

# 信悦映翠府前期物业服务（重新招标）项目

## 投标文件

### 资信标书

项目编号： 44039220260520007

投标人名称： 深圳市金地物业管理有限公司

投标人代表： 刘海峰

投标日期： 2026 年 07 月 09 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（重新招标）（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： 深圳市金地物业管理有限公司

法定代表人：

授权委托人：

单位地址：深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球花

园金地网球中心球场办公区

邮编： 518000

联系电话： 13537606671 传真： /

日 期： 2026 年 07 月 09 日



## 投标保函

保函编号：\_\_\_\_\_

致\_\_\_\_\_（下称受益人）：

鉴于\_\_\_\_\_（下称被保证人）将参加贵方标段编号为\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_项目的投标，我方接受被保证人的委托，在此向受益人提供不可撤销的投标保证：

一、本保证担保的担保金额为\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（小写）\_\_\_\_\_（大写）。

二、本保证担保的保证期间为该项目的投标有效期或延长的投标有效期后 28 日（含 28 日），延长投标有效期无须通知我方。

三、在本保证担保的保证期间内，如果被保证人出现下列情形之一，受益人可以向我方提起索赔：

1. 被保证人在招标文件规定的投标有效期内撤回其投标；
2. 被保证人在投标有效期内收到受益人发出的中标通知书后，不能或拒绝按招标文件的要求签署合同；
3. 被保证人在投标有效期内收到受益人发出的中标通知书后，不能或拒绝按招标文件的规定提交履约担保。

四、在本保证担保的保证期间内，我方收到受益人经法定代表人或其授权委托代理人签字并加盖公章的书面索赔通知后，将不争辩、不挑剔、不可撤销地立即向受益人支付本保证担保的担保金额。

五、受益人的索赔通知应当说明索赔理由，并必须在本保证担保的保证期间内以专人送达或邮寄送达的方式送达我方。

六、本保证担保项下的权利不得转让。

七、本保证担保的保证期间届满，或我方已向受益人支付本保证担保的担保金额，我方的保证责任免除。

八、本保证担保适用中华人民共和国法律。

九、本保证担保以中文文本为准，涂改无效。

保证人（盖章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或其授权委托代理人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

单位地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

（本保函失效后，请将原件退回我方注销）

注：如果投标人不采用以上投标保证金格式，拟采用的投标保证金格式须经招标人确认。

我司投标本项目，投标保证金以银行转账形式支付，故不填写此  
投标保证金。

投标保证金 20 万元转账凭证如下：

|                                                                                      |                      |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                      |  |
| <b>出 账 回 单</b>                                                                       |                      |                                                                                       |
| 交易日期：2026年07月08日                                                                     | 业务类型：支付              |                                                                                       |
| 业务编号：58S047GU000007244557                                                            | 交易流水：C0447H1000G5A0Z |                                                                                       |
| 相关编号：0003                                                                            | 客户编号：                |                                                                                       |
| 付款账号：819380669810001                                                                 | 付款人：深圳市金地物业管理有限公司    |                                                                                       |
| 付款开户行：招商银行深圳分行深圳滨河时代支行                                                               | 收款人：中信国际招标有限公司深圳分公司  |                                                                                       |
| 收款账号：7441010182600192391                                                             |                      |                                                                                       |
| 收款开户行：中信银行深圳分行营业部                                                                    |                      |                                                                                       |
| 交易金额(小写)：CNY200,000.00                                                               |                      |                                                                                       |
| 交易金额(大写)：人民币贰拾万元整                                                                    |                      |                                                                                       |
| 交易摘要：金地物业付信悦映翠府物业项目投标保证金                                                             | 业务参考号：20260708093410 |                                                                                       |
| 付方记账单元信息：0003,深圳区域                                                                   |                      |                                                                                       |
|                                                                                      |                      |  |
| 经办：_____ 复核：_____ 授权：_____                                                           | 回单编号：698B1J2319539   | 2026/07/08 0:53:47 H0001935                                                           |



## 投标保证保险凭证

编号：

\_\_\_\_\_（招标人）：

鉴于\_\_\_\_\_（以下简称投标人）参加 XXX 项目投标（标段编号：XXXX），应投标人申请，根据招标文件，我方愿就投标人履行招标文件约定的义务以保证保险的方式向贵方提供如下保险服务：

