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中:										
按单项金额重大计提										
按单项金额不重大计提										
按组合计提坏账准备	87,402,278.33	100.00	50,934.27	0.06	87,351,344.06	11,680,604.09	100.00	37,801.68	0.32	11,642,802.41
其中:	3,054,219.26	3.49	44,368.18	1.45	3,009,851.08	2,531,463.09	21.67	30,288.25	1.20	2,501,174.84
账龄组合										
逾期天数组合										
余额百分比法组合										
采用其他方法组合	84,348,059.07	96.51	6,566.09	0.01	84,341,492.98	9,149,141.00	78.33	7,513.43	0.08	9,141,627.57
合计	87,402,278.33	100.00	50,934.27	0.06	87,351,344.06	11,680,604.09	100.00	37,801.68	0.32	11,642,802.41

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

按组合计提坏账准备：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	2,900,597.32	29,005.98	1.00	2,478,020.73	24,780.20	1.00
1 至 2 年	153,621.94	15,362.20	10.00	51,804.36	5,180.45	10.00
2 至 3 年				1,638.00	327.60	20.00
3 年以上						
合计	3,054,219.26	44,368.18		2,531,463.09	30,288.25	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额			年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府款项	6,561,292.66	6,561.29	0.10	7,474,591.11	7,474.58	0.10
应收关联方款项	4,800.00	4.80	0.10	38,847.79	38.85	0.10
合并范围内关联方款项	77,781,966.41			1,635,702.10		
合计	84,348,059.07	6,566.09		9,149,141.00	7,513.43	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	37,801.68	26,767.00	13,634.41		50,934.27
合计	37,801.68	26,767.00	13,634.41		50,934.27

4、 本期无实际核销的应收账款

(三) 预付款项

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	97,455.26	95.38	422,889.07	100.00
1 至 2 年	4,716.98	4.62		
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	102,172.24	100.00	422,889.07	100.00

1、 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款

2、 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	28,200,410.56	186,123,857.89
合计	28,200,410.56	186,123,857.89

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年, 下同)	20,485,982.47	168,801,555.69
1 至 2 年	17,563.11	7,593,894.01
2 至 3 年	7,540,569.21	9,565,207.71
3 年以上	245,129.74	214,623.83
小计	28,289,244.53	186,175,281.24
减: 坏账准备	88,833.97	51,423.35
合计	28,200,410.56	186,123,857.89

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	比例 (%)	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备						
其中:						
按单项金额重大计提						
按单项金额不重大计提						
按组合计提坏账准备						
其中:						
账龄组合	28,289,244.53	100.00	0.31	186,175,281.24	100.00	0.03
逾期天数组合	824,951.02	2.92	9.85	621,732.40	0.33	7.02
余额百分比法组合						
采用其他方法组合	27,464,293.51	97.08	0.03	185,553,548.84	99.67	0.00
合计	28,289,244.53	100.00	0.31	186,175,281.24	100.00	0.03

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	469,933.22	4,699.33	1.00	271,125.24	2,711.26	1.00
1 至 2 年	3,150.61	315.06	10.00	292,276.41	29,227.64	10.00
2 至 3 年	293,536.45	58,707.29	20.00	58,105.92	11,621.18	20.00
3 年以上	58,330.74	17,499.23	30.00	224.83	67.45	30.00
合计	824,951.02	81,220.91		621,732.40	43,627.53	

组合中，按其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			期初余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
押金及保证金	7,593,061.16	7,593.06	0.10	7,790,039.66	7,790.04	0.10
备用金	20,000.00	20.00	0.10			
应收政府款项				5,779.42	5.78	0.10
合并范围内关联方款项	19,851,232.35			177,757,729.76		
合计	27,464,293.51	7,613.06		185,553,548.84	7,795.82	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	51,423.35			51,423.35
本期计提	37,410.62			37,410.62
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	88,833.97			88,833.97

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	51,423.35	37,410.62			88,833.97
合计	51,423.35	37,410.62			88,833.97

(5) 本期无实际核销的其他应收款项

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(6) 其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金及保证金	7,593,061.16	7,790,039.66
其他	54,167.72	387,091.66
代扣代缴款项		240,420.16
代付个人款项	575,970.93	
应收单位往来款	148,486.68	
代垫租金和费用	46,325.69	
员工备用金借款	20,000.00	
合并范围内关联方款项	19,851,232.35	177,757,729.76
小计	28,289,244.53	186,175,281.24
减：坏账准备	88,833.97	51,423.35
合计	28,200,410.56	186,123,857.89

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	6,306,656.40	18,681,168.72
待认证进项税额	5,580,057.71	
预缴其他税金	95.52	
合计	11,886,809.63	18,681,168.72

(六) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,250,000.00		8,250,000.00	8,250,000.00		8,250,000.00
合计	8,250,000.00		8,250,000.00	8,250,000.00		8,250,000.00

1、对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市城泰物业管理有限公司	3,250,000.00			3,250,000.00		
深圳坪山综保区运营有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
总计	8,250,000.00			8,250,000.00		

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(七) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	21,429,222.53	21,955,702.31
固定资产清理		
合计	21,429,222.53	21,955,702.31

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	总计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	24,714,021.19		332,181.66	2,500,054.16	27,546,257.01
(2) 本期增加金额			317,345.14	470,276.24	787,621.38
—购置			317,345.14	470,276.24	787,621.38
(3) 本期减少金额			314,756.00		314,756.00
—处置或报废			314,756.00		314,756.00
(4) 期末余额	24,714,021.19		334,770.80	2,970,330.40	28,019,122.39
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	3,589,677.44		307,197.83	1,693,679.43	5,590,554.70
(2) 本期增加金额	803,581.56		13,360.20	488,136.59	1,305,078.35
—计提	803,581.56		13,360.20	488,136.59	1,305,078.35
(3) 本期减少金额			305,733.19		
—处置或报废			305,733.19		
(4) 期末余额	4,393,259.00		14,824.84	2,181,816.02	6,589,899.86
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	20,320,762.19		319,945.96	788,514.38	21,429,222.53
(2) 上年年末账面价值	21,124,343.75		24,983.83	806,374.73	21,955,702.31

3、 无通过经营租赁租出的固定资产

4、 未办妥产权证书的固定资产情况：无

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

5、 固定资产清理：无

(八) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	173,561,155.25		173,561,155.25
(2) 本期增加金额			
—新增租赁			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额	173,561,155.25		173,561,155.25
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	60,898,650.99		60,898,650.99
(2) 本期增加金额	36,539,190.60		36,539,190.60
—计提	36,539,190.60		36,539,190.60
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额	97,437,841.59		97,437,841.59
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	76,123,313.66		76,123,313.66
(2) 上年年末账面价值	112,662,504.26		112,662,504.26

(九) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	商标权	软件	合计
1. 账面原值				16,363.16	16,363.16
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
—购置					
(3) 本期减少金额					
—处置					

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

项目	土地使用权	专利权	商标权	软件	合计
(4) 期末余额				16,363.16	16,363.16
2. 累计摊销					
(1) 上年年末余额				7,696.08	7,696.08
(2) 本期增加金额				1,072.20	1,072.20
—计提				1,072.20	1,072.20
(3) 本期减少金额					
—处置					
(4) 期末余额				8,768.28	8,768.28
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
—处置					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值				7,594.88	7,594.88
(2) 上年年末账面价值				8,667.08	8,667.08

(十) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修工程	385,514.72		154,205.88		231,308.84
银德工业园装修改造项目	410,976,766.83		20,986,047.72		389,990,719.11
其他	22,639.85		15,093.12		7,546.73
合计	411,384,921.40		21,155,346.72		390,229,574.68

(十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	139,768.25	34,942.07	89,225.04	22,306.25
可抵扣亏损	200,737,338.24	50,184,334.56	121,907,260.08	30,476,815.02
应付职工薪酬	25,869.36	6,467.34		
因资产折旧/摊销差异确认的所得税资产	3,585,090.80	896,272.70	3,641,914.23	910,478.56
合计	204,488,066.65	51,122,016.67	125,638,399.35	31,409,599.83

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(十二) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	28,750,785.33	110,235,504.86
1—2 年	67,518,377.08	188,409.60
2—3 年	177,794.52	154,067.18
3 年以上	659,389.52	655,322.34
合计	97,106,346.45	111,233,303.98

(十三) 预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	81,481.83	28,213.72
1—2 年		
2—3 年		
3 年以上	2,400.00	2,400.00
合计	83,881.83	30,613.72

(十四) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收货款	262,302.21	
减：计入其他非流动负债		
合计	262,302.21	

(十五) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,280,442.28	36,126,628.38	34,607,510.36	4,799,560.30
离职后福利-设定提存计划	637,025.21	3,267,287.36	3,031,660.90	872,651.67
辞退福利		38,831.43	38,831.43	
一年内到期的其他福利				
合计	3,917,467.49	39,432,747.17	37,678,002.69	5,672,211.97

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	2,726,590.34	30,771,698.15	29,001,100.12	4,497,188.37
(2) 职工福利费	100,103.10	2,103,753.62	2,203,856.72	
(3) 社会保险费	17,547.53	1,218,402.54	1,220,846.93	15,103.14

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费	17,547.31	1,082,460.58	1,084,893.17	15,114.72
工伤保险费	0.22	35,205.76	35,205.76	0.22
生育保险费		100,736.20	100,748.00	-11.80
其他				
(4) 住房公积金	11,004.00	1,451,525.43	1,451,525.43	11,004.00
(5) 工会经费和职工教育经费	425,197.31	581,248.64	730,181.16	276,264.79
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 非货币性福利				
(9) 其他短期薪酬				
合计	3,280,442.28	36,126,628.38	34,607,510.36	4,799,560.30

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	-9,252.74	2,499,957.93	2,497,525.02	-6,819.83
失业保险费	284.20	56,217.52	56,217.52	284.20
企业年金缴费	645,993.75	711,111.91	477,918.36	879,187.30
其他				
合计	637,025.21	3,267,287.36	3,031,660.90	872,651.67

(十六) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	135,992.54	60,918.53
个人所得税	43,330.14	36,011.41
印花税	1,049.62	2,475.68
合计	180,372.30	99,405.62

(十七) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应付款	652,572,465.86	678,078,795.58
应付利息		
应付股利		
合计	652,572,465.86	678,078,795.58

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

1、 其他应付款项

按账龄列示其他应付款项

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	627,389,350.68	644,913,368.30
1—2 年	24,554,814.58	33,053,050.35
2—3 年	531,700.00	22,776.32
3 年以上	96,600.60	89,600.61
合计	652,572,465.86	678,078,795.58

按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	上年年末余额
水电费	150.00	
应付其他单位款项		
应付暂收款	523,622.44	
押金及保证金	1,305,568.90	1,340,671.93
代扣代缴款项	3,001.58	46,098.08
其他	154,929.27	104,669.44
合并范围内关联方款项	650,585,193.67	676,587,356.13
合计	652,572,465.86	678,078,795.58

(十八) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的租赁负债	40,438,150.56	38,662,023.95
合计	40,438,150.56	38,662,023.95

(十九) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	649,406.75	501,554.13
合计	649,406.75	501,554.13

(二十) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	87,938,684.21	131,324,880.77
其中：未确认融资费用	4,042,725.79	8,766,897.44
减：一年内到期的租赁负债	40,438,150.56	38,662,023.95
合计	43,457,807.86	83,895,959.38

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(二十一) 实收资本 (或股本)

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)				期末余额
		所有者投入	公积金转增资本 (或股本)	其他	小计	
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00 -
总计	20,000,000.00					20,000,000.00 -

(二十二) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	-104,190,843.70	-53,383,138.15
调整年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	-104,190,843.70	-53,383,138.15
加: 本年归属于母公司股东的净利润	-59,491,442.45	-50,807,705.55
减: 提取法定盈余公积		
提取一般风险准备		
提取任意盈余公积		
其他减少		
年末未分配利润	-163,682,286.15	-104,190,843.70

(二十三) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	89,027,671.05	150,680,024.56	60,739,875.33	111,470,971.61
其他业务	1,220,115.70	1,083,059.88	781,730.99	736,016.63
合计	90,247,786.75	151,763,084.44	61,521,606.32	112,206,988.24

营业收入明细:

项目	本期金额	上期金额
租金	39,675.84	42,379.35
物业管理	87,961,094.96	60,343,402.71
候机楼业务	443,618.71	330,739.86
停车场业务	583,281.54	23,353.41
合计	89,027,671.05	60,739,875.33

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(二十四) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
印花税	1,018.24	2,531.28
城市维护建设税	14,358.26	13,270.83
教育费附加	5,430.15	4,434.48
地方教育费附加	4,825.72	2,956.31
合计	25,632.37	23,192.90

(二十五) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	1,981,627.57	1,798,840.47
折旧费	887.74	191.91
广告宣传费		
业务招待费	1,080.00	1,110.00
办公费		558.16
修理费		346.53
邮电通讯费	784.00	
劳动保护费		
中介代理费	45,283.02	
咨询服务费		71,698.11
其他	1,962.26	59,212.61
合计	2,031,624.59	1,931,957.79

(二十六) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	8,915,039.31	7,351,134.72
折旧费	890,706.83	849,948.15
无形资产摊销	1,072.20	1,072.20
长期待摊费用摊销	15,093.12	15,093.12
低值易耗品摊销	24,047.80	10,359.89
租赁费	3,626.23	6,980.33
业务招待费	21,073.85	49,531.00
办公费	102,762.88	72,100.44
差旅费	1,886.30	1,031.40
修理费	4,224.26	
车辆费	27,099.65	11,872.99
劳务费		41,982.66
邮电通讯费	33,619.54	36,709.97

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
劳动保护费	-26,471.14	108,407.49
聘请中介机构费	357,771.04	215,669.99
上级管理费	55,212.86	80,795.25
招聘费	16,849.05	
绿化费	12,940.00	17,227.72
企业文化建设费	173,353.72	69,422.76
企业年金	539,950.15	292,672.28
其他	246,272.56	189,961.95
合计	11,416,130.21	9,421,974.31

(二十七) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	4,724,171.65	6,422,287.13
其中：银行贷款		
租赁负债的利息费用	4,724,171.65	6,422,287.13
减：利息收入	384,723.42	588,521.36
其中：金融机构存款	384,723.42	588,521.36
手续费	16,195.81	10,967.03
其他		
合计	4,355,644.04	5,844,732.80

(二十八) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	170,508.64	142,737.00
增值税加计抵减	14,009.26	4,738.31
代扣个人所得税手续费返还	3,563.91	1,373.71
费用返还	946.00	
稳岗补贴		50,818.72
退役士兵减免增值税	10,500.00	
合计	199,527.81	199,667.74

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
电费补贴	27,716.15		与收益相关
增值税减免	10,000.59		与收益相关
生育津贴	79,937.90		与收益相关

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二二年度
财务报表附注

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
就业补贴	2,854.00		与收益相关
深圳现代物流发展专项资金航空子项深圳飞坪山候机楼运营	50,000.00	100,000.00	与收益相关
抗疫暖心援企资金“十条”政策资金补贴		42,737.00	与收益相关
合计	170,508.64	142,737.00	

(二十九) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-13,132.59	-1,158.23
其他应收款坏账损失	-37,410.62	-28,034.69
合计	-50,543.21	-29,192.92

(三十) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
罚款收入	1,886.79	
违约赔偿收入	-	1,000.00
其他	19,260.90	45,310.39
合计	21,147.69	46,310.39

(三十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
对外捐赠支出	10,000.00	
罚款支出	19,662.65	30,003.66
其他	0.03	466.98
合计	29,662.68	30,470.64

(三十二) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用		
递延所得税费用	-19,712,416.84	-16,913,219.60
合计	-19,712,416.84	-16,913,219.60

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(三十三) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
政府补助收入		199,667.74
存款利息收入	384,723.42	588,521.36
罚款收入		
违约赔偿收入		1,000.00
其他营业外收入	82,874.01	45,310.39
收到经营性往来款	1,140,914,197.60	1,384,488,501.59
收回退回的保证金押金等	81,640.28	
收到的押金	161,010.00	
其他	951,752.21	873,442.09
合计	1,142,576,197.52	1,386,196,443.17