### 一、保险的范围及保险金额

我方在投标人发生以下情形时承担保险责任：

1. 投标人在招标文件规定的投标有效期内未经贵方许可撤回投标文件；
2. 投标人中标后因自身原因未在招标文件规定的时间内与贵方签订合同；
3. 投标人中标后未按照招标文件的规定提供履约保证；
4. 招标文件规定的投标人应支付投标保证金的其他情形。

本保证保险的保证期间为该项目的投标有效期（或延长的投标有效期）后 28 日历天（含 28 日），延长投标有效期无须通知我方。我方保证的金额为人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）。

### 二、代偿的安排

贵方要求我方承担保险责任的，应向我方发出书面索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的银行账号，并附投标人违约造成贵方损失情况的证明材料。我方收到贵方的书面索赔通知及相应证明材料后，在 10 个工作日内进行核定并按照本保险凭证的承诺承担保险责任。

### 三、保险凭证的生效

本保险凭证自我方法定代表人（或其授权代理人）签字或加盖公章之日起生效。

附：《中国 XXX 财产保险股份有限公司投标保证保险（2016 版）条款》及保单

保险人：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人或授权代理人：\_\_\_\_\_

年 月 日

我司投标本项目，投标保证金以银行转账形式支付，故不填写此  
投标保证金保险凭证。

投标保证金 20 万元转账凭证如下：

|                                                                                    |                      |                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                      |  <b>招商银行</b><br>CHINA MERCHANTS BANK |
| <b>出 账 回 单</b>                                                                     |                      |                                                                                                                         |
| 交易日期：2026年07月08日                                                                   | 业务类型：支付              |                                                                                                                         |
| 业务编号：58S047GU000007244557                                                          | 交易流水：C0447H1000G5A0Z |                                                                                                                         |
| 相关编号：0003                                                                          | 客户编号：                |                                                                                                                         |
| 付款账号：819380669810001                                                               | 付款人：深圳市金地物业管理有限公司    |                                                                                                                         |
| 付款开户行：招商银行深圳分行深圳滨河时代支行                                                             | 收款人：中信国际招标有限公司深圳分公司  |                                                                                                                         |
| 收款账号：7441010182600192391                                                           |                      |                                                                                                                         |
| 收款开户行：中信银行深圳分行营业部                                                                  |                      |                                                                                                                         |
| 交易金额(小写)：CNY200,000.00                                                             |                      |                                                                                                                         |
| 交易金额(大写)：人民币贰拾万元整                                                                  |                      |                                                                                                                         |
| 交易摘要：金地物业付信悦映翠府物业项目投标保证金                                                           | 业务参考号：20260708093410 |                                                                                                                         |
| 付方记账子单元信息：0003,深圳区域                                                                |                      |                                                                                                                         |
|                                                                                    |                      |                                    |
| 经办：                                                                                | 复核：                  | 授权：                                                                                                                     |
| 回单编号：698B1J2319539                                                                 |                      | 2026/07/08 10:53:47                                                                                                     |

## 建设工程合同履约保证保险保险凭证

编号：

致：\_\_\_\_\_（招标人名称）：

鉴于\_\_\_\_\_（下称被保证人）已与贵方签订了工程编号为\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_工程的合同，工期自\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_。我方已接受被保证人的请求，并出具《建设工程合同履约保证保险》保险单。

### 一、保证保险金额

我方承担的履约保证保险的保险金额（最高限额）为人民币（大写）\_\_\_\_\_元（¥\_\_\_\_\_）。

### 二、保证保险的责任范围

在保险期间内，被保证人因自身原因未按照与招标人（被保险人）签订的《建设工程合同》（合同编号\_\_\_\_\_）履行相关义务，导致工期延误或服务质量不符合建设工程合同要求，给被保险人造成损失的，被保险人可向保险人提出索赔，保险人按照保险合同的约定承担损失赔偿责任。

### 三、代偿的安排

贵方要求我方承担保证保险责任的，应向我方发出书面索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的银行账号，并附被保证人违约造成贵方损失情况的证明材料。