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
经营租赁支出		6,980.33
费用性支出	1,080,070.21	1,320,311.31
手续费支出	14,835.90	10,967.03
罚款支出		30,003.66
其他营业外支出	10,000.00	466.98
支付经营性往来款	1,067,773,658.95	1,282,000,000.00
其他	797,483.04	1,258,861.04
支付的押金保证金	182,153.50	
合计	1,069,858,201.60	1,284,627,590.35

3、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
租赁负债支付的现金	43,386,196.56	43,386,197.21
合计	43,386,196.56	43,386,197.21

(三十四) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-59,491,442.45	-50,807,705.55
加：信用减值损失	50,543.21	29,192.92
资产减值准备		

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

补充资料	本期金额	上期金额
固定资产折旧	1,305,078.35	1,112,173.27
油气资产折耗		
使用权资产折旧	36,539,190.60	36,539,190.60
无形资产摊销	1,072.20	1,072.20
长期待摊费用摊销	21,155,346.72	8,836,382.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	4,724,171.65	6,422,287.13
投资损失（收益以“—”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-19,712,416.84	-16,913,219.60
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	89,279,438.39	-69,491,961.84
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-4,091,671.08	184,817,534.72
其他		
经营活动产生的现金流量净额	69,759,310.75	100,544,946.45
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		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	22,038,200.73	29,686,167.18
减：现金的期初余额	29,686,167.18	36,386,096.59
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	-7,647,966.45	-6,699,929.41

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	22,038,200.73	29,686,167.18
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	22,038,200.73	29,686,167.18
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	22,038,200.73	29,686,167.18

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

(三十五) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额
租赁负债的利息费用	4,724,171.65
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	43,386,196.56

本公司已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

剩余租赁期	未折现租赁付款额
1 年以内	43,386,195.60
1 至 2 年	43,386,195.60
2 至 3 年	1,166,295.58
3 年以上	
合计	87,938,686.78

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	广东深圳	房地产业	695,939 万元人民币	100.00	100.00

(二) 关联方情况

关联方名称	关联方与本公司的关系
深圳市东聚人才发展有限公司	受同一控制
深圳市坪山投资管理有限公司	受同一控制
深圳市坪山经济发展有限公司	受同一控制
深圳市坑梓投资管理有限公司	受同一控制
深圳市坑梓经济发展有限公司	受同一控制
深圳市坪山城投置业有限公司	受同一控制
深圳市坪山智峰产业开发有限公司	受同一控制
深圳市拓荒牛商业管理有限公司	受同一控制
深圳市坪山区城投酒店管理有限公司	受同一控制

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

关联方名称	关联方与本公司的关系
深圳市坪山区龙聚人才服务有限公司	受同一控制
深圳市坪山燕子湖国际会展中心管理有限公司	受同一控制
深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	受同一控制
深圳市坪山区城投广场房地产有限公司	受同一控制
深圳市坪山城投君御连城市更新有限公司	受同一控制
深圳市城投沙坐城市更新有限公司	受同一控制
深圳市坪山城投龙田房地产开发有限公司	受同一控制
深圳市绿维农业发展有限公司	受同一控制
深圳市东部文化发展有限公司	受同一控制
深圳市坪山区保安服务公司	受同一控制
深圳市坪山排水有限公司	非合并范围内关联方
深圳市天健坪山建设工程有限公司	非合并范围内关联方

(三) 关联方的应收应付款项

应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	74,540,847.57			
	深圳市城泰物业管理有限公司	154,644.38			
	深圳坪山综保物流有限公司	3,949.47			
	深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	661,923.58			
	深圳市坪山城投龙田房地产开发有限公司	560,148.00			
	深圳市东部文化发展有限公司	43,735.66			
	深圳市东聚人才发展有限公司	115,876.02			
	深圳市坪山区城投酒店管理有限公司	1,700,541.73			
	深圳市坪山排水有限公司	4,800.00			
	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	19,851,232.35		167,823,979.17	
其他应收款	深圳市城泰物业管理有限公司			13,545.22	
	深圳市坪山城投城市更新投资有限公司			9,574,527.38	
	深圳市东部文化发展有限公司			149,867.96	
	深圳市东聚人才发展有限公司			195,005.40	
	深圳市坪山城投置业有限公司				
	合计	97,637,698.76		177,756,925.13	

财务报表附注 第 45 页

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

应付项目					
项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应付账款	深圳市坪山区城投酒店管理有限公司	114,400.00			
	深圳坪山综保区运营有限公司	359,649.00			
	深圳市坪山区保安服务公司	17,939,230.51			
	深圳市城泰物业管理有限公司	4,000.00			
其他应付款	深圳市坪山城投置业有限公司	8,186.13		207,998,080.00	
	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	650,216,553.04			
	深圳市拓荒牛商业管理有限公司	258,315.34		134,182.87	
	深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	100,992.11		764.70	
	深圳市东部文化发展有限公司			69,538.72	
	深圳市坪山区保安服务公司			468,062,767.38	
	深圳坪山综保区运营有限公司			357,539.53	
	深圳市坪山排水有限公司	32,000.00		32,000.00	
	深圳市天健坪山建设工程有限公司	2,000.00		7,000.00	
	深圳市城泰物业管理有限公司			12,000.00	
	合计	669,035,326.13		676,673,873.20	

七、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司无需要披露的其他重要承诺事项。

(二) 或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

八、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

九、 其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司

(加盖公章)

2024 年 4 月 9 日

			证书编号: No. of Certificate: 440300260462
姓名: 章顺文 Full name: 章顺文		发证日期: 1994 年 07 月 01 日 Date of Issue: 1994 年 07 月 01 日	发证注册地点: 深圳市注册会计师协会 Address of Issuance of CPA: 深圳市注册会计师协会
性别: 男 Sex: 男	出生日期: 1966-05-03 Date of birth: 1966-05-03	 	年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书按年检合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.
工作单位: 立信会计师事务所(深圳分所) Working unit: 立信会计师事务所(深圳分所)	身份证号码: 4201066605023444 Identity card No. 4201066605023444		



此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

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	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
注册会计师协会 CPA 2012年度注册	注册会计师协会 CPA 2012年度注册
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	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
注册会计师协会 CPA 2012年度注册	注册会计师协会 CPA 2012年度注册



此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用



		营业执照 (副本)			
统一社会信用代码 9144030057635248XG		名称 立信会计师事务所(普通合伙) 深圳分所		成立日期 2011年05月17日	
类型 合伙企业分支机构				营业场所 深圳市福田区香蜜湖街道香蜜社区香梅路1061号中投国际商务中心A栋8ABCD、14层、16层、17层	
负责人 钱志昂		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与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。		登记机关 2021年01月26日	
此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用					
国家企业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: 5001974

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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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

二〇一一年三月十六日

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: 立信会计师事务所 (普通合伙) 深圳分所

负责人: 钱志昂

经营场所: 深圳市福田区香蜜湖街道香蜜社区
香梅路1061号中投国际商务中心A栋
8ABCD、14层、16层、17层

分所执业证书编号: 3100000064701

批准执业文号: 深财会[2008]20号

批准执业日期: 2008年03月27日

此证复印件仅作为报告书及附件使用, 不能作为他用



3. 2024 年审计报告扫描件

深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）
SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

审计报告

AUDIT REPORT

深圳市坪山城投智慧物业有限公司
2024 年度财务报表审计

中国·深圳
SHENZHEN CHINA

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。
报告编码：粤25LEMW2TPA





目 录

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 资产负债表	1-2
2. 利润表	3
3. 现金流量表	4
4. 股东权益变动表	5-6
5. 财务报表附注	1-59



审计报告

深坪信内审字〔2025〕第 044 号

深圳市坪山城投智慧物业有限公司：

一、审计意见

我们审计了深圳市坪山城投智慧物业有限公司（以下简称智慧物业公司）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，公允反映了智慧物业公司 2024 年 12 月 31 日公司的财务状况以及 2024 年度公司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，我们独立于智慧物业公司，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、其他信息

智慧物业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括报告中涵盖的信息，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到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

智慧物业公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估智慧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智慧物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督智慧物业公司的财务报告过程。

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所导致，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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

计证据,就可能导致对智慧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表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致智慧物业公司不能持续经营。

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·深圳

二〇二五年四月十日



深圳市坪山城投智慧物业有限公司
资产负债表
2024 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



资产	附注六	期末余额	上年年末余额
流动资产:		-	-
货币资金	(一)	21,407,644.45	22,038,200.73
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	(二)	108,286,876.75	87,351,344.06
应收款项融资		-	-
预付款项	(三)	1,107,247.14	102,172.24
其他应收款	(四)	28,586,560.11	28,200,410.56
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	(五)	7,041,721.57	11,886,809.63
流动资产合计		166,430,050.02	149,578,937.22
非流动资产:		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	(六)	8,250,000.00	8,250,000.00
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	(七)	20,981,822.88	21,429,222.53
在建工程	(八)	363,633.29	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	(九)	39,584,123.06	76,123,313.66
无形资产	(十)	42,609.15	7,594.88
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	(十一)	369,239,463.96	390,229,574.68
递延所得税资产	(十二)	68,168,854.09	51,122,016.67
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		506,630,506.43	547,161,722.42
资产总计		673,060,556.45	696,740,659.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



深圳市坪山城投智慧物业有限公司
资产负债表（续）
2024 年 12 月 31 日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)



负债和所有者权益	附注六	期末余额	上年年末余额
流动负债：		-	-
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	(十三)	87,958,855.00	97,106,346.45
预收款项	(十四)	193,829.33	83,881.83
合同负债	(十五)	73,757.87	262,302.21
应付职工薪酬	(十六)	7,983,376.27	5,672,211.97
应交税费	(十七)	270,407.09	180,372.30
其他应付款	(十八)	726,978,106.19	652,572,465.86
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	(十九)	42,295,868.58	40,438,150.56
其他流动负债	(二十)	1,600,290.92	649,406.75
流动负债合计		867,354,491.25	796,965,137.93
非流动负债：		-	-
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	(二十一)	1,161,938.31	43,457,807.86
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	(十二)	-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		1,161,938.31	43,457,807.86
负债合计		868,516,429.56	840,422,945.79
所有者权益：		-	-
实收资本（或股本）	(二十二)	20,000,000.00	20,000,000.00
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		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	(二十三)	-215,455,873.11	-163,682,286.15
所有者权益合计		-195,455,873.11	-143,682,286.15
负债和所有者权益总计		673,060,556.45	696,740,659.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市坪山城投智慧物业有限公司
利润表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	(二十四)	165,402,750.52	90,247,786.75
减: 营业成本	(二十四)	217,346,057.81	151,763,084.44
税金及附加	(二十五)	73,237.14	25,632.37
销售费用	(二十六)	172,220.32	2,031,624.59
管理费用	(二十七)	14,000,461.07	11,416,130.21
研发费用		-	-
财务费用	(二十八)	2,576,406.05	4,355,644.04
其中: 利息费用		2,948,045.03	4,724,171.65
利息收入		389,588.21	384,723.42
加: 其他收益	(二十九)	82,655.52	199,527.81
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)	(三十)	-150,884.51	-50,543.21
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		-	-
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-68,833,860.86	-79,195,344.30
加: 营业外收入	(三十一)	25,516.02	21,147.69
减: 营业外支出	(三十二)	12,079.54	29,662.68
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-68,820,424.38	-79,203,859.29
减: 所得税费用	(三十三)	-17,046,837.42	-19,712,416.84
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-51,773,586.96	-59,491,442.45
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-51,773,586.96	-59,491,442.45
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		-51,773,586.96	-59,491,442.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



深圳市坪山城投智慧物业有限公司
现金流量表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注六	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		154,565,074.28	91,713,672.34
收到的税费返还		20.33	3,721,182.32
收到其他与经营活动有关的现金		1,690,905,764.03	1,142,576,197.52
经营活动现金流入小计		1,845,470,858.64	1,238,011,052.18
购买商品、接受劳务支付的现金		109,492,532.01	62,273,537.09
支付给职工以及为职工支付的现金		51,094,475.00	35,835,509.88
支付的各项税费		780,927.69	284,492.86
支付其他与经营活动有关的现金		1,618,355,744.72	1,069,858,201.60
经营活动现金流出小计		1,779,723,679.42	1,168,251,741.43
经营活动产生的现金流量净额		65,747,179.22	69,759,310.75
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		22,991,538.94	34,021,080.64
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		22,991,538.94	34,021,080.64
投资活动产生的现金流量净额		-22,991,538.94	-34,021,080.64
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		43,386,196.56	43,386,196.56
筹资活动现金流出小计		43,386,196.56	43,386,196.56
筹资活动产生的现金流量净额		-43,386,196.56	-43,386,196.56
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		-630,556.28	-7,647,966.45
加: 期初现金及现金等价物余额		22,038,200.73	29,686,167.18
六、期末现金及现金等价物余额		21,407,644.45	22,038,200.73

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





深圳市坪山城投智慧物业有限公司
所有者权益变动表
2024 年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)



项目	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	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						
一、上年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-163,682,286.15	-143,682,286.15
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	20,000,000.00									
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一)综合收益总额									-163,682,286.15	-143,682,286.15
(二)所有者投入和减少资本									-51,773,586.96	-51,773,586.96
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									-51,773,586.96	-51,773,586.96
4.其他										
(三)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者(或股东)的分配										
3.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(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										
(五)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六)其他										
四、本期期末余额	20,000,000.00								-215,455,873.11	-195,455,873.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





深圳市坪山城投智慧物业有限公司
所有者权益变动表（续）
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	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						
一、上年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-104,190,843.70	-84,190,843.70
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	20,000,000.00								-104,190,843.70	-84,190,843.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									-59,491,442.45	-59,491,442.45
（一）综合收益总额									-59,491,442.45	-59,491,442.45
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（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										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	20,000,000.00								-163,682,286.15	-143,682,286.15

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

深圳市坪山城投智慧物业有限公司

二〇二四年度财务报表附注

（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

（一） 企业历史沿革、组织形式和公司地址

深圳市坪山城投智慧物业有限公司系 2014 年 08 月 19 日经深圳市市场监督管理局核准设立，统一社会信用代码为 9144030031205725XJ，法定代表人为苏腾青。公司成立时注册资本为人民币 500.00 万元，2018 年 12 月 12 日注册资本变更为 2,000.00 万元，由深圳市坪山区城市建设投资有限公司认缴。实收资本为人民币 2,000.00 万元，本公司前身为深圳市东鑫物业服务有限公司，于 2021 年 6 月 16 日经深圳市市场监督管理局核准变更名称为深圳市坪山城投智慧物业有限公司。组织形式：有限责任公司。公司地址：深圳市坪山新区东纵路 147 号国地税大楼 B 座 9 楼 913。

股东名称	金额（万元）	比例（%）
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	2,000.00	100.00

（二） 经营范围

经营范围：一般经营项目是：停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；翻译服务；会议及展览服务；项目策划与公关服务；知识产权服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；旅游开发项目策划咨询；旅客票务代理；商务代理代办服务；铁路运输辅助活动；在保险公司授权范围内开展专属保险代理业务（凭授权经营）；广告发布；广告制作；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；以自有资金从事投资活动；游览景区管理；酒店管理；城市公园管理；城市绿化管理；专业保洁、清洗、消毒服务；家用电器安装服务；建筑物清洁服务；洗车服务；白蚁防治服务；单位后勤管理服务；公司礼仪服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：物业管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三） 母公司名称

本公司控制人为深圳市坪山区城市建设投资有限公司。



二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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（以下合称“企业会计准则”）编制。

（二） 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 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） 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三） 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四） 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五） 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、（十三）长期股权投资”。



(六) 现金及现金等价物的确定标准

现金,是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物,是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(七) 外币业务和外币报表折算**1、 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额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。

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。

处置境外经营时,将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额,自所有者权益项目转入处置当期损益。

(八) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产,并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1、 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的,终止确认:

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- ② 该金融资产已转移,且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产,按交易日进行会计确认和终止确认。

2、 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式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；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应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资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的



一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债



以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
 - ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
 - ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
 - ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。
- 权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

4、 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具



与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具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资产或金融负债。

5、金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见详见本附注“三、（三十）公允价值计量”。

6、金融资产减值

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

各类金融资产信用损失确定方法

（1）对于应收票据中银行承兑汇票，具有较低的信用风险，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，不计提预期信用损失；对于商业承兑汇票，按照应收账款连续账龄的原则计提信用减值准备或者单项计提信用减值准备。