我方收到贵方的书面索赔通知及相应证明材料后，在 10 个工作日内进行核定并按照保险合同约定承担保证保险责任。

### 四、生效时间

本保险凭证自我方法定代表人（或其授权代理人）签字并加盖保险承保专用章之日起生效。

附：《XXX 保险有限公司建设工程合同履约保证保险（X 款）条款》及保单

保险人：（盖章）

法定代表人或授权代理人：\_\_\_\_\_

年 月 日

本项目不收取履约担保，故不填写此建设工程合同履约保证保险  
凭证。





## 经年检的营业执照副本

(扫描件)

|                                                                                                                                                                                                                                                |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                                                                                                                              |                                          |
| 统一社会信用代码                                                                                                                                                                                                                                       | 91440300192215507U                       |
| 名称                                                                                                                                                                                                                                             | 深圳市金地物业管理有限公司                            |
| 类型                                                                                                                                                                                                                                             | 有限责任公司(自然人投资或控股)                         |
| 法定代表人                                                                                                                                                                                                                                          | 赵传名                                      |
| 成立日期                                                                                                                                                                                                                                           | 1993年03月01日                              |
| 住所                                                                                                                                                                                                                                             | 深圳市福田区香蜜湖街道香蜜湖社区安托山九路2号金地网球花园金地网球中心球房办公区 |
| 登记机关                                                                                                                                                                                                                                           | 深圳市福田区市场监督管理局<br>2025年11月20日             |
|                                                                                                                                                            |                                          |
| <b>营业执照</b><br>(副本)                                                                                                                                                                                                                            |                                          |
| <b>重要提示</b><br>1. 商事主体的经营范围由市场监管部门依法登记。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。<br>2. 商事主体经营期间应当及时通过国家企业信用信息公示系统或年报信息和其他信用信息，如实公示其在经营期间的国家企业信用信息公示系统或年报信息。<br>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。 |                                          |

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

## 商事主体登记及备案信息

2026/7/7 11:54

打印预览

打印 关闭

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

### 深圳市金地物业管理有限公司的基本信息

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 统一社会信用代码:   | 91440300182215507U                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 注册号:        | 440301163795104                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 商事主体名称:     | 深圳市金地物业管理有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 住所:         | 深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网络花园金地网研中心球类办公区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 法定代表人:      | 赵传名                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 认缴注册资本(万元): | 20000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 经济性质:       | 有限责任公司(法人独资)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 成立日期:       | 1993-03-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 营业期限:       | 永续经营                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 核准日期:       | 2026-05-28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 年报情况:       | 2013年年报已公示、2014年年报已公示、2015年年报已公示、2016年年报已公示、2017年<br>报已公示、2018年年报已公示、2019年年报已公示、2020年年报已公示、2021年年报已公<br>示、2022年年报已公示、2023年年报已公示、2024年年报已公示、2025年年报已公示                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 主体状态:       | 存续(在查、开业、在册)<br><br>深圳市金地物业管理有限公司新城东方园物业管理服务中心(开业)(存续)、深圳市金<br>地物业管理有限公司金地东岸管理处(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司前海<br>御景湾处(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司彩德分公司(注册)、深圳市金地物<br>业管理有限公司康上分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司象山丹西分公<br>司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司苏州工业园区分公司(开业)(存续)、<br>深圳市金地物业管理有限公司肇庆分公司(注册)、深圳市金地物业管理有限公司上饶分公<br>司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司惠州惠南分公司(开业)、深圳市金地物<br>业有限公司惠州富康名城花园物业管理服务中心(开业)(存续)、深圳市金地物业管<br>理有限公司哈尔滨分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司威海分公司(开<br>业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司桂林分公司(开业)(存续)、深圳市金地物<br>业有限公司南宁丰信国际物业管理服务中心(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司<br>明峰府物业管理服务中心(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司长沙三千秀谷分公<br>司(注册)、深圳市金地物业管理有限公司长沙分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管<br>理有限公司厦门分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司东莞林森艺坊物業服<br>务中心(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司韶关分公司(开业)(存续)、深圳<br>市金地物业管理有限公司阜宁分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司淮南分<br>公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司山东美地格林兰竹物业服务中心(开<br>业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司东莞莞泰山海江悦苑广场物业服务中心(开<br>业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司佛山分公司(开业)(存续)、深圳市金地物<br>业管理有限公司东莞东城金地水畔花园物业服务中心(开业)(存续)、深圳市金地物业有<br>限公司东莞凤岗金地水畔花园分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司东莞<br>常平金地在水庭花里物业服务中心(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司东莞虎门<br>分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司东莞新天天地华庭物业管理服务中<br>心(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司毕节分公司(开业)(存续)、深圳市金<br>地物业管理有限公司合肥第二分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司怀远分公<br>司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司宣城分公司(开业)(存续)、深圳市金<br>地物业管理有限公司无为分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司淮南分公<br>司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司黄山分公司(开业)(存续)、深圳市金地<br>物业管理有限公司六安深业汇城物业服务中心(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司<br>休斯敦分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司深圳市宝安区松达物业管理服<br>务中心(注册)、深圳市金地物业管理有限公司平顶山分公司(注册)、深圳市金地有限公<br>司龙岗分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司始兴分公司(注册)、深圳市金<br>地物业管理有限公司增城瑞府二期商业运营管理服务中心(开业)(存续)、深圳市金地物<br>业管理有限公司乐昌分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司广州南沙分局分<br>公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司白云区分公司(开业)(存续)、深圳市金<br>地物业管理有限公司广州海珠分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司广州分公<br>司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司广州天河分公司(开业)(存续)、深圳<br>金地物业管理有限公司广州白云分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司韶<br>关分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司高要分公司(开业)(存续)、深圳<br>市金地物业管理有限公司罗湖分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司福海分<br>公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司青岛分公司(开业)(存续)、深圳市<br>金地物业管理有限公司蚌埠分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司烟台管理<br>有限公司济南分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司通义分公司(开业)。<br>(存续)、深圳市金地物业管理有限公司吉林市分公司(开业)(存续)、深圳市金地物<br>业管理有限公司廊坊分公司(开业)(存续)、深圳市金地物业管理有限公司成都金牛公<br>(注册)、深圳市金地物业管理有限公司眉山分公司(开业)(存续)) |

前注:

打印时间: 2026年07月07日11:54:13

版权所有：深圳市市场监督管理局  
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

<https://amr.sz.gov.cn/outer/entSelect/printPrew.html?type=1&random=754>

1/1

2026/7/7 11:55 打印预览

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市金地物业管理有限公司的许可经营信息

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一般经营项目: | 物业管理；物业管理顾问；停车场管理系统工程、安全防范工程设计、安装与维修；园林绿化工程、工程项目管理（以上凭建设部门颁发的相关资质证书经营）；小区会所游泳池、乒乓球室、羽毛球馆、网球场、篮球场、健身房的经营，提供代购服务（不含驾驶员技术培训）；机动车停放服务（以上由分支机构经营，执照另行申办）；为酒店、餐饮企业提供管理服务；汽车租赁；机票、火车票代售；家政服务；保洁服务；园林绿化工程；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；建筑装饰、装修工程施工；五金、家具、室内装饰材料、家用电器、电子产品销售；家用电器上门修理；四害服务；白蚁防治服务；洗染服务；洗车；会议服务；安保服务；管道清洗、外墙清洗；从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务；城市道路照明工程、市政工程；河湖保洁；污水处理；为酒店、公园、旅游景区提供餐饮服务；为医院提供后勤管理服务；机电工程；花卉租摆；为体育场馆提供管理服务；河道、湖泊的管理与养护；水务及环保项目投资与咨询服务；车站堆场服务；垃圾分类项目运营管理；垃圾分类技术咨询与开发服务；公厕管理服务；公园娱乐设施、设备的维护与经营；物业管理评估、物业管理咨询、互联网销售（除销售需要许可的商品）；广告制作；广告设计、代理；广告发布；消防技术服务；病人陪护服务。（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: | 以下项目涉及应取得许可审批的，凭相关审批文件方可经营：<br>停车场维护与经营；预包装食品、散装食品零售；劳务派遣；人力资源服务；餐饮服务、餐饮服务；工人高空作业许可。（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）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

打印时间：2026年07月07日11:55:39

版权所有：深圳市市场监督管理局  
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

<https://amr.sz.gov.cn/outernet/SelectPrintPrew.htm?type=1&random=201>

1/1

2026/7/7 11:56 打印预览

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市金地物业管理有限公司股东信息

| 股东名称         | 出资额(万元) | 股东属性 | 股东类别 |
|--------------|---------|------|------|
| 金地(集团)股份有限公司 | 20000   | 本地企业 | 法人股东 |