（2）对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙） SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

同的组合：

项目确定组合的依据

项 目	确定组合的依据
组合 1	应收集团合并范围内关联方不计提减值准备
组合 2	应收关联方款项（包括控股、联营合营），均按照 0.1%计提减值减值
组合 3	应收政府单位款项、国企、央企往来款，均按照 0.1%计提减值减值
组合 4	押金、保证金、备用金、代垫水电费均按照 0.1%计提减值减值
组合 5	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征

对于正常信用风险组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失，具体如下：

账龄	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1
1—2 年（含 2 年）	10
2—3 年（含 3 年）	20
3 年以上	30

（3）其他的应收款项

对于除应收账款以外其他的应收款项（包括其他应收款、长期应收款等）的减值损失计量，本公司选择按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来 12 个月的预期信用损失（阶段一）或整个存续期的预期信用损失（阶段二和阶段三）计量损失准备。对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

7、 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确



认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

8、 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（九）套期会计

在初始指定套期关系时，本公司正式指定套期工具和被套期项目，并有正式的书面文件记录套期关系、风险管理策略和风险管理目标。其内容记录包括载明套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评估方法。

本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

- ①被套期项目和套期工具之间存在经济关系。
 - ②被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。
 - ③套期关系的套期比率，应当等于企业实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比，但不应当反映被套期项目和套期工具相对权重的失衡，这种失衡会导致套期无效，并可能产生与套期会计目标不一致的会计结果。
- 本公司发生下列情形之一的，终止运用套期会计：
- ①因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标。
 - ②套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使。
 - ③被套期项目与套期工具之间不再存在经济关系，或者被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响开始占主导地位。
 - ④套期关系不再满足运用套期会计方法的其他条件。

1、 公允价值套期

公允价值套期是指对本公司的已确认资产或负债、尚未确认的确定承诺，或上述项目组成部分的公允价值变动风险敞口进行的套期，该公允价值变动源于特定风险，且将影响企业的损益或其他综合收益。

对于公允价值套期，套期工具产生的利得或损失计入当期损益。如果套期工具是对



选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资(或其组成部分)进行套期的,套期工具产生的利得或损失计入其他综合收益。被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益,同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。

被套期项目为以摊余成本计量的金融工具(或其组成部分)的,对被套期项目账面价值所作的调整按照开始摊销日重新计算的实际利率进行摊销,并计入当期损益。

被套期项目为尚未确认的确定承诺(或其组成部分)的,其在套期关系指定后因被套期风险引起的公允价值累计变动额确认为一项资产或负债,相关的利得或损失计入各相关期间损益。当履行确定承诺而取得资产或承担负债时,调整该资产或负债的初始确认金额,以包括已确认的被套期项目的公允价值累计变动额。

2、 现金流量套期

现金流量套期,是指对现金流量变动风险进行的套期。该现金流量变动源于与已确认资产或负债、极可能发生的预期交易,或与上述项目组成部分有关的特定风险,且将影响企业的损益。

套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分,作为现金流量套期储备,计入其他综合收益。属于套期无效的部分(即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失),计入当期损益。

对于现金流量套期,被套期项目为预期交易,且该预期交易使本公司随后确认一项非金融资产或非金融负债的,或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时,本公司将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出,计入该资产或负债的初始确认金额。

对于不属于上述情况的现金流量套期,本公司在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间,将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出,计入当期损益。

如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失,且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的,本公司在预计不能弥补时,将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出,计入当期损益。

当本公司对现金流量套期终止运用套期会计时,若被套期的未来现金流量预期仍然会发生的,在其他综合收益中确认的累计现金流量套期储备的金额予以保留,直至预期交易实际发生时,再按上述现金流量套期的会计政策处理。如果被套期的未来现金流量预期不再发生的,在其他综合收益中确认的累计现金流量套期储备的金额从其他综合收益中转出,计入当期损益。被套期的未来现金流量预期不再极可能发生但可能预期仍然会发生,在预期仍然会发生的情况下,累计现金流量套期储备的



金额予以保留，直至预期交易实际发生时，再按上述现金流量套期的会计政策处理。

（十）存货

1、 存货的分类

存货分类为：产成品、在产品、发出商品、低值易耗品、委托加工物资、开发成本、开发产品等。

2、 发出存货的计价方法

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、 存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。



（十一）合同资产**1、 合同资产的确认方法及标准**

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（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。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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“三、（八）6、金融资产减值。

（十二）持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

（十三）长期股权投资**1、 共同控制、重大影响的判断标准**

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。



2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价（或资本溢价），股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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，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初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

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。

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。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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，同时调整长期股权投资的成本。



公司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;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(简称“其他所有者权益变动”),调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时,以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础,并按照公司的会计政策及会计期间,对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

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公司的部分,予以抵销,在此基础上确认投资收益,但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于资产减值损失的,全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损,除负有承担额外损失义务外,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的,公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

(3) 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的差额,计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资,剩余股权仍采用权益法核算的,原权益法核算确认的其他综合收益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结转,其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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,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,其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的,在编制个别财务报表时,剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的,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,对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转,因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益;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,确认为金融资产,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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，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；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

（十四） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

（十五） 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

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。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20-70	5	4.75-1.36
机器设备	年限平均法	8-10	5	11.88 -9.50
运输设备	年限平均法	5-10	5	19 -9.50
电子设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67
其他设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本附注“三、（二十）、长期资产减值。

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。



5、 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

6、 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，计提折旧。

(十六) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十七) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，



借款费用停止资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

（十八）无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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摊销；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，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙） SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)		
项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	20-70 年	预计使用年限
软件使用权	3-10 年	预计使用年限

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

本公司无寿命不确定的无形资产。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

本公司无开发阶段支出资本化。

（十九）使用权资产

1、 使用权资产确认条件

本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

2、 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。



（二十）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（二十一）长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：租入固定资产的改良支出、列车大修、车辆架维修、特许使用费。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

（二十二）合同负债

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



合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十三） 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

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

2、 离职后福利的会计处理方法

（1） 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2） 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式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。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。



3、 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，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一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

4、 其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

（二十四） 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- （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。

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。

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。

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。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十五） 收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

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确认收



入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

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



（二十六） 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- ✧ 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- ✧ 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- ✧ 该成本预期能够收回。

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。

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进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ✧ 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ✧ 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，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。

（二十七） 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或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，



确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

（二十八） 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- ✧ 商誉的初始确认；
- ✧ 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。



资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- ◇ 纳税主体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；
- ◇ 递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

（二十九） 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估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。

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。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 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；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对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；否则，租赁资产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。

本公司按照本附注“三、（二十）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。



（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。

租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对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的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法（提示：或：其他系统合理的方法）计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。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。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。



（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法（提示：采用其他合理方法的，请说明）确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（八）金融工具”进行会计处理。



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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（八）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十五）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（八）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（八）金融工具”。

（三十）公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。



本公司以公允价值计量的资产和负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、投资性房地产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入留存收益。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

四、重要会计政策和会计估计的变更以及差错更正

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。



①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。



该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

2、重要会计估计变更

本报告期末发生重要会计估计变更事项。

3、前期会计差错更正

本报告期末发生前期会计差错更正事项。

五、税项

（一）主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%、6%、5%（简易计税）
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%
教育附加	按实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

（二）税收优惠



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

（1）根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）：自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。

（2）按照《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）的有关规定，可以选择简易征收备案差额纳税，以取得的全部价款和价外费用扣除代用工单位支付给劳务派遣员工的工资、福利和为其办理社会保险及住房公积金后的余额为销售额，按照简易计税方法依 5% 的征收率计算缴纳增值税。

（3）在《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）规定：1、对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，执行期限：2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

六、 财务报表项目注释

（一） 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	20,000.00	-
银行存款	21,387,644.45	22,038,200.73
其他货币资金	-	-
合计	21,407,644.45	22,038,200.73

（二） 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	41,452,026.91	87,245,779.48
1 至 2 年（含 2 年）	66,850,094.73	156,498.85
2 至 3 年（含 3 年）	150,169.57	-
3 以上	-	-
小计	108,452,291.21	87,402,278.33
减：坏账准备	165,414.46	50,934.27
合计	108,286,876.75	87,351,344.06





深圳市坪信会计师事务所（普通合伙） SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

2、应收账款按账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值	上年年末余额			
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：									
按单项金额重大计提	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按单项金额不重大计提	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	108,452,291.21	100.00	165,414.46	0.15	108,286,876.75	87,402,278.33	100.00	50,934.27	0.06
其中：账龄组合	4,033,808.28	3.72	140,917.89	3.49	3,892,890.39	3,054,219.26	3.49	44,368.18	1.45
逾期天数组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-
余额百分比法组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-
采用其他方法组合	104,418,482.93	96.28	24,496.57	0.02	104,393,986.36	84,348,059.07	96.51	6,566.09	0.01
合计	108,452,291.21	100.00	165,414.46	0.15	108,286,876.75	87,402,278.33	100.00	50,934.27	0.06



深圳市坪信会计师事务所(普通合伙)

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

组合中, 按账龄组合计提坏账准备的应收账款:

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3,083,109.83	30,831.10	1.00%
1-2 年 (含 2 年)	800,528.88	80,052.88	10.00%
2-3 年 (含 3 年)	150,169.57	30,033.91	30.00%
3 年以上	-	-	100.00%
合计	4,033,808.28	140,917.89	

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

组合名称	期末余额		年初余额		计提比例 (%)
	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备	
应收政府款项	23,198,861.88	23,198.86	6,561,292.66	6,561.29	0.00%
应收关联方款项	1,297,707.51	1,297.71	-	-	0.00%
非合并内关联方款项	-	-	4,800.00	4.80	0.00%
合并范围内关联方款项	79,921,913.54	-	77,781,966.41	-	0.00%
合计	104,418,482.93	24,496.57	84,348,059.07	6,566.09	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	50,934.27	114,480.19	-	-	-	165,414.46
合计	50,934.27	114,480.19	-	-	-	165,414.46

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	1,107,220.72	100.00	97,455.26	95.38
1 至 2 年	26.42	0.00	4,716.98	4.62
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	1,107,247.14	100.00	102,172.24	100.00

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）		SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)
项目	期末余额	上年年末余额
应收股利	-	-
其他应收款项	28,586,560.11	28,200,410.56
合计	28,586,560.11	28,200,410.56

1、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	1,051,441.01	20,485,982.47
1 至 2 年（含 2 年）	19,857,095.32	17,563.11
2 至 3 年（含 3 年）	17,563.11	7,540,569.21
3 年以上	7,785,698.96	245,129.74
小计	28,711,798.40	28,289,244.53
减：坏账准备	125,238.29	88,833.97
合计	28,586,560.11	28,200,410.56



SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

(2) 按分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：										
按单项金额重大计提	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按单项金额不重大计提	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	28,711,798.40	100.00	125,238.29	0.44	28,586,560.11	28,289,244.53	100.00	88,833.97	0.31	28,200,410.56
其中：账龄组合	982,131.05	3.42	117,420.03	11.96	864,711.02	824,951.02	2.92	81,220.91	9.85	743,730.11
逾期天数组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
余额百分比法组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
采用其他方法组合	27,729,667.35	96.58	7,818.26	0.03	27,721,849.09	27,464,293.51	97.08	7,613.06	0.03	27,456,680.45
合计	28,711,798.40	100.00	125,238.29	0.44	28,586,560.11	28,289,244.53	100.00	88,833.97	0.31	28,200,410.56



财务报表附注 第37页

深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

组合中，按账龄组合计提坏账准备的其他应收款：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	560,063.19	5,600.63	1.00%
1-2 年（含 2 年）	72,029.47	7,202.95	10.00%
2-3 年（含 3 年）	3,950.61	790.12	30.00%
3 年以上	346,087.78	103,826.33	100.00%
合计	982,131.05	117,420.03	11.96%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额			期初余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
押金及保证金	7,775,665.58	7,775.67	0.00%	7,593,061.16	7,593.06	0.00%
备用金	-	-		20,000.00	20.00	
应收国企央企款项	42,595.41	42.59		-	-	
合并范围内关联方款项	19,911,406.36	-		19,851,232.35	-	
合计	27,729,667.35	7,818.26		27,464,293.51	7,613.06	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	88,833.97	-	-	88,833.97
--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	36,404.32	-	-	36,404.32
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	125,238.29	-	-	125,238.29

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	88,833.97	36,404.32	-	-		125,238.29
合计	88,833.97	36,404.32	-	-	-	125,238.29

（5）本期无实际核销的其他应收款项情况

（6）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金及保证金	7,688,907.96	7,593,061.16
其他	99,681.75	54,167.72
代扣代缴款项	419,959.85	-
代付个人款项	1,927.08	575,970.93
应收单位往来款	-	148,486.68
代垫租金和费用	-	46,325.69
员工备用金借款	87,257.62	20,000.00
代收代付款	519,250.87	-
非合并关联方款项	628.18	-
合并范围内关联方款项	19,894,185.09	19,851,232.35
小计	28,711,798.40	28,289,244.53
减：坏账准备	125,238.29	88,833.97
合计	28,586,560.11	28,200,410.56

（五）其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	7,041,721.57	6,306,656.40
待认证进项税额	-	5,580,057.71
预缴其他税金	-	95.52
合计	7,041,721.57	11,886,809.63

（六）长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,250,000.00		8,250,000.00	8,250,000.00		8,250,000.00
合计	8,250,000.00		8,250,000.00	8,250,000.00		8,250,000.00

1、对子公司投资





深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）			SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)			
被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市城泰物业管理有限公司	3,250,000.00			3,250,000.00		
深圳坪山综保区运营有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
总计	8,250,000.00			8,250,000.00		

（七）固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	20,981,822.88	21,429,222.53
固定资产清理	-	-
合计	20,981,822.88	21,429,222.53



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值	-	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	24,714,021.19	-	334,770.80	-	2,970,330.40	-	28,019,122.39
2、本期增加金额	-	11,485.15	174,507.65	-	1,414,798.37	-	1,600,791.17
（1）购置	-	11,485.15	174,507.65	-	1,414,798.37	-	1,600,791.17
（2）在建工程转入	-	-	-	-	-	-	-
（3）企业合并增加	-	-	-	-	-	-	-
（4）汇兑损益调整	-	-	-	-	-	-	-
（5）内部调拨	-	-	-	-	-	-	-
（6）其他	-	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
（2）处置子公司	-	-	-	-	-	-	-
（3）转入投资性房地 ^注	-	-	-	-	-	-	-
（4）汇兑损益调整	-	-	-	-	-	-	-
（5）内部调拨	-	-	-	-	-	-	-
（6）其他转出	-	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	24,714,021.19	11,485.15	509,278.45	-	4,385,128.77	-	29,619,913.56.79
二、累计折旧	-	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	4,393,259.00	-	14,824.84	-	2,181,816.02	-	6,589,899.86
2、本期增加金额	803,581.56	-	69,423.72	-	1,175,185.54	-	2,048,190.82
（1）计提	803,581.56	-	69,423.72	-	1,175,185.54	-	2,048,190.82
（2）企业合并增加	-	-	-	-	-	-	-
（3）汇兑损益调整	-	-	-	-	-	-	-
（4）内部调拨	-	-	-	-	-	-	-
（5）其他	-	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
（2）处置子公司	-	-	-	-	-	-	-
（3）转入投资性房地 ^注	-	-	-	-	-	-	-
（4）汇兑损益调整	-	-	-	-	-	-	-
（5）内部调拨	-	-	-	-	-	-	-
（6）其他转出	-	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	5,196,840.56	-	84,248.56	-	3,357,001.56	-	8,638,090.68
三、减值准备	-	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	-	-	-	-	-	-	-

财务报表附注 第 41 页



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）		SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)					
项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	电子设备	其他设备	合计
2、本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-	-	-
（2）企业合并增加	-	-	-	-	-	-	-
（3）其他	-	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
（2）处置子公司	-	-	-	-	-	-	-
（3）转入投资性房地产	-	-	-	-	-	-	-
（4）其他转出	-	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-	-	-
1、期末账面价值	19,517,180.63	11,485.15	425,029.89	-	1,028,127.21	-	20,981,822.88
2、期初账面价值	20,320,762.19	-	319,945.96	-	788,514.38	-	21,429,222.53



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

（八）在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	期初余额
在建工程	363,633.29	-
合计	363,633.29	-

（九）使用权资产

项目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	合计
一、账面原值	-	-	-	-
1、期初余额	173,561,155.25	-	-	173,561,155.25
2、本期增加金额	-	-	-	-
（1）新增租赁	-	-	-	-
（2）企业合并增加	-	-	-	-
（3）重估调整	-	-	-	-
（4）其他	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
（1）处置	-	-	-	-
（2）处置子公司	-	-	-	-
（3）其他转出	-	-	-	-
4、期末余额	173,561,155.25	-	-	173,561,155.25
二、累计折旧	-	-	-	-
1、期初余额	97,437,841.59	-	-	97,437,841.59
2、本期增加金额	36,539,190.60	-	-	36,539,190.60
（1）计提	36,539,190.60	-	-	36,539,190.60
（2）企业合并增加	-	-	-	-
（3）重估调整	-	-	-	-
（4）其他	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
（1）处置	-	-	-	-
（2）处置子公司	-	-	-	-
（3）其他转出	-	-	-	-
4、期末余额	133,977,032.19	-	-	133,977,032.19
三、减值准备	-	-	-	-
1、期初余额	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-
（2）企业合并增加	-	-	-	-
（3）重估调整	-	-	-	-
（4）其他	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
（1）处置	-	-	-	-

财务报表附注 第 43 页





深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）		SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)		
项目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	合计
(2) 处置子公司	-	-	-	-
(3) 其他转出	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1、期末账面价值	39,584,123.06	-	-	39,584,123.06
2、期初账面价值	76,123,313.66	-	-	76,123,313.66



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

(十) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件	土地使用权	专利权	非专利技术	商标权	合计
一、账面原值	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	16,363.16	-	-	-	-	16,363.16
2、本期增加金额	36,698.11	-	-	-	-	36,698.11
(1) 购置	36,698.11	-	-	-	-	36,698.11
(2) 内部研发	-	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
(4) 其他	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-	-
(2) 处置子公司	-	-	-	-	-	-
(3) 转入投资性房地产	-	-	-	-	-	-
(4) 其他转出	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	53,061.27	-	-	-	-	53,061.27
二、累计摊销	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	8,768.28	-	-	-	-	8,768.28
2、本期增加金额	1,683.84	-	-	-	-	1,683.84
(1) 计提	1,683.84	-	-	-	-	1,683.84
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
(3) 其他	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-	-
(2) 处置子公司	-	-	-	-	-	-
(3) 转入投资性房地产	-	-	-	-	-	-
(4) 其他转出	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	10,452.12	-	-	-	-	10,452.12
三、减值准备	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	-	-	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
(2) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
(3) 其他	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-	-
(2) 处置子公司	-	-	-	-	-	-

财务报表附注 第 45 页





深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)						
项目	软件	土地使用权	专利权	非专利技术	商标权	合计
(3) 转入投资性房地产	-	-	-	-	-	-
(4) 其他转出	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-	-
1、期末账面价值	42,609.15	-	-	-	-	42,609.15
2、期初账面价值	7,594.88	-	-	-	-	7,594.88

期末无形资产中无通过公司内部研发形成的无形资产。



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

（十一）长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
沙壘 3 楼办公室改造项目	7,546.73	-	7,546.73	-	
飞东村 20 号宿舍楼装修工程项目	231,308.84	-	154,205.88	-	77,102.96
银德工业园装修改造项目	389,990,719.11	-	20,986,047.72	-	369,004,671.39
智园项目		218,339.44	60,649.83	-	157,689.61
合计	390,229,574.68	218,339.44	21,208,450.16	-	369,239,463.96

（十二）递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	290,652.75	72,663.20	139,768.25	34,942.07
可抵扣亏损	270,582,462.57	67,649,974.71	200,737,338.24	50,184,334.56
应付职工薪酬	32,724.60	8,181.15	25,869.36	6,467.34
因资产折旧/摊销差异确认的所得税资产	1,752,140.12	438,035.03	3,585,090.80	896,272.70
合计	272,657,980.04	68,168,854.09	204,488,066.65	51,122,016.67

（十三）应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	40,236,265.32	28,750,785.33
1-2 年（含 2 年）	1,703,797.35	67,518,377.08
2-3 年（含 3 年）	45,182,808.29	177,794.52
3 年以上	835,984.04	659,389.52
合计	87,958,855.00	97,106,346.45

（十四）预收款项

1、按预收账龄分类

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	191,429.33	81,481.83
1-2 年（含 2 年）	-	-
2-3 年（含 3 年）	-	-
3 年以上	2,400.00	2,400.00
合计	193,829.33	83,881.83



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

（十五）合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
-	-	-
-	73,757.87	262,302.21
减：计入其他非流动负债	-	-
合计	73,757.87	262,302.21

（十六）应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	4,799,560.30	49,786,559.42	47,886,372.25	6,699,747.47
离职后福利-设定提存计划	872,651.67	5,100,468.99	4,747,054.27	1,226,066.39
辞退福利	-	188,596.63	131,034.22	57,562.41
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	5,672,211.97	55,075,625.04	52,764,460.74	7,983,376.27

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	4,497,188.37	43,667,074.89	41,890,781.15	6,273,482.11
（2）职工福利费	-	2,085,225.81	1,933,122.39	152,103.42
（3）社会保险费	15,103.14	1,441,935.38	1,473,036.28	-15,997.76
其中：医疗保险费	15,114.72	1,171,183.40	1,201,752.33	-15,454.21
工伤保险费	0.22	82,682.01	83,213.98	-531.75
生育保险费	-11.80	188,069.97	188,069.97	-11.80
（4）住房公积金	11,004.00	1,656,082.30	1,656,082.29	11,004.01
（5）工会经费和职工教育经费	276,264.79	936,241.04	933,350.14	279,155.69
（6）短期带薪缺勤	-	-	-	-
（7）短期利润分享计划	-	-	-	-
（8）非货币性福利	-	-	-	-
（9）其他短期薪酬	-	-	-	-
合计	4,799,560.30	49,786,559.42	47,886,372.25	6,699,747.47

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	-6,819.83	4,303,439.05	4,004,186.04	292,433.18

财务报表附注 第 48 页



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙） SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
失业保险费	284.20	180,136.54	179,604.57	816.17
企业年金缴费	879,187.30	616,893.40	563,263.66	932,817.04
其他	-	-	-	-
合计	872,651.67	5,100,468.99	4,747,054.27	1,226,066.39

（十七）应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	211,290.28	135,992.54
个人所得税	57,140.72	43,330.14
教育费附加	-1,707.06	-
地方教育费附加	1,707.06	-
印花税	1,976.09	1,049.62
合计	270,407.09	180,372.30

（十八）其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款项	726,978,106.19	652,572,465.86
合计	726,978,106.19	652,572,465.86

1、 其他应付款项

（1）按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
水电费	18,420.68	150.00
租赁费	25,851.14	-
专项维修基金	201,995.93	-
应付其他单位款项	675,067.97	-
应付暂收款	-	523,622.44
押金及保证金	2,433,264.48	1,305,568.90
代扣代缴款项	3,537.80	3,001.58
代收代付款项	158,961.53	-
其他	872,631.09	154,929.27
非关联方款项	30,060.00	-
合并范围内关联方款项	722,558,315.57	650,585,193.67
合计	726,978,106.19	652,572,465.86

财务报表附注 第 49页



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

(2) 按账龄列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	725,174,705.77	627,389,350.68
1-2 年（含 2 年）	728,228.92	24,554,814.58
2-3 年（含 3 年）	423,529.89	531,700.00
3 年以上	651,641.61	96,600.60
合计	726,978,106.19	652,572,465.86

(十九) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的租赁负债	42,295,868.58	40,438,150.56
合计	42,295,868.58	40,438,150.56

(二十) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	1,600,290.92	649,406.75
合计	1,600,290.92	649,406.75

(二十一) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	44,552,487.65	87,938,684.21
减：未确认融资费用	1,094,680.76	4,042,725.79
减：一年内到期的租赁负债	42,295,868.58	40,438,150.56
合计	1,161,938.31	43,457,807.86

(二十二) 实收资本

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例(%)
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	100.00
合计	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	100.00

(二十三) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	-163,682,286.15	-104,190,843.70
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	-163,682,286.15	-104,190,843.70

财务报表附注 第 50 页



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙） SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

项目	本期金额	上期金额
加：本年归属于母公司股东的净利润	-51,773,586.96	-59,491,442.45
减：提取法定盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
年末未分配利润	-215,455,873.11	-163,682,286.15

（二十四） 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	164,608,704.40	217,303,857.19	89,027,671.05	150,680,024.56
其他业务	794,046.12	42,200.62	1,220,115.70	1,083,059.88
合计	165,402,750.52	217,346,057.81	90,247,786.75	151,763,084.44

2、 主营业务

业务名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
租金	9,174.31	62,069,113.20	39,675.84	62,219,098.94
物业管理	163,556,583.94	153,589,353.14	87,961,094.96	86,826,745.21
候机楼业务	454,435.48	1,402,244.89	443,618.71	1,571,417.79
停车场业务	588,510.67	243,145.96	583,281.54	62,762.62
合计	164,608,704.40	217,303,857.19	89,027,671.05	150,680,024.56

3、 其他业务

业务名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
其他类型	794,046.12	42,200.62	1,220,115.70	1,083,059.88
合计	794,046.12	42,200.62	1,220,115.70	1,083,059.88

（二十五） 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
印花税	2,245.63	1,018.24
城市维护建设税	45,153.03	14,358.26
教育费附加	15,228.84	5,430.15
地方教育费附加	10,609.64	4,825.72
合计	73,237.14	25,632.37



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

（二十六） 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	113,603.80	1,981,627.57
折旧费	760.92	887.74
业务招待费	-	1,080.00
邮电通讯费	-	784.00
中介代理费	-	45,283.02
企业年金	57,855.60	-
其他	-	1,962.26
合计	172,220.32	2,031,624.59

（二十七） 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	11,388,169.10	8,915,039.31
折旧费	944,131.75	890,706.83
无形资产摊销	1,683.84	1,072.20
长期待摊费用摊销	7,546.73	15,093.12
低值易耗品摊销	21,041.41	24,047.80
租赁费	6,732.68	3,626.23
IT 服务费	2,080.00	-
业务招待费	21,318.88	21,073.85
办公费	100,492.93	102,762.88
差旅费	10,986.06	1,886.30
修理费	37,990.12	4,224.26
车辆费	13,272.96	27,099.65
邮电通讯费	27,947.41	33,619.54
劳动保护费	-	-26,471.14
聘请中介机构费	381,526.73	357,771.04
党建经费	53,884.04	55,212.86
招聘费	12,150.94	16,849.05
清洁绿化费	9,486.12	12,940.00
残疾人就业金	82,492.47	-
企业文化建设费	56,729.51	173,353.72
企业年金	452,405.69	539,950.15
其他	368,391.70	246,272.56
合计	14,000,461.07	11,416,130.21

（二十八） 财务费用

财务报表附注 第 52 页



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙） SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

项目	本期金额	上期金额
利息费用	2,948,045.03	4,724,171.65
减：利息收入	389,588.21	384,723.42
手续费	17,949.23	16,195.81
合计	2,576,406.05	4,355,644.04

（二十九） 其他收益

项目	本期金额	上期金额	计入当年非经常性损益的金额
政府补助	57,978.72	170,508.64	59,978.72
增值税加计抵减	-	14,009.26	-
代扣个人所得税手续费返还	7,009.00	3,563.91	7,009.00
费用返还	-	946.00	-
稳岗补贴	12,000.00	-	10,000.00
税局退税收入	5,667.80	-	5,667.80
退役士兵减免增值税	-	10,500.00	-
合计	82,655.52	199,527.81	82,655.52

（三十） 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-114,480.19	-13,132.59
其他应收款坏账损失	-36,404.32	-37,410.62
合计	-150,884.51	-50,543.21

（三十一） 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当年非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	1,000.00	-	1,000.00
罚款收入	6,200.00	1,886.79	6,200.00
其他	18,316.02	19,260.90	18,316.02
合计	25,516.02	21,147.69	25,516.02

（三十二） 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	10,000.00	10,000.00	10,000.00
罚款支出	23.54	19,662.65	23.54
其他	2,056.00	0.03	2,056.00
合计	12,079.54	29,662.68	12,079.54

财务报表附注 第 53 页



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

（三十三） 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-17,046,837.42	-19,712,416.84
合计	-17,046,837.42	-19,712,416.84

（三十四） 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
存款利息收入	389,588.21	384,723.42
其他营业外收入	25,516.00	82,874.01
收到经营性往来款	1,701,491,348.90	1,147,100,000.00
收回退回的保证金押金等	518,120.50	-
招标保证金收回	1,314,936.15	156,847.88
其他	1,567,689.50	951,752.21
合计	1,705,307,199.26	1,148,676,197.52

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
费用性支出	683,761.48	1,080,070.21
手续费支出	14,237.27	14,835.90
其他营业外支出	-	10,000.00
支付经营性往来款	1,629,590,485.35	1,073,873,658.95
支付证券清算款项	413,965.80	182,153.50
其他	2,054,730.05	797,483.04
合计	1,632,757,179.95	1,075,958,201.60

3、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
租赁负债支付的现金	43,386,196.56	43,386,196.56
合计	43,386,196.56	43,386,196.56

（三十五） 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

财务报表附注 第 54 页



深圳市坪山会计师事务所（普通合伙） SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	-	-
净利润	-51,773,586.96	-59,491,442.45
加：信用损失准备	150,884.51	50,543.21
资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,048,190.82	1,305,078.35
无形资产摊销	1,683.84	1,072.20
长期待摊费用摊销	21,208,450.16	21,155,346.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
使用权资产折旧	36,539,190.60	36,539,190.60
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	2,948,045.03	4,724,171.65
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-17,046,837.42	-19,712,416.84
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-22,205,797.30	89,279,438.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	93,876,955.94	-4,091,671.08
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	65,747,179.22	69,759,310.75
2、现金及现金等价物净变动情况：	-	-
现金的年末余额	21,407,644.45	22,038,200.73
减：现金的年初余额	22,038,200.73	29,686,167.18
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-630,556.28	-7,647,966.45

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	21,407,644.45	22,038,200.73
其中：库存现金	20,000.00	-
可随时用于支付的银行存款	21,387,644.45	22,038,200.73
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	21,407,644.45	22,038,200.73
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	-	-

财务报表附注 第 55 页



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

七、 关联方及关联交易

（一） 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	广东深圳	房地产业	695,939 万元人民币	100.00	100.00

（二） 关联方情况

关联方名称	关联方与本公司的关系
深圳市东聚人才发展有限公司	受同一控制
深圳市坪山投资管理有限公司	受同一控制
深圳市坪山经济发展有限公司	受同一控制
深圳市坑梓投资管理有限公司	受同一控制
深圳市坑梓经济发展有限公司	受同一控制
深圳市坪山城投置业有限公司	受同一控制
深圳市坪山智峰产业开发有限公司	受同一控制
深圳市拓荒牛商业管理有限公司	受同一控制
深圳市坪山区城投酒店管理有限公司	受同一控制
深圳市坪山区龙聚人才服务有限公司	受同一控制
深圳市坪山燕子湖国际会展中心管理有限公司	受同一控制
深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	受同一控制
深圳市坪山区城投广场房地产有限公司	受同一控制
深圳市坪山城投君御连城市更新有限公司	受同一控制
深圳市城投沙壘城市更新有限公司	受同一控制
深圳市坪山城投龙田房地产开发有限公司	受同一控制
深圳市绿维农业发展有限公司	受同一控制
深圳市东部文化发展有限公司	受同一控制
深圳市坪山区保安服务公司	受同一控制
深圳市坪山排水有限公司	非合并范围内关联方
深圳市天健坪山建设工程有限公司	非合并范围内关联方

（三） 关联交易情况

1、 销售商品、提供劳务收到的现金关联交易

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	物业管理费	9,740,571.36	
深圳坪山综保区运营有限公司	物业管理费	24,408.37	
深圳市城泰物业管理有限公司	物业管理费	673,884.42	