打印时间：2026年07月07日11:56:19

版权所有：深圳市市场监督管理局  
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

<https://amr.sz.gov.cn/outernet/SelectPrintPrew.htm?type=1&random=563>

1/1



**商事主体登记变更（备案）情况**

| 变更类型    | 变更时间        | 变更前                                             | 变更后                                                     |
|---------|-------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 法定代表人变更 | 2018年8月17日  | 张明                                              | 闫智广                                                     |
|         | 2021年9月8日   | 闫智广                                             | 姚平                                                      |
|         | 2025年11月27日 | 姚平                                              | 赵传名                                                     |
| 注册地址变更  | 2019年12月16日 | 深圳市福田区金地五<br>路金地物业大楼6楼                          | 深圳市福田区福保街<br>道福保社区红柳道2<br>号顺丰工业厂房3层                     |
|         | 2021年1月6日   | 深圳市福田区福保街<br>道福保社区红柳道2<br>号顺丰工业厂房3层             | 深圳市福田区莲花街<br>道紫荆社区新闻路1<br>号中电信息大厦东座<br>909              |
|         | 2021年4月22日  | 深圳市福田区莲花街<br>道紫荆社区新闻路1<br>号中电信息大厦东座<br>909      | 深圳市福田区福田街<br>道福南社区深南中路<br>3031号汉国城市商<br>业中心1205         |
|         | 2024年1月2日   | 深圳市福田区福田街<br>道福南社区深南中路<br>3031号汉国城市商<br>业中心1205 | 深圳市福田区莲花街<br>道紫荆社区新闻路1<br>号中电信息大厦东座<br>909              |
|         | 2025年11月27日 | 深圳市福田区莲花街<br>道紫荆社区新闻路1<br>号中电信息大厦东座<br>909      | 深圳市福田区香蜜湖<br>街道侨香社区安托山<br>九路2号金地网球花<br>园金地网球中心球场<br>办公区 |

法定代表人变更

变更（备案）通知书

21801980974

深圳市金地物业管理有限公司：

我局已于二〇一八年八月十七日对你企业申请的（法定代表人信息）变更予以核准；对你企业的（总经理、其他董事信息、董事成员）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前总经理：张明（总经理）

备案后总经理：闫智广（总经理）

备案前其他董事信息：陈楠（董事），姚平（董事），闫智广（董事），曾爱辉（董事）

备案后其他董事信息：曾爱辉（董事），姚平（董事），孟春红（董事），陈楠（董事）

备案前董事成员：张明（董事长）

备案后董事成员：闫智广（董事长）

变更前法定代表人信息：张明

变更后法定代表人信息：闫智广



税务部门重要提示：如您在国税使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原国税主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



## 变更（备案）通知书

22106247093

深圳市金地物业管理有限公司：

我局已于二〇二一年九月八日对你企业申请的（法定代表人信息）变更予以核准；对你企业的（总经理、监事信息、其他董事信息、董事成员、副本数）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前总经理： 闫智广（总经理）

备案后总经理： 姚平（总经理）

备案前监事信息： 肖志勇（监事）

备案后监事信息： 闫智广（监事）

备案前其他董事信息： 陈楠（董事），曾爱辉（董事），孟春红（董事），姚平（董事）

备案后其他董事信息： 陈楠（董事），王少杰（董事），孟春红（董事），曾爱辉（董事）

备案前董事成员： 闫智广（董事长）

备案后董事成员： 姚平（董事长）

备案前副本数： 20

备案后副本数： 25

变更前法定代表人信息： 闫智广

变更后法定代表人信息： 姚平

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





2026/7/7 11:57

打印预览

 打印 关闭

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市金地物业管理有限公司 2025年11月27日 的变更信息

|                                 |                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 变更前地址                           | 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座909                        |
| 变更后地址                           | 深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球花园金地网球中心球场办公区               |
| 变更前负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等） | 姚平                                                    |
| 变更后负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等） | 赵传名                                                   |
| 变更前投资人（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等）  | 金地(集团)股份有限公司 19950.0 (万元)<br>东莞市金地房地产投资有限公司 50.0 (万元) |
| 变更后投资人（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等）  | 金地(集团)股份有限公司 20000.0 (万元)                             |
| 变更前市场主体类型                       | 有限责任公司                                                |
| 变更后市场主体类型                       | 有限责任公司（法人独资）                                          |
| 变更前章程或章程修正案通过日期                 | 2024-01-02                                            |
| 变更后章程或章程修正案通过日期                 | 2025-11-05                                            |
| 变更前董事长或执行董事成员                   | 姚平                                                    |
| 变更后董事长或执行董事成员                   | 蔡占宁                                                   |
| 变更前其他董事信息                       |                                                       |
| 变更后其他董事信息                       | 胡学文,张家铭,董燕生,曾爱辉,李荣辉,赵传名                               |
| 变更前监事信息                         | 闫智广                                                   |
| 变更后监事信息                         | 管德清,薛涛,王登慧                                            |
| 变更前总经理                          | 姚平                                                    |
| 变更后总经理                          | 赵传名                                                   |