财务报表附注 第 56 页



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

深圳市坪山城投龙田房地产开发有限公司	物业管理费	3,091,703.28	
深圳市坪山区保安服务公司	物业管理费	4,153.71	
深圳市东部文化发展有限公司	物业管理费	571,363.68	
深圳市东聚人才发展有限公司	物业管理费	102,221.14	
合计		14,208,305.96	

2、购买商品、接受劳务支付的现金关联交易

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	运营费用	139,962.35	
深圳市城泰物业管理有限公司	运营费用	113,877.02	
深圳市坪山区保安服务公司	运营费用	44,896,516.30	
深圳市东部文化发展有限公司	运营费用	44,299.00	
深圳市东聚人才发展有限公司	运营费用	914,934.92	
合计		46,109,589.59	

（四）关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	75,692,403.68		74,540,847.57	
	深圳市城泰物业管理有限公司			154,644.38	
	深圳坪山综保物流有限公司			3,949.47	
	深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	633,806.08		661,923.58	
	深圳市坪山城投龙田房地产开发有限公司	737,607.39		560,148.00	
	深圳市东部文化发展有限公司	255,760.18		43,735.66	
	深圳市东聚人才发展有限公司			115,876.02	
	深圳市坪山区城投酒店管理有限公司			1,700,541.73	
	深圳市坪山排水有限公司			4,800.00	
其他应收款	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	19,888,680.89		19,851,232.35	
	城市候机楼	25,329,735.65			
	深圳市坪山城投智慧物业有限公司坪山高新区产学研基地物业服务中心	28,637,563.33			



深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）		SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)			
	深圳市坪山城投智慧物业有限公司益科大厦物业服务中心	1,136,937.82			
	深圳市坪山城投智慧物业有限公司智园物业服务中心	6,300,000.00			
	深圳市坪山城投智慧物业有限公司鸿鹄里物业服务中心	100.00			
	深圳市坪山区保安服务公司	2,237.20			
	深圳市坪山智荟资产运营有限公司	1,640.40			
	深圳市东聚人才发展有限公司	1,626.60			
	合计	158,618,099.22		97,637,698.76	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应付账款	深圳市坪山区城投酒店管理有限公司			114,400.00	
	深圳坪山综保区运营有限公司	357,514.70		359,649.00	
	深圳市坪山区保安服务公司	22,064,663.68		17,939,230.51	
	深圳市城泰物业管理有限公司	156,132.11		4,000.00	
	深圳市坪山城投置业有限公司	19,707.48			
	深圳市东聚人才发展有限公司	409,666.90			
其他应付款	深圳市坪山城投置业有限公司	8,186.13		8,186.13	
	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	722,198,413.04		650,216,553.04	
	深圳市坪山城投智慧物业有限公司坪山高新区产学研基地物业服务中心	25,398,431.02			
	深圳市坪山城投智慧物业有限公司益科大厦物业服务中心	161,418.69			
	深圳市坪山城投智慧物业有限公司智园物业服务中心	5,119,657.16			
	深圳市拓荒牛商业管理有限公司			258,315.34	
	深圳市坪山城投城市更新投资有限公司	99,846.35		100,992.11	
	深圳市坪山排水有限公司			32,000.00	
	深圳市天健坪山建设工程有限公司			2,000.00	
	合计	775,993,637.26		669,035,326.13	

八、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司无需要披露的其他重要承诺事项。





深圳市坪信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN PINGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

(二) 或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

九、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、 其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

深圳市坪山城投智慧物业有限公司

二〇二五年四月十日



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

同意变更: 本人同意变更工作单位, 特此声明。
I agree the holder to be transferred to:

深圳协信会计师事务所
SHENZHEN XIAOXIN ACCOUNTANTS

同意变更: 本人同意变更工作单位, 特此声明。
I agree the holder to be transferred to:

深圳协信会计师事务所
SHENZHEN XIAOXIN ACCOUNTANTS

年度检验登记
Annual Recd. Registration

有效期: 自 2013 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日
Valid for: From Jan 1, 2013 to Dec 31, 2014

深圳协信会计师事务所
SHENZHEN XIAOXIN ACCOUNTANTS

证书编号: 420601180007
Authorized Issuing of CPAs

发证日期: 2013 年 1 月 1 日
Date of Issuing

此复印件仅作为报告书附件使用

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名: 陈伟
Sex: 男
Date of birth: 1973-01-23
Working unit: 深圳协信会计师事务所
Identity card No.: 422402197301230075

此复印件仅作为报告书附件使用

姓名 孙晓国
Full name 女
Sex
出生日期 1989-10-26
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所
Working unit
身份证号码 510327198910262707
Identity card No.

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

深圳中礼会计师事务所(普通合伙)
Shenzhen Zhongli Accounting Firm (General Partnership)

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳市立信会计师事务所(普通合伙)
Shenzhen Lixin Accounting Firm (General Partnership)

同意
Agree

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
inspection.

证书编号
No. of Certificate

010009062973

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs

深圳市注册会计师协会
Shenzhen Institute of CPAs

发证日期
Date of Issuance

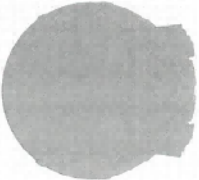
2023

年
Year

月
Month

日
Day





会计师事务所 执业证书

名 称：深圳信会会计师事务所（普通合伙）

首 席 合 伙 人：杨青

主 任 会 计 师：

经 营 场 所：深圳市坪山区坪山街道和平社区坪山大道4044号坪山投资大厦综合楼7B-733室

组 织 形 式：普通合伙

执 业 证 书 编 号：47470422

批 准 执 业 文 号：深财会（2023）113号

批 准 执 业 日 期：2023年12月7日



发 证 机 关：深圳市财政局

2024 年 6 月 3 日

中华人民共和国财政部制



证书序号：0021809

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》。






营业执照



统一社会信用代码
91440300MACX4A0R9K

名称 深圳市坪山信安会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙
执行事务合伙人 杨青

成立日期 2023年09月20日
主要经营场所 深圳市坪山区坪山街道和平社区坪山大道4044号坪山投资大厦综合楼7B-733室

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. 商事主体经营期间自行公示年度报告及其他信用信息，请登录国家企业信用信息公示系统或国家企业信用信息公示系统公示。

3. 企业名称应当符合《企业名称登记管理规定》。

4. 本营业执照依据《中华人民共和国公司法》及《中华人民共和国合伙企业法》等法律法规制定。

登记机关 2024年05月15日

此复印件作为报告书附件使用







国家市场监督管理总局监制

信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

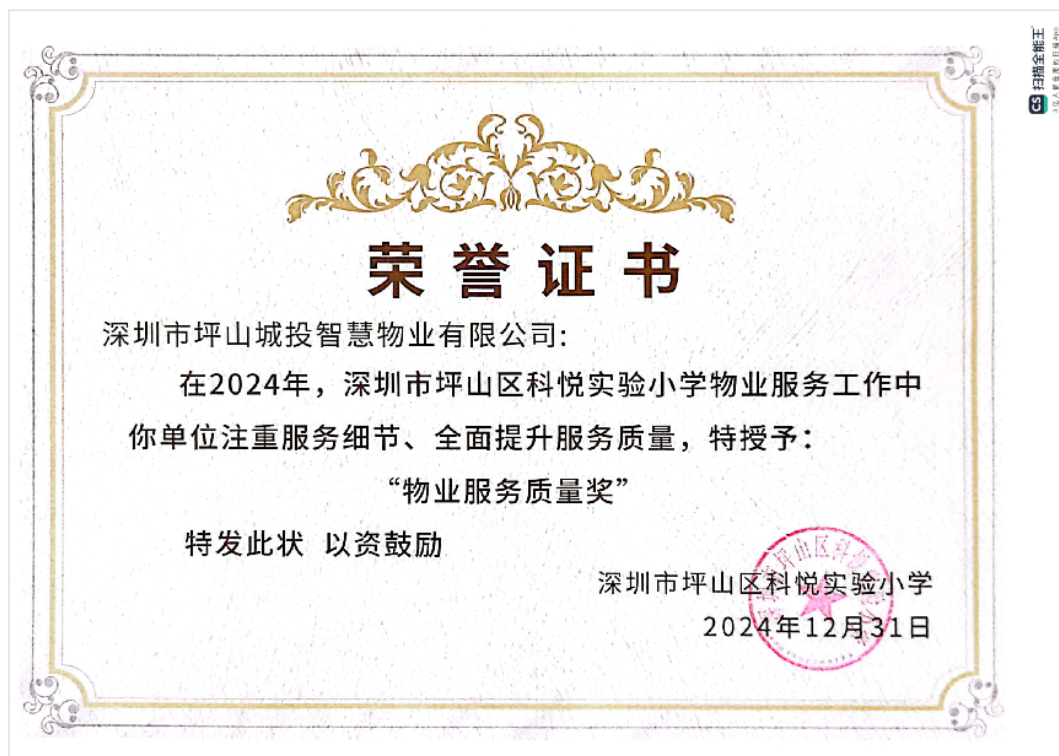
企业所获荣誉

序号	奖项名称	颁奖单位名称	合同名称	颁奖日期	备注
1	“物业服务质量奖”	深圳市坪山区科悦实验小学	《深圳市坪山区科悦实验小学物业管理服务合同》	2024 年 12 月 31 日	
2					
3					
...					

注：具体要求详见资信标要求一览表。

（一）“物业服务质量奖”

1. 荣誉证书



同类项目业绩

	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额 (万元)
业绩情况	坪山区坪山实验学校（南北校区）物业管理服务项目	建筑面积约63030平方米	2023年8月20日	学校类	319.80
建设单位	深圳市坪山城投智慧物业有限公司				
建设地址	南校区位于坪山中心区北行政二路（规划中的兰竹本路）与长安一路交汇处 北校区唯一坪山区行政一路。				
工程内容	物业服务				
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码		
是否为2万平方米以上项目物业管理案例		（是或否）是	合同关键页复印件，P2-P11		

注：1、每项业绩均单独列表。

2、具体要求详见资信标要求一览表。

附件：

1. 合同

坪山区坪山实验学校(南北校区) 物业管理服务项目合同

项目名称：坪山区坪山实验学校(南北校区)物业管理服务项目

签订地点：深圳市坪山区

签订日期：2023 年 8 月 20 日

本合同双方当事人

甲方:深圳市坪山区坪山实验学校

地址:坪山中心区北行政一路

法定代表人:詹翔

乙方:深圳市坪山城投智慧物业有限公司

地址:深圳市坪山区坪山街道坪山社区宝源路143-147号坪山区税务局518

务局518

法定代表人:苏



根据深圳公共资源交易中心(深圳交易集团有限公司坪山分公司)PSCG2023000166号招标项目的投标结果,深圳市坪山城投智慧物业有限公司为乙方。按照《中华人民共和国民法典》和《深圳经济特区政府采购条例》,经深圳市坪山区坪山实验学校(以下简称甲方)和深圳市坪山城投智慧物业有限公司(以下简称乙方)协商,就甲方委托乙方承担坪山区坪山实验学校(南北校区)物业管理服务项目工作,达成以下合同条款:

第一条 物业基本情况

学校南校区,位于坪山中心区北行政二路(规划中的兰竹本路)与长安一路交汇处,占地面积15300平方米,建筑面积约40000平方米。办学规模为36个班级普通教室及大型文体馆、图书馆、阶梯教室及相关配套办公室、教师休息室等。学校南校区教学用房主要有:筑梦楼(6层)、远济楼(6层)、同德楼(6层);附属公共设施主要有:回转停车

场 1 个、停车场 1 个、篮球场 1 个、羽毛球场 1 个、音乐厅 1 个、小剧场 1 个、图书馆 1 个等。

学校北校区，位于坪山区行政一路，校园典雅秀丽，人文和谐至善，文化氛围浓郁。占地面积 40254.41 m²，总建筑面积 23030m²。规划为 54 个班的中小学九年一贯制学校。学校实验楼、教学楼、办公楼、风雨球场、足球场、篮球场等场所一应俱全。学校北校区主要教学用房有：行政楼(5 层)、养志楼(4 层)、养正北楼(4 层)、养正南楼(4 层)、琢玉楼(4 层)、大器楼(4 层)、艺体中心(2 层)、教师宿舍(4 层)、饭堂(在宿舍楼一楼)、教师办公室；北校区附属公共设施主要有：运动场 1 个、室外篮球场 2 个、停车场 1 个、自行车棚 2 处、门卫值班室 2 间、物业管理用房 1 间、出入口 2 个等。

第二条 服务要求

(一)安全保卫管理服务

- 1、对南、北校区出口门岗 24 小时值班服务及安全保卫、安防值班及公共秩序管理。
- 2、实行 24 小时的门岗、消防监控和安全防范，及时发现和处理各种安全事故隐患，迅速有效处置突发事件。
- 3、保安员根据要求对出入校园的车辆、人员、物品进行登记检查。
- 4、保安员要穿着统一的制服，工作规范，作风严谨。
- 5、负责每天报纸杂志、信件的接收，做好相关的登记记录。
- 6、按照学校要求完成其他临时性工作。
- 7、校园交通、车辆行驶和停泊管理。

(二)清洁卫生管理服务

负责做好行政楼、养志楼、养正北楼、养正南楼、琢玉楼、大器楼、

筑梦楼、远济楼、同德楼、音乐厅、小剧场、艺体中心、教师宿舍、饭堂、大型体育馆、图书馆、阶梯教室、停车场等及相关的配套的办公室、教师休息室的公共通道、楼梯、门、窗、扶手栏杆、洗手间及公共设施的清洁及所有的露天地面公共区域的卫生清洁、保洁与管理。

(三)绿化管养服务

- 1、室外绿化的养护和管理和室内植物花卉养护。
- 2、节假日、会议花卉摆放(花卉由甲方提供)。

(四)室内外消杀服务

在学校，四害消杀是很重要的服务条款，负责学校范围内日常四害消杀(蚊子、蟑螂、苍蝇、老鼠)，尤其是传染病流行期间。

1、控制老鼠、苍蝇、蟑螂、蚊子等密度。需持有市有害生物防治协会颁发的除“四害”服务许可证，必须严格按照向甲方提供的消杀方案进行消杀施工，消杀人员必须持有市有害生物防治协会颁发“除虫灭鼠”上岗证。使用国家有关部门允许的药物并遵守市爱办规定，以保证效果和安全。每月至少消杀两次，并根据蚊子密度，可临时增加消杀次数。严格执行省政府(粤府【1994】146号)和市政府(深府【1994】21号令)关于除“四害”的管理规定，接受市、区、街道办(镇)爱卫生监督检查和考核。建立规章制度，做好调查、处理检查、监测工作并做好记录，以备检查。

2、白蚁防治工程：派技术人员上门分次进行白蚁防治处理。学校工程改造项目，应同步进行白蚁防治处理。每季度安排技术人员对防止范围进行全面检查并登入档。如发现蚁害隐患，应及时无偿的进行灭杀，接到甲方的蚁情报告，乙方应在24小时内响应。严格按照深圳市白蚁防治有关部门的规定和标准，采用最佳药物和科学方法进行白蚁防治及

灭治。范围包括学校范围，防治措施包括：甲方所属绿化带、草坪、花园等土壤的浅表毒土层处理；室外白蚁灭治(包括绿化带、树木等)；室内外白蚁灭治(包括 办公室、楼道、配电房、电梯井等公共部分)；设置白蚁诱饵箱；改造施工时协助进行项目防白蚁处理。

(五)公用设施、设备的维护管理服务

1、包括房屋建筑本体的养护、管理。配套设施、设备的维修、养护、运行和管理。物业管理范围内的机电设施设备(包括配电系统、给排水系统、强弱电、消防系统、室内外照明)的运行管理、日常维护保养、定期维护、故障维修。

2、负责校区内水电及设备维修日常点检及零星维修。

3、单价 200 元以下(含 200 元)的零星维修材料，由乙方承担；单价 200 元以上的零星维修材料，物业公司向校方申请，校方负责购买。日常维修保养更换指乙方在服务范围内的维修保养，如水、电、灯具、阀门、电话机、插座、各类开关、开水器、门、窗、玻璃、桌、椅、台、凳、柜、架、各类锁、钥匙、地面、墙面等设备及设施。

第三条 管理服务标准及要求

(1)安全管理服务及要求

1、秩序维护员熟悉校园环境，文明执勤，言语规范，认真负责，人员稳定。

2、秩序维护员的素质要求：年龄 45 周岁以下，身高 1.7 米以上，品德好、五官端正、身体强壮、服务意识强、无犯罪记录，需持上岗证。

3、做好安全防范措施，校园日常秩序井然有序，学校财产不受损失，责任区内火灾发生率为零；突发事件迅速得到处理解决，治安及聚众斗殴案件发生率为零。

4、实行 24 小时安全保卫，人防、机防相结合，监控、巡视、值班相配合，确保无漏岗、脱岗、睡岗、故意骚扰他人（包括但不限于教职工、学生）等失职现象；制止社会不法分子进入学校，任何时间发现学生违规违纪行为都要及时制止。

5、危及物业使用安全的地方和事故易发区域设置明显警示标志和制定切实可行的安全防范措施。

6、有针对性的提供突发事件地安全保卫服务，措施得力、制度健全、人员到位，编制切实可行的突发事件的应急预案和措施。

7、建立并严格执行来访人员询问登记制度，对出入校园内的车辆、人员、物品进行登记检查；控制校内施工噪音，制止喧闹现象，杜绝闲杂人员和车辆进入校园。

8、秩序维护员要穿着统一的制服，工作规范，作风严谨。

9、车辆停放不收费，与本校业务无关的车辆不得停放，建立车辆出入登记制度，进入校园内的车辆须按规定位置停放，做到规范化、整齐、分类、安全防护。

(2) 保洁服务及要求

1、保洁工年龄不得大于 55 岁，清洁卫生实行一体化管理，有专业清洁队伍，管理制度完善。

2、负责做好校红线以内所有的露天地面公共区域的卫生清洁、保洁与管理(不包含教室、寝室卫生)。

3、负责大型文体馆、图书馆、阶梯教室、音乐厅、小剧场、艺体中心及相关配套的办公室、教师休息室等室内区域的清洁卫生，日常保洁中注意“零干扰”服务。

4、负责体育场所的清洁工作，运动场看台、座位、地板、跑道、

场地及相关设施的清洁、维护，杜绝卫生死角。

5、每学期开学前、后做好学校的整体大扫除工作。

(3)水电维修服务及要求

1、专人负责日常的运行管理，有熟练、专职、持证上岗或资格证的技术人员对校区各项设施设备进行日常的维保。

2、对全校教学区、生活区的电路设施要经常检查、维修，确保校园电路的使用安全和畅通。

3、对各教室、办公室线路、开关、电灯、窗户以及门锁、学生桌椅、讲台等设备进行每周检查一次，对反映的问题应在24小时内解决，

4、每学期开学前要全面检查校舍灯光以及门窗、锁等是否完好，发现坏了要及时向校方提出申购及时更换。

5、定期检查维护供电、发电设施，发现问题及时处理，按电力部门的要求管理好配电房，保证安全用电，杜绝事故发生。

6、节约用料，不得大材小用，废旧材料要回收，不许拿公家的材料占为私有，爱护楼宇的水暖设备。

7、积极主动完成学校安排的水电安装任务，按学校作息时间开关水电，加强对水电设施的维保。

(4)绿化管养要求

1、配备专业人员进行管理，制度完善。

2、实行标准化作业，由专人负责检查监督。

3、负责校区红线范围以内所有室外绿化的养护、修剪造型、施肥、浇水、除杂草、松土、杀虫、杂物清除等管理。

4、植物生长健康，无病虫害，无枯黄叶，无黄土裸露。

5、定期修剪，及时修补和扶持，保持花木形态常美。

第五条 合同金额及服务期限

1、本合同含税服务总费用为（大写）：叁佰壹拾玖万捌仟元整（¥3198000.00元）人民币；

2、本次服务期限为12个月，自 2023 年 8 月 23 日起至 2024 年 8 月 22 日止；

3、本次项目合同期满后，甲方可依据对乙方的考核情况决定是否续约，如甲方对履约情况不满意，甲方不再续约。长期货物政府采购合同履行期限最长不得超过二十四个月，长期服务政府采购合同履行期限最长不得超过三十六个月。

第六条 甲方的权利和义务

1. 审议乙方合同期管理计划、合同期管理报告。
2. 对乙方的管理实施监督、检查和考核。
3. 甲方根据业务需要有权指导乙方在本协议管理区域内开展各项管理活动。
4. 负责处理非乙方原因产生的各种纠纷。
5. 甲方负责提供物业内岗亭、道闸及机电设施设备专用工具、各类门牌、各类标示指示牌、垃圾中转站及垃圾桶等。
6. 按时向乙方支付管理费用。
7. 对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
8. 对乙方有建议、监督、处罚的权利。
9. 对需进入物业区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲、乙双方应当积极配合。
- 10、法规政策规定及本合同约定由甲方承担的其他权利和义务。

协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；

4、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理；

5、甲方指派 刘国彬 为履行本合同的联络人，其联系电话为 15118095632，联系地址为本合同载明住所；乙方指派 罗吉 为履行本合同的联络人，其联系电话为 18938920989，联系地址为本合同载明的住所。任何一方变更联系人及联系方式的，须以书面方式通知对方；

6、本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，与本合同具有同等法律效力；

7、甲方的招标文件及乙方的投标文件均为本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力，各文件内容发生冲突或不一致时，由甲方选择确定合同的内容；

8、本合同一式六份，甲方留两份、乙方留三份，相关主管部门留一份，具有同等法律效力；

9、合同未尽事宜，双方协商解决；

10、本合同自双方法定代表人或委托代理人签字并公司盖章之日起生效。

甲方：
法定代表人或委托代理人



乙方：
法定代表人或委托代理人



签订日期：2023年8月20日

签订地点：深圳市坪山区

同类项目业绩

	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额 (万元)
业绩情况	深圳市坪山区树人实验学校 2023 年物业管理服务项目	建筑面积约 76000 平方米	2023 年 8 月 9 日	学校类	282.52
建设单位	深圳市坪山城投智慧物业有限公司				
建设地址	马峦街道江岭社区比亚迪路与江岭路交汇处西北侧				
工程内容	物业服务				
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码		
是否为 2 万平方米以上项目物业管理案例		(是或否)是	合同关键页复印件，P13-P18		

注：1、每项业绩均单独列表。

2、具体要求详见资信标要求一览表。

附件：

1. 合同

深圳市坪山区树人实验学校
2023年物业管理服务合同

项目名称：深圳市坪山区树人实验学校2023年物业管理服务

签订地点：深圳市坪山区

签订日期：2023年8月9日

本合同双方当事人

甲方：深圳市坪山区树人实验学校

地址：马峦街道江岭社区比亚迪路与江岭路交汇处西北侧

法定代表人：

乙方：深圳市坪山城投智慧物业有限公司

地址：深圳市坪山区马峦街道沙兰社区东纵路145-147号坪山区税务局913B

法定代表人：苏腾青

根据深圳公共资源交易中心（深圳交易集团有限公司坪山分公司）PSCG2023000153 号招标项目的投标结果，深圳市坪山城投智慧物业有限公司为乙方。按照《中华人民共和国民法典》和《深圳经济特区政府采购条例》，经深圳市坪山区树人实验学校（以下简称甲方）和深圳市坪山城投智慧物业有限公司（以下简称乙方）协商，就甲方委托乙方承担深圳市坪山区树人实验学校2023年物业管理服务项目工作，达成以下合同条款：

第一条 物业基本情况

座落位置：马峦街道江岭社区比亚迪路与江岭路交汇处西北侧。

学校基本情况：54 班九年一贯制学校，学位 2520 个。学校占地面积 2.5 万平方米，建筑面积 7.6 万平方米。

委托管理事项：公共秩序、安全保卫、日常保洁服务及水电管理等方面实行社会一体化管理。

第二条 服务要求

一、服务内容

(一) 保安管理服务

- 1、进出口门岗 24 小时值班服务及安全保卫、值班及公共秩序管理；
- 2、实行 24 小时门岗监控和安全防范，及时发现和处理各种安全事故隐患，迅速有效处置突发事件；
- 3、保安员根据要求对出入校园的车辆、人员进行登记检查；
- 4、保安员要穿着统一的制服，工作规范，遵章守纪，作风严谨；
- 5、负责每天报纸杂志、信件的接收，做好相关的登记记录；
- 6、按照学校要求完成临时性勤杂工作；
- 7、交通、车辆行驶和停泊管理。

(二) 清洁卫生及绿化管理

- 1、物业内公共场地、办公室、报告厅、会议室、大厅、办公楼走廊、楼梯、洗手间、水房、地下车库及人防场所、配电房等部位的清洁卫生；宿舍楼公用场地等部位的清洁卫生，垃圾的收集及清理至校内指定位置；协助大型会议大型活动的后勤协助等；
- 2、物业内公共场地定期清洗、消杀等工作；
- 3、全校室内外绿化养护、花木修剪除草等，苗木及耗材费用由甲方承担

(三) 水电维修管理服务

负责校区内水电及设备维修日常点检及零星维修。

(四) 其他委托工作事项

其它属于管理服务范围内的工作以及校方临时交办的工作。

(五) 餐饮及厨房管理

1、乙方须安排持证人员上岗，认真做好厨房的卫生工作，保持案板、桌面、灶台、灶后及地面清洁无杂物，所有物品摆放井然有序。做好防鼠、防蝇工作。保持厨房内外清洁卫生，定时打扫；

2、工作时，应穿戴整洁工作衣帽。注意个人卫生，工作前、便后，均应彻底肥皂洗手，工作时避免让手接触或沾染食物与食器，尽量利用夹子、勺子等工具取用；

3、炊具擦洗干净，并定期消毒；

4、认真清洗荤菜、蔬菜、瓜果，菜等；

5、炒菜、分菜时、说话须佩戴口罩；

6、生食熟食分开摆放，厨具内保持整洁卫生；

7、生活垃圾不积压，日产日清。泔水桶保持清洁，加盖并及时清理；

8、冰箱里的物品及时清理，防止变质；

9、定期刷洗水桶，确保水桶干净卫生，无污垢无杂物。

二、物业管理标准及要求

(一)安全保卫服务标准及要求

1、保安员熟悉环境，仪容整洁，文明有礼，言语规范，岗位意识强；

2、安全防范措施到位，日常秩序井然有序，财产不受损失；

3、实行 24 小时安全保卫。人防、机防相结合，监控、巡视、值班相配合，确保无漏岗、脱岗、睡岗等失职现象；制止社会不法分子进入学校，任何时间发现学生违规违纪行为都要及时制止；

4、危及物业安全和事故易发区域设置明显警示标志，制定切实可行的安全防范措施；

第三条 合同金额及服务期限

1、本合同含税金额为（大写）：贰佰捌拾贰万伍仟贰佰叁拾元柒角贰分（¥2825230.72元）人民币。

本次服务期限为12个月，自2023年8月15日起至2024年8月14日止；

2、本项目合同期12个月，本次项目合同期满后，甲方可依据对乙方的考核情况决定是否续约，如甲方对履约情况不满意，甲方不再续约。长期货物政府采购合同履行期限最长不得超过二十四个月，长期服务政府采购合同履行期限最长不得超过三十六个月。

第四条 甲方的权利和义务

- 1、对乙方的管理实施监督、检查和考核；
- 2、甲方根据业务需要有权指导乙方在本协议管理区域内开展各项管理活动；
- 3、负责处理非乙方原因产生的各种纠纷；
- 4、甲方负责提供物业内岗亭、道闸及机电设备设施专用工具、各类门牌、各类标示指示牌、垃圾中转站及垃圾桶等；
- 5、按时向乙方支付管理费用；
- 6、对本物业区域内的物业服务事项有知情权；
- 7、对乙方有建议、监督、处罚的权利；
- 8、对需进入物业区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲、乙双方应当积极配合；
- 9、法规政策规定及本合同约定由甲方承担的其他权利和义务。

第五条 乙方的权利和义务

7、甲方的招标文件及乙方的投标文件均为本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力，各文件内容发生冲突或不一致时，由甲方选择确定合同的内容；

8、本合同一式六份，甲方留两份、乙方留三份，相关主管部门留一份，具有同等法律效力；

9、合同未尽事宜，双方协商解决；

10、本合同自双方法定代表人或委托代理人签字并盖章之日起生效。

甲方：

法定代表人或委托代理人：



[Handwritten signature] 孙明



乙方：
法定代表人或委托代理人：



签订日期：2023年8月9日

签订地点：深圳市坪山区

同类项目业绩

业绩情况	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额 (万元)
	深圳市聚龙科学 中学物业管理服 务项目	建筑面积约 111000 平方 米	2022 年 8 月 25 日	学校类	166
建设单位	深圳市坪山城投智慧物业有限公司、深圳市坪山区保安服务公司				
建设地址	深圳市坪山区坑梓街道沙田社区田滨路 6 号				
工程内容	物业服务				
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码		
是否为 2 万平方米以上项目物业管理案例		(是或否)是	合同关键页复印件，P20-P33		

注：1、每项业绩均单独列表。

2、具体要求详见资信标要求一览表。

附件：

1. 合同

深圳市聚龙科学中学
物业管理服务合同

项目名称：深圳市聚龙科学中学物业管理服务

合同编号：_____

签订地点：深圳市坪山区

签订日期：2022年8月25日

已备案 日期 2022年10月08日

深圳市坪山区教育局
深圳市坪山区教育局
深圳市坪山区教育局
合同专用章

1

本合同双方当事人

甲方: 深圳市聚龙科学中学

地址: 坪山区坑梓街道沙田社区田滨路6号

法定代表人: 鲍方道

乙方:

乙方一: 深圳市坪山城投智慧物业有限公司

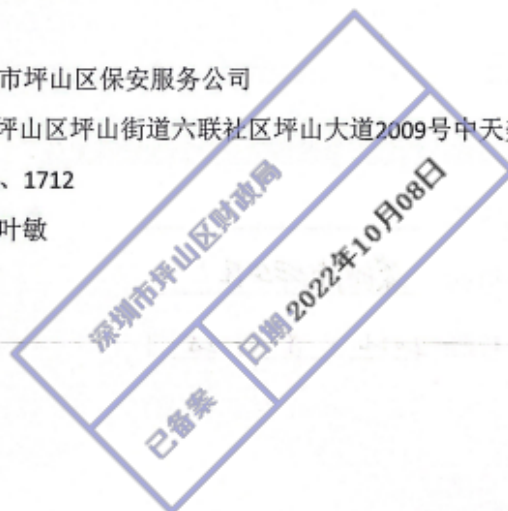
地址: 深圳市坪山区马峦街道沙坐社区东纵路145-147号坪山区税务局913B

法定代表人: 苏腾青

乙方二: 深圳市坪山区保安服务公司

地址: 深圳市坪山区坪山街道六联社区坪山大道2009号中天美景大厦1711、1712

法定代表人: 叶敏



根据深圳公共资源交易中心（深圳交易集团有限公司坪山分公司）PSCG2022000162 号招标项目的投标结果，深圳市坪山城投智慧物业有限公司、深圳市坪山区保安服务公司（双方为联合体投标）为乙方。按照《中华人民共和国民法典》和《深圳经济特区政府采购条例》，经深圳市聚龙科学中学（以下简称甲方）和深圳市坪山城投智慧物业有限公司、深圳市坪山区保安服务公司（以下简称乙方）协商，就甲方委托乙方承担深圳市聚龙科学中学物业管理服务项目，达成以下合同条款：

第一条 物业基本情况

（一）介绍项目的背景及项目整体情况

深圳市聚龙科学中学（原规划名“深圳市第十四高级中学”，甲方）是深圳市政府高起点规划、高水平设计、高标准建设和高质量办学的科学特色示范高中。

甲方位于坪山区坑梓街道沙田社区田滨路6号（近地铁14号线沙田站），占地面积6.6万平方米，建筑面积11.1万平方米，办学规模60个教学班、3000名学生，首年招生1000名学生。

（二）项目所依据及参考的标准

物业管理服务严格执行国家相关法律法规及参照《中华人民共和国民法典》以及招投标文件、本合同的有关规定等标准实施专业化管理，以上规范或者标准、要求有更新的，以更新后的标准执行；与国家强制性法律法规有冲突的，按照国家强制性法律法规执行。