打印时间：2026年07月07日11:56:54

版权所有：深圳市市场监督管理局  
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦



注册地址变更

变更（备案）通知书

21903839149

深圳市金地物业管理有限公司：

我局已于二〇一九年十二月十六日对你企业申请的（住所）变更予以核准；对你企业的（升级换照、监事信息、章程、副本数）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照：

备案前监事信息： 毕健波（监事）

备案后监事信息： 肖志勇（监事）

章程备案

备案前副本数： 10

备案后副本数： 15

变更前住所： 深圳市福田区金地五路金地物业大楼6楼

变更后住所： 深圳市福田区福保街道福保社区红柳道2号顺丰工业厂房3层

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



## 变更（备案）通知书

22105429279

深圳市金地物业管理有限公司：

我局已于二〇二一年一月六日对你企业申请的（住所）变更予以核准；对你企业的（章程、副本数）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

### 章程备案

备案前副本数： 15

备案后副本数： 20

变更前住所： 深圳市福田区福保街道福保社区红柳道2号顺丰工业厂房3层

变更后住所： 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座909

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





## 变更（备案）通知书

22105729254

深圳市金地物业管理有限公司：

我局已于二〇二一年四月二十二日对你企业申请的（一般经营项目、住所）变更予以核准；对你企业的（章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

### 章程备案

#### 变更前一般经营项目：

物业管理，物业管理顾问；房地产经纪，房地产信息咨询；自有物业租赁；停车场管理系统工程、技术防范工程设计、安装与维修；园林绿化工程，工程项目管理（以上凭建设部门颁发的相关资质证书经营）；小区会所游泳池、乒乓球室、羽毛球场、网球场、篮球馆、桌球室、健身房的经营，提供代驾服务（不含驾驶员技术培训）；机动车停放服务（以上由分支机构经营，执照另行申办）；为酒店、餐饮企业提供管理服务；汽车租赁；机票、火车票代售；家政服务；保洁服务；园林绿化工程；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；建筑装饰、装修工程施工；五金、家具、室内装饰材料、家用电器、电子产品销售；家用电器上门修理；四害服务；白蚁防治服务；洗涤服务；洗车；会议服务；安保服务；管道清洗、外墙清洗，从事城市生活垃圾经营性清扫、搜集、运输服务；城市道路照明工程、市政工程；河水面保洁；污水处理；为酒店、公园、游览景区提供管理服务；为医院提供后勤管理服务；机电工程；花卉租赁；为体育场馆提供管理服务；河道、湖泊的管理与养护；水务及环保项目投资与咨询服务；泵站运维服务；垃圾分类项目运营管理、垃圾分类技术咨询与开发服务；公厕管理服务；公园娱乐设施、设备的维护与经营。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

#### 变更后一般经营项目：

物业管理，物业管理顾问，房地产经纪，房地产信息咨询；自有物业租赁；停车场管理系统工程、技术防范工程设计、安装与维修；园林绿化工程，工程项目管理（以上凭建设部门颁发的相关资质证书经营）；小区会所游泳池、乒乓球室、羽毛球场、网球场、篮球馆、桌球室、健身房的经营，提供代驾服务（不含驾驶员技术培训）；机动车停放服务（以上由分支机构经营，执照另行申办）；为酒店、餐饮企业提供管理服务；汽车租赁；机票、火车票代售；家政服务；保洁服务；园林绿化工程；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；建筑装饰、装修工程施工；五金、家具、室内装饰材料、家用电器、电子产品销售；家用电器上门修理；四害服务；白蚁防治服务；洗涤服务；洗车；会议服务；安保服务；管道清洗、外墙清洗，从事城市生活垃圾经营性清扫、搜集、运输服务；城市道路照明工程、市政工程；河水面保洁；污水处理；为酒店、公园、游览景区提供管理服务；为医院提供后勤管理服务；机电工程；花卉租赁；为体育场馆提供管理服务；河道、湖泊的管理与养护；水务及环保项目投资与咨询服务；泵站运维服务；垃圾分类项目运营管理、垃圾分类技术咨询与开发服务；公厕管理服务；公园娱乐设施、设备的维护与经营；物业管理评估，物业管理咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| 变更前住所： | 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座909      |
| 变更后住所： | 深圳市福田区福田街道福南社区深南中路3031号汉国城市商业中心1205 |