第二条 项目技术要求

（一）综合服务

乙方应建立每天 24 小时接待值班制度，值班事项应有记录；设立 24 小时服务热线电话，来电应 100% 给予答复；应有完善的值班工作程序和交接班管理制度。

（二）环境卫生及消杀管理

1、管理内容

①清洁卫生实行一体化管理，有专业清洁队伍，管理制度完善。

②负责做好校园内（含宿舍楼）所有的公共区域、办公室、会议室、功能室（包含但不限于艺体类场馆、社团活动场馆）、图书馆、厕所、食堂及其他的需卫生保洁与管理的区域。每学期开学前做好全校整体大扫除工作。

本项目服务费采用包干制，除本合同另有约定外，应包括服务成本、法定税费和企业的利润、保险经纪费等运营过程中产生的一切费用（包括但不限于行政福利费用、员工/管理人员工资、福利、社保、公积金等、员工年休假补助、辞工辞退员工补偿金、赔偿金、员工培训费、服装费、工伤赔偿，办公经费、清洁工具物料费、维修基础工具物料费、交通运输费等）。

③上述场地及设施具体包括：走廊通道、楼梯、电梯、消防设施、楼顶平台、梁、柱、内外墙体、墙面、天台、天花、灯饰、风口、宣传栏、凉亭、警示牌、悬挂牌（含门牌）、雕塑、配电房、设备房、门卫、门厅、卫生间、洗漱间、门窗、玻璃、地面、绿地、各类沟井与管道、马路等，以及其它未列明、但包含上述指定范围以内的场所及设施用具。

④负责做好校园环境卫生、下水道、沟渠、池、井、楼顶的淤积处理、生活垃圾收集清运、化粪池的清运；办理好垃圾清运等有关手续，垃圾清运必须每天两次以上（视垃圾量增加次数），在垃圾清走以后要

及时对垃圾压缩站清洗、消毒。

⑤定期开展除“四害”及卫生消杀工作（包含食堂、洗手间，以及其它未列明、但包含前述场所及周边区域）。严格按照上级有关部门规定进行定期的防疫消杀工作，在流行性传染病高发期或爆发期以及孽蚊滋生季节要严格消杀。

⑥物业管理的其他工作事项。

2、管理标准

①工作流程和质量标准

工作项目	作业频率	质量标准	保洁率
食堂	餐后清理	无积水，无杂物，无异味；台面地面无污渍。	100%
会议室、办公室	每日拖扫、擦抹一次	无污迹、无灰尘杂物，地面光洁	99% 以上
功能室、图书馆	桌面、地面、天花、门窗等至少每周三次拖扫	无黑尘、无污迹、无蜘蛛网、无死角、死皮	99% 以上
楼道清洁	每日清扫二次，清运垃圾两次，每日擦抹一次	无杂物、无黑尘、无蜘蛛网、无乱贴广告、无乱堆放、挂墙设施、扶手无尘，地面无拖痕	99% 以上
楼梯扶手、栏杆的清洁	扶手每日擦抹二次，栏杆每日擦抹一次	无黑尘、无污迹、无蜘蛛网、无死角、死皮	99% 以上
大厅清洁	每日拖扫两次，每月打磨一次	无垃圾杂物、无泥沙、无污迹、无黑尘、无死角、拖痕、无卫生死角	99% 以上
电梯清洁	每日两次	无污迹、无灰尘杂物，不锈钢表面0.5米可映出人影，镜面不锈钢表面三米内能清晰映出人影像	99% 以上
墙面、开关按钮清洁	每周二次	无广告纸、无蜘蛛网、无积尘、污迹等	99% 以上
电子门、信报箱清洁	每日擦抹一次	无黑尘、无污迹等	99% 以上

消防栓、消防管道、配电箱等清洁	每周两次	无蜘蛛网、无积尘、污迹等	99% 以上
灯具清洁	外抹每月二次，内抹每月一次	灯具、灯管无灰尘，灯具内无蚊虫，灯盖、灯罩无蜘蛛网，保持明亮洁净	
宣传栏、标识牌不锈钢表面清洁	宣传栏、标识牌每日清洁一次，不锈钢表面每日一次	宣传栏、标识牌无污迹、无斑点、积尘，表面光亮可映出人形	
天面、平台清洁	每周一次	无垃圾、无积水、无死皮青苔、无杂物、无堵塞	99% 以上
自行车棚(房)、停车场清洁	每日两次，停车场每周冲洗一次	无垃圾、果皮、纸屑、杂物、灰尘、积水，自行车摆放整齐，汽车停放有序，及时处理油块油迹	
公共场地清洁	每日二次	无泥沙、无垃圾杂物、无积水、无污迹、无死角、无杂草	99% 以上
垃圾房(池)、垃圾桶的清洁	每日一次清扫，每周两次消杀	无滴水、无蚊虫孳生、无异味、无污迹、无张贴广告，日清洁达99%以上	99% 以上
化粪池	定期清理，出现问题及时排除	保持管道畅通	99% 以上
垃圾中转站清洁	每日冲洗，每周消杀一次	内外墙干净，无明显垃圾，无积水、无蚊虫孳生、无臭味异味，日清理100%	100%
排水沟、排污管、污水井、楼宇内供地方消杀	每月一次	少蚊、蝇、蟑螂，无鼠，消杀率达99%以上	99% 以上
建筑物楼顶	每月一次，多雨季节不定期检查	无积水，无堵塞，无杂物。	100%

②消杀服务工作标准

消杀项目	消杀区域	消杀频率	消杀标准
灭鼠消杀	建筑物	1次/周	无鼠迹和鼠痕，不能见老鼠活动
	天台、消防通道、地下室、绿化带		室内外不见老鼠活动，绿化地上无鼠洞
灭蝇消杀	建筑物	1次/周	在室内不得见有苍蝇

	垃圾桶、垃圾房		遏制苍蝇滋生
灭蟑消杀	建筑物内	1次/周	在室内不得见蟑螂活动的痕迹
	下水道、污、雨水井		遏制苍蝇滋生,平均查见数不超过 1只/150平方米
灭蚊消杀	建筑物	1次/周	不得见有蚊虫
	地下室		遏制苍蝇滋生
疫情防控消杀	快递,外来物品、车辆等	按防疫要求执行	
	校园内		

要求: (1) 5—10月为重点消杀月份,特殊情况(如传染病流行期间)增加消杀次数。

(2) 消杀用药符合国家规定,有专业人员操作,每次消杀作业前做好相互沟通,并在作业现场设置安全警示牌,确保人员安全。

(三) 园林绿化管理

1、管理内容

①学校园林绿化项目由承建单位养护六个月,期间内派专人协助承建单位做好园林绿化检查工作。

②园林绿化检查工作质量标准:

工作项目	作业频率	质量标准	达标率
草地清洁养护	每天清洁两次,春夏秋每半月修剪一次,冬季每45天修剪一次。做到每日清洁绿化带内垃圾、杂物、枯枝、落叶,及时除杂草,使乔、灌木树盘整洁、疏松。	无枯萎、无落叶、无垃圾、饮料罐、无石块杂物,少见杂草,无病虫害。	生长高度 5-8公分,成活率达 98%以上,杂草控制在 2%以下
绿篱花球修剪养护	每 15 天修剪一次	长势良好,造型美好,修剪整齐,无干旱缺水、无杂草、无枯枝及缺苗,无病虫害。	生长高度 80公分以上,100公分以下。达标 99%以上
乔灌木的整形	乔木每年 1-2 次,灌木每年 9 次。乔木树冠整齐,无枯枝、	造型美观,形态逼真,长势良好、无	成型,整齐,灌木等新长枝

修剪养护	断枝、徒长枝，一个月进行一次整形修剪。灌木修剪成形，生长健壮。花带修剪平整、造型突出，及时剪除徒长枝、萌蘖枝，半个月进行一次整形修剪。草坪生长季节每月修剪一次，剪草机剪完草后 5 天内修完草边，马上浇一遍透水。草地高度保持在 3-10cm 内。盆花及时修剪枯枝黄叶、绑缚树形。	干枯枝条、无干旱缺水、无杂草	条不超过 15 厘米；无病虫害。
花卉盆栽管理	不定期剪枝、修理	叶片茂盛，枝条均匀，花朵鲜艳，枝叶无尘、无杂草	成活率达 98% 以上
植保管理	定期巡查、浇水、施肥	少见病虫害	成活率达 99% 以上
补苗、补草	花草、树木、草坪有缺损现象，及时汇报、补种，发现人为或车辆损坏的及时制止、汇报，妥善处理。		
病虫害的防治	每周抽查，每月普查。花灌木、草坪生长季节每二月打一次药，个别有病虫害的地方及时打、多次打，直至消灭为止。打药时戴手套、口罩，农药配比按照规范。	保证无病虫害危害，一旦发生，十天内得到控制。	完好率 99% 以上
防风防暴	风暴前加强预防，风暴后及时处理。	风前设立支柱疏剪枝叶；风后 12 小时内无断枝、落叶，树木无倾斜；草地内无 1 平方米以上积水。及时清理被台风暴雨吹倒的树枝，及时扶植倒伏的树木(2 小时内)。	把损害减少到最低限度
施肥	草地每月一次（阴雨天施），乔灌木每季一次，冬季施加花生麸、蘑菇肥、饼肥等做为底肥。	保证不因缺肥及养分不足而长势不好，枯萎或死亡。	
浇水	绿化带视天气情况适量浇水，不能有缺水现象。	盆花浇水见干见湿、以浇透为准。	用水以人工湖水为主
绿化设		维护好喷淋设施、	

施		水龙头、花池、绿化牌等，有损坏现象及时汇报。	
---	--	------------------------	--

(四) 房屋非本体建筑、公用设施设备维护与管理（不含办公及教学设备）

1、管理内容

①负责提供校舍非本体建筑、公共配套设施的维修、管理，包括学校舍门窗、室内外照明、给排水等的零星维修得到及时修缮和维护。

②消防系统、供配电系统、空调、电梯、监控系统、弱电等各类公用设施的日常运行维护与管理，保障其正常运行或处于良好的备用状态。此专业设备维保由甲方委托给专业公司，乙方发现问题及时联系维保商维修。

③校园内监控系统、消防系统（含器材）的更新或增加由甲方负责，乙方负责日常运行维护。

④负责定期对各类校园公共设施、校园文化设施进行检查并作记录，每季度向学校后勤部门书面报告一次公共设施情况。

⑤制定详细的公共设施日常维修计划及实施方案。

2、管理标准

(1) 公共设备维修养护服务标准

①建立完善的质量保证体系，提供切实可行的运行管理、维护保养、维修的实施方案和各种措施。

②制定设备安全运行管理、岗位责任制、定期巡视检查、操作规程及监督检查制度，建立岗位责任制，并严格执行。做到科学管理、正确使用，精心维护，备齐备件，及时维修。

③建立安全检查制度，所服务区域设备设施进行日常安全巡检和定

期安全检查，并记录备查。实行24小时维修值班制度，保证设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。配电机房须安排人员24小时值班。

④设备及机房环境整洁，无杂物、灰尘，无鼠、虫害发生。

⑤所需各种专业技术人员配备齐全、维修和操作人员持证上岗。有解决各类故障和事件的能力。

⑥建立设备台帐和档案，项目齐全，目录清晰，设备图纸档案、技术资料齐全，管理完善，可随时查阅。

(2) 公用设施维修养护服务标准

序号	项目	内容	服务标准
1	电梯日常养护	电梯的日常检查	确定合理的电梯运行时间，轿厢内按钮、灯具、对讲电话（或报警警铃）、监控设备和配件保持完好，轿厢整洁；电梯运行稳定，开关门灵活，运行属实感好，平稳准确，风机运行无异响，照明良好。如果遇到设备故障，及时上报电梯维保公司由专业人员处理。
2	房屋非本体建筑日常养护维修	校园内的墙裙、墙面等土建损坏的维修	①校园内走廊的墙裙踢脚线完好和正常使用，如果损坏及时修复。 ②校园墙面（两平方米以内）、屋顶如出现掉皮等及时刮平维修。 ③校园土建简等工程的维修及保养，零星维修合格率100%。
3	弱电系统、消防系统运行维护管理		甲方授权乙方对门禁安全报警系统主机、读卡器、安全报警传感器、探测器、闭路监控系统、摄像机、监视器、录像设备、无线对讲设备、消防报警和消防广播以及信息发布设备的委外管理供应商实施监督、检查、记录并及时上报校方主管部门，跟进处理结果。同时乙方监管过程中发现以上设备或系统存在的问题，涉及可以自行解决的（非专业技术性故障或无需更换维修配件），应及时配合委外单位予以解决，并反馈给甲方主管部门。
4	太阳能热水器系统运行维护管理		①定期检查热水器的设备运行情况，保障热水系统正常使用。 ②对热水器供水管路、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修。 ③保证全校热水正常使用，出现设备故障及时修复排除。

		故障。
5	校园公有部分维护	基本要求 ①根据建筑物实际使用年限和巡查房屋共用部位的使用状况、损伤情况，属于日常维护的按规定时间给予维护，属于小修范围的，及时组织修复，属于大、中修范围需动用专项维修资金的，上报校方，校方组织维修； ②物业公用通道内墙面，应保持无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖等应平整不起壳、无残缺，修补墙面的粉刷层及面砖应保持与原墙面色差、材质基本一致； ③建筑物各种旋转门、自动门、推拉窗、消防防火门等及各种门、窗口玻璃，应无损坏、破碎、裂纹等情况，结构、五金配件完好，门、窗开闭灵活，密封性良好，开关无异常响声，功能完好； ④建筑物屋顶、管道、排水沟、地漏、墙面排水管、室外排水管道等应保证排水畅通，发现有防水层气鼓、碎裂、隔热板有断裂、缺损等损坏现象，应及时修复； ⑤道路、校道、停车场等，应保持路面或墙面平整、无开裂、松动和无积水、渗漏等现象，窞井、积水井不漫溢，积水井、窞井盖等无缺损； ⑥水门窗、楼梯栏杆、封棉板、铁栏杆、路灯杆、运动区照明灯柱、运动器材等，出现油漆起皮、剥落或更换的新铁木件应及时粉刷； ⑦物业天面和楼梯间等设施应保持安全、清洁，楼梯、公共通道等设施应保持完好、无损坏。
6	供配电设备、给排水设备	①利用每个学年2次假期进行全面排查检测，确保开学设施设备正常运行。 ②学校设施设备老化更换（设备使用年限到期）提前1年上报，以便学校提前申报预算，保证学校设施设备正常运行。

3、所需器材及消耗品清单

日常维修保养项目所需的材料及更换的零配件，200元以下（含200元）的材料，由乙方承担；单价200元以上的维修材料，乙方向校方申请，校方负责购买。日常维修保养更换指乙方在服务范围内的维修保养，如水、电、灯具、阀门、电话机、插座、冲凉花洒及软管、各类开关、水笼头、冲水装置、开水器、门、窗、玻璃、桌、椅、台、凳、柜、架、各类锁、钥匙、地面、墙面等设备及设施。

（五）秩序维护服务

1、服务内容

①疫情防控工作。按照相关部门要求做好校园疫情防控工作，妥善处置疫情防控突发事件等。

②公共秩序维护。负责正常教学、生活秩序维护，如制止有损学校容貌的乱建、乱贴、乱挂行为，制止车辆乱停乱放、超速行车或乱鸣喇叭的行为以及其他各种有损学校利益的事项。具体包括：包括学校的门卫管理、交通秩序管理、消防管理，努力配合学校做到防火、防盗、防自然灾害、防校园暴力等工作。

③紧急事故处理。负责各种突发事件的预防与处理，制定好各类安全事故发生时的紧急处理预案，并在事故发生时第一时间报告学校有关管理人员，并对各类事故进行紧急救护处理。

④安全隐患排查。定期排查各类安全隐患，每月定期排查一次安全隐患，如发现安全隐患，必须在1小时内报告学校安全主管部门，并采取必要安全隐患防范措施。每月定期向学校后勤部门书面报告上月安全隐患排查的情况。

⑤安全设备管理。建立安全设备管理与巡查制度，定期检查学校各类安全设施设备，包括道路交通安全防范设施、财产安全防范设施、防护栏网、安全监控系统设备、消防安全设施、油气安全设施等；负责学校安全监控中心、消防监控中心设施设备的日常管理。发现上述系统出现故障或故障隐患，须及时向学校物业监管机构通报，联系维保厂商进行及时的维修。

⑥消防管理。负责学校监控中心和消防控制中心的日常管理与维护。应建立健全消防管理制度，建立消防责任制；定期对消防设备设施

(八) 其它说明

公共水电费及发电机燃油费由甲方承担（包括卫生间、绿化、空调、清洁卫生、生活等各类用水；消防、水泵、照明、电梯、各类机电设备等各类的用电）。

第三条 合同金额及服务期限

1、本合同含税金额为（大写）：壹佰陆拾陆万元整（¥1660000.00元）人民币。本次服务期限为5个月，自2022年8月25日起至2023年1月24日止。

2.合同期满后，甲方可依据对乙方的考核情况以及《深圳经济特区政府采购条例》第三十八条的规定续签合同，但整个合同的履行期限不得超过36个月。

第四条 甲方的权利和义务

- 1.审议乙方合同期管理计划、合同期管理报告。
- 2.对乙方的管理实施监督、检查和考核。
- 3.甲方提供50平方米的管理用房（含仓库及维修场所），该用房在委托管理期限内由乙方免费使用。
- 4.甲方根据业务需要有权指导乙方在本协议管理区域内开展各项管理活动。
- 5.负责处理非乙方原因产生的各种纠纷。
- 6.甲方负责承担公用水电及发电机燃油费用（包括卫生间、绿化、空调、清洁卫生、生活等各类用水；消防、水泵、照明、电梯、各类机电设备等各类用电）。
- 7.甲方负责提供物业内岗亭、道闸及机电设备设施专用工具、各类

甲方：



法定代表人或委托代理人：

乙方一：



法定代表人或委托代理人：



乙方二：



法定代表人或委托代理人：



签订日期：2022年8月25日

签订地点：深圳市坪山区



1. 履约评价

1. 坪山区坪山实验学校（南北校区）物业管理服务项目履约评价

履约评价证明

深圳市坪山城投智慧物业有限公司于2023年8月中标并接管坪山区坪山实验学校（南北校区）物业管理服务项目，项目建筑面积为63030平方米，合同金额为3198000元/年。物业服务内容涵盖：设备维护、安保服务、保洁服务、绿化及消杀服务等。

在2023年8月23日至2024年8月22日合同履行期内，服务评分为93分（100分制），评价等级为优。

特此证明

深圳市坪山区坪山实验学校

2024年12月30日



2. 深圳市坪山区树人实验学校 2023 年物业管理服务项目履约评价

履约评价证明

深圳市坪山城投智慧物业有限公司于 2023 年 7 月中标并接管深圳市坪山区树人实验学校物业管理服务项目，项目建筑面积为 76000 平方米，合同金额为 2825230.72 元/年，物业服务内容涵盖：设备维护、安保服务、保洁服务、餐饮及厨房管理、绿化及消杀服务等。

在 2023 年 8 月 15 日至 2024 年 8 月 14 日合同履约期内，服务评分为 95 分（100 分制），评价等级为优。

特此证明



3. 深圳市聚龙科学中学物业管理服务项目履约评价

履约评价证明

深圳市坪山城投智慧物业有限公司于 2022 年 8 月中标并接管深圳市聚龙科学中学物业管理项目，项目建筑面积为 11.1 万平方米，物业服务内容涵盖：设备维护、安保服务、保洁服务、绿化及消杀服务等。

在合同履约期内（2022 年 8 月 25 日至 2023 年 1 月 24 日）合同金额为 1660000.00 元。

该履约期间服务评价为优秀。

特此证明。



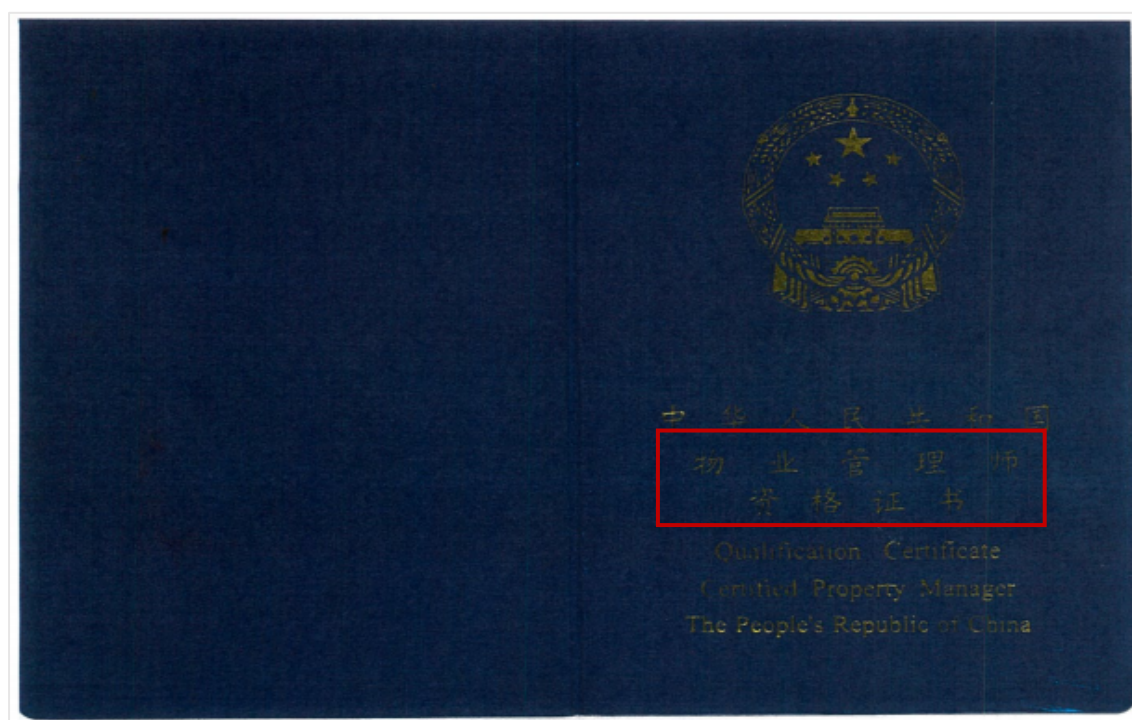
负责人情况

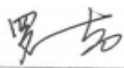
姓 名	罗 吉	性 别	男	年 龄	50
职 务	项目负责人	职 称	物业管理师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	512324197603116530	手机号码	18938920989
参加工作 时间	1996 年 9 月				
自 查 内 容			自 查 结 论	提交何种证明材料，页码	
项目 负责 人 情 况	是否具有大专及以上学历		是	物业管理专业本科毕业证书，P5	
	是否具有物业管理相关证书		是	物业管理师证书，P2-P4	

注：1、具体要求详见资信标要求一览表。

1. 资格证书

(一) 物业管理师



	姓名:	罗吉
	Full Name	
	性别:	男
	Sex	
	出生年月:	1976年03月
	Date of Birth	
	专业类别:	
	Professional Type	
	批准日期:	2012年09月16日
	Approval Date	
持证人签名:	签发单位盖章:	
Signature of the Bearer	Issued by	
	签发日期:	2013年01月16日
管理号: 12404444012440554	Issued on	
File No.:		



证明材料:

(1) 项目负责人罗吉身份证



(2) 广东省人力资源和社会保障厅网站办理情况查询

广东省人力资源和社会保障厅

长者助手 无障碍 广东

请输入搜索内容

广东省人力资源和社会保障厅
互动交流

办理情况查询

昵称:

王

留言日期:

2025-12-16

主题:

无法在网站查询到物业管理师证书

内容:

证书名称: 物业管理师资格证书 颁发机构: 广东省人力资源和社会保障厅 签发日期: 2013年1月16日 考生: 罗吉 考试证件号: 512324197603116530 证书管理号: 12404444012440554 无法在广东省人力资源和社会保障厅网上平台及其他平台都无法查询此证书, 请帮忙查询

查询结果

受理时间:

2025-12-16

答复时间:

2025-12-16

答复单位:

广东省人力资源和社会保障厅

答复内容:

您好, 经核查, 考生罗吉, 证件号码: 512324197603116530, 参加2012年物业管理师资格考试, 成绩合格, 证书号: 0036116, 证书管理号: 12404444012440554, 批准日期: 2012年09月16日, 签发日期: 2013年01月16日。

2. 学历证明



3. 所在企业近 6 个月社保清单

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：罗吉

社保电脑号：105365846

身份证号码：512324197603116530

页码：1

参保单位名称：深圳市坪山城投智慧物业有限公司

单位编号：703298

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	基数	单位交	个人交
2026	01	703298		4683.33	2203.92			2017.98	672.66	1		168.17					74.25
2026	02	703298		4683.33	2203.92			2017.98	672.66	1		168.17					74.25
2026	03	703298		4683.33	2203.92			2017.98	672.66	1		168.17					74.25
2026	04	703298		4683.33	2203.92			2017.98	672.66	1		168.17					74.25
2026	05	703298		4683.33	2203.92			2017.98	672.66	1		168.17					74.25
2026	06	703298		4683.33	2203.92			2017.98	672.66	1		168.17					74.25
合计				28099.98	13223.52			12107.88	4035.96			1009.02					445.5

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（ 33927e212b822c09 ）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
703298

单位名称
深圳市坪山城投智慧物业有限公司

坪山城投智慧物业有限公司

4403100187962

深圳市社会保险基金管理局

坪山分局

社保费缴纳清单

证明专用章

打印日期：2026-07-01

拟派团队的情况

职务	姓名	上岗资格证明				自查社保证明	
		证书名称	级别	证号	专业	自查内容： 提供近 6 个月社保证明	自查结论
客服负责人	范龙瑞	审计专业技术人员职业资格证书	中级	30720191044020610575	财务会计与审计	有	是
工程负责人	李凯	注册安全工程师证书	中级	03320241044000001848	物业管理	有	是

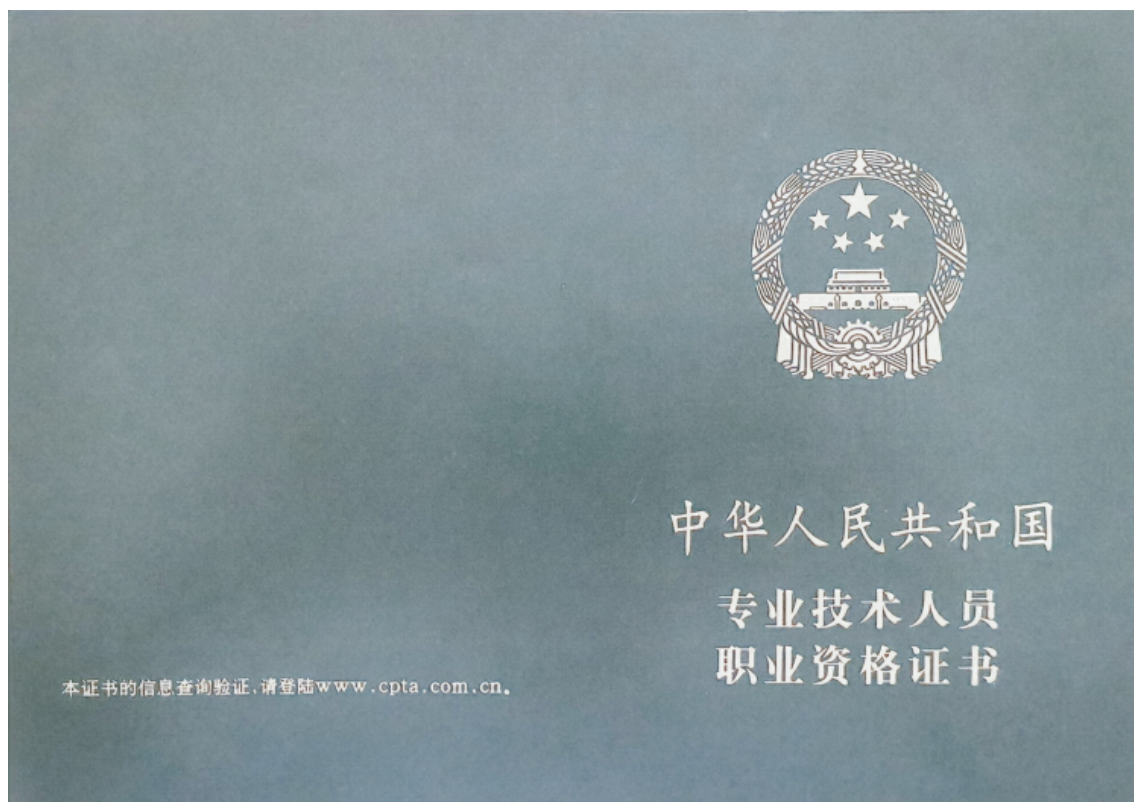
注：具体要求详见资信标要求一览表。

1. 客服负责人资格证明

(1) 学历证明



(2) 资格证明





附件：中级审计专业技术人员职业资格证书查询截图



(3) 社保证明

姓名: 范龙瑞
参保单位名称: 深圳市坪山城投智慧物业有限公司

社保电话号: 630271841
单位编号: 703298

身份证号码: 441422198803100013
单位编号: 703298

页码: 1
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

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	个人交	险种	基数	单位交	个人交
2026	01	703298		3153.5	1484.0			1113.0	371.0	1		92.75					37.1
2026	02	703298		3153.5	1484.0			1113.0	371.0	1		92.75					37.1
2026	03	703298		3153.5	1484.0			1113.0	371.0	1		92.75					37.1
2026	04	703298		3349.0	1576.0			1182.0	394.0	1		98.5					39.4
2026	05	703298		3349.0	1576.0			1182.0	394.0	1		98.5					39.4
2026	06	703298		3349.0	1576.0			1182.0	394.0	1		98.5					39.4
合计				19507.5	9180.0			6885.0	2295.0			573.75					229.5

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 (33927e212b841d57) 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. 医疗保险中的险种“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
703298
单位名称
深圳市坪山城投智慧物业有限公司

社保费缴纳清单
证明专用章

2. 工程负责人资格证明

(1) 资格证书

① 中级注册安全工程师证



附件：中级注册安全工程师证书查询截图

PTA 全国专业技术人员职业资格证书查询验证系统

您好, 李凯 | 证书验证

持证人查询下载 (含电子证书、电子文件下载)

退出

序号	证书信息	操作																		
1	<table><tr><td>职业资格:</td><td>注册安全工程师</td></tr><tr><td>证书(证明):</td><td>中级注册安全工程师</td></tr><tr><td>照片:</td><td></td></tr><tr><td>姓名:</td><td>李凯</td></tr><tr><td>证件号码:</td><td>412829199107250815</td></tr><tr><td>性别:</td><td>男</td></tr><tr><td>出生年月:</td><td>1991年07月</td></tr><tr><td>专业:</td><td>其他安全</td></tr><tr><td>批准日期:</td><td>2024年10月27日</td></tr></table>	职业资格:	注册安全工程师	证书(证明):	中级注册安全工程师	照片:		姓名:	李凯	证件号码:	412829199107250815	性别:	男	出生年月:	1991年07月	专业:	其他安全	批准日期:	2024年10月27日	书信息 下载
职业资格:	注册安全工程师																			
证书(证明):	中级注册安全工程师																			
照片:																				
姓名:	李凯																			
证件号码:	412829199107250815																			
性别:	男																			
出生年月:	1991年07月																			
专业:	其他安全																			
批准日期:	2024年10月27日																			

(2) 学历证明



(3) 社保证明

姓名: 李凯

社保电脑号: 624419415

身份证号码: 412829199107250815

页码: 1

参保单位名称: 深圳市坪山城投智慧物业有限公司

单位编号: 703298

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
2026	01	703298		1960.0	980.0			735.0	245.0	1		61.25			24.5
2026	02	703298		1960.0	980.0			735.0	245.0	1		61.25			24.5
2026	03	703298		1960.0	980.0			735.0	245.0	1		61.25			24.5
2026	04	703298		1960.0	980.0			735.0	245.0	1		61.25			24.5
2026	05	703298		1960.0	980.0			735.0	245.0	1		61.25			24.5
2026	06	703298		1960.0	980.0			735.0	245.0	1		61.25			24.5
合计				11760.0	5880.0			4410.0	1470.0			367.5			147.0

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 (33927e212b8601c6) 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
703298

单位名称
深圳市坪山城投智慧物业有限公司

坪山城投智慧物业有限公司

4403140187962

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7月1日