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



防伪码: WHTW021578丁文华20240105, 请到 <https://amr.sz.gov.cn/ARCMIS.WebUI/VerificationArch.aspx> 网站查询核对。

### 深圳市金地物业管理有限公司变更决定

本公司已根据《公司法》和本公司章程规定的议事方式和表决程序，作出下列变更（备案）决定，所议事项的会议记录本公司已存档备查：

1、公司住所由：“深圳市福田区福田街道福南社区深南中路3031号汉国城市商业中心1205”变更为“深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信信息大厦东座909”

2、章程或章程修正案通过日期变更为：“2024-01-02”

3、公司经营项目由：“一般经营项目：物业管理，物业管理顾问，停车场管理系统工程、技术防范工程设计、安装与维修，园林绿化工程，工程项目管理（以上凭建设部门颁发的相关资质证书经营）；小区会所游泳池、乒乓球室、羽毛球馆、网球场、篮球馆、桌球室、健身房的经营，提供代驾服务（不含驾驶员技术培训）；机动车停放服务（以上由分支机构经营，执照另行申办）；为酒店、餐饮企业提供管理服务；汽车租赁；机票、火车票代售；家政服务；保洁服务；园林绿化工程；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；建筑装饰、装修工程施工；五金、家具、室内装饰材料、家用电器、电子产品销售；家用电器上门修理；四害服务；白蚁防治服务；洗涤服务；洗车；会议服务；安保服务；管道清洗、外墙清洗，从事城市生活垃圾经营性清扫、搜集、运输服务；城市道路照明工程、市政工程；河水面保洁；污水处理；为酒店、公园、游览景区提供管理服务；为医院提供后勤管理服务；机电工程；花卉租赁；为体育场馆提供管理服务；河道、湖泊的管理与养护；水务及环保项目投资与咨询服务；泵站运维服务；垃圾分类项目运营管理、垃圾分类技术咨询与开发服务；公厕管理服务；公园娱乐设施、设备的维护与经营；物业管理评估，物业管理咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）、许可经营项目：停车场维护与经营；预包装食品、烟草制零售；劳务派遣；人力资源服务；餐饮管理、餐饮服务；工人高空作业许可。”变更为“一般经营项目：物业管理，物业管理顾问，停车场管理系统工程、技术防范工程设计、安装与维修，园林绿化工程，工程项目管理（以上凭建设部门颁发的相关资质证书经营）；小区会所游泳池、乒乓球室、羽毛球馆、网球场、篮球馆、桌球室、健身房的经营，提供代驾服务（不含驾驶员技术培训）；机动车停放服务（以上由分支机构经营，执照另行申办）；为酒店、餐饮企业提供管理服务；汽车租赁；机票、火车票代售；家政服务；保洁服务；园林绿化

8 【本次申请行为纳入信用监管体系】 申请流程编号: 22309168171 填写时间: 2024-01-02 10:48:39

该件由原始档案电子化处理后而成，如有疑问，以原始档案为准。（查询日期: 2024/1/5 9:37:00）



防伪码：WHTW021578丁文华20240105，请到 <https://amr.sz.gov.cn/ARCMIS.WebUI/VerificationArch.aspx> 网站查询核对。

工程；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；建筑装饰、装修工程施工；五金、家具、室内装饰材料、家用电器、电子产品销售；家用电器上门修理；四害服务；白蚁防治服务；洗涤服务；洗车；会议服务；安保服务；管道清洗、外墙清洗，从事城市生活垃圾经营性清扫、搜集、运输服务；城市道路照明工程、市政工程；河水面保洁；污水处理；为酒店、公园、游览景区提供管理服务；为医院提供后勤管理服务；机电工程；花卉租赁；为体育场馆提供管理服务；河道、湖泊的管理与养护；水务及环保项目投资与咨询服务；泵站运维服务；垃圾分类项目运营管理、垃圾分类技术咨询与开发服务；公厕管理服务；公园娱乐设施、设备的维护与经营；物业管理评估，物业管理咨询。互联网销售（除销售需要许可的商品）；广告制作；广告设计、代理；广告发布。（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：停车场维护与经营；预包装食品、烟草制零售；劳务派遣；人力资源服务；餐饮管理、餐饮服务；工人高空作业许可。（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）”

本公司承诺以上内容均真实合法，并承担相关法律责任。

9 | 【本次申请行为纳入信用监管体系】 申请流程编号：22309168171 填写时间：2024-01-02 10:48:39

该件由原始档案电子化处理后而成，如有疑问，以原始档案为准。（查询日期：2024/1/5 9:37:00）

防伪码：WHTW021578丁文华20240105，请到 <https://amr.sz.gov.cn/ARCMIS.WebUI/VerificationArch.aspx> 网站查询核对。

法定代表人签字：

姚平

数字签名：姚平  
日期：2024.01.03  
11:41:05+08'00'

姚平

612129758182144918

公司盖章：

深圳市金地  
物业管理有  
限公司  
日期：2024.01.03  
11:43:22+08'00'  
深圳市金地物业管理有限公司  
91440300192215087L



日期：2024 年 01 月 02 日



10 | 【本次申请行为纳入信用监管体系】 申请流程编号：22309168171 填写时间：2024-01-02 10:48:39

该件由原始档案电子化处理后而成，如有疑义，以原始档案为准。（查询日期：2024/1/5 9:37:00）

2026/7/7 11:57

打印预览

 打印 关闭

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市金地物业管理有限公司 2025年11月27日 的变更信息

|                                 |                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 变更前地址                           | 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座909                        |
| 变更后地址                           | 深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球花园金地网球中心球场办公区               |
| 变更前负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等） | 姚平                                                    |
| 变更后负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等） | 赵传名                                                   |
| 变更前投资人（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等）  | 金地(集团)股份有限公司 19950.0 (万元)<br>东莞市金地房地产投资有限公司 50.0 (万元) |
| 变更后投资人（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等）  | 金地(集团)股份有限公司 20000.0 (万元)                             |
| 变更前市场主体类型                       | 有限责任公司                                                |
| 变更后市场主体类型                       | 有限责任公司（法人独资）                                          |
| 变更前章程或章程修正案通过日期                 | 2024-01-02                                            |
| 变更后章程或章程修正案通过日期                 | 2025-11-05                                            |
| 变更前董事长或执行董事成员                   | 姚平                                                    |
| 变更后董事长或执行董事成员                   | 蔡占宁                                                   |
| 变更前其他董事信息                       |                                                       |
| 变更后其他董事信息                       | 胡学文,张永铭,董燕生,曾爱辉,李荣辉,赵传名                               |
| 变更前监事信息                         | 闫智广                                                   |
| 变更后监事信息                         | 管德清,薛涛,王登慧                                            |
| 变更前总经理                          | 姚平                                                    |
| 变更后总经理                          | 赵传名                                                   |

打印时间：2026年07月07日11:56:54

版权所有：深圳市市场监督管理局  
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦





## 企业情况自查表

|                                              |                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 投标人全称                                        | 深圳市金地物业管理有限公司                                                                                                                                                                                                   | 主要业务范围 | 物业管理，物业管理顾问，停车场管理系统工程、技术防范工程设计、安装与维修，园林绿化工程，工程项目管理（以上凭建设部门颁发的相关资质证书经营）；小区会所游泳池、乒乓球室、羽毛球馆、网球场、篮球馆、桌球室、健身房的经营；机动车停放服务（以上由分支机构经营，执照另行申办）等物业管理相关业务 |
| 营业执照编号                                       | 91440300192215507U                                                                                                                                                                                              | 成立日期   | 1993 年 3 月 1 日                                                                                                                                 |
| 经营性质                                         | 有限责任公司（法人独资）                                                                                                                                                                                                    | 注册资本   | 20000 万元                                                                                                                                       |
| 行政负责人                                        | 1. 姓名：赵传名                      2. 职务：总经理                      3. 职称：/                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                |
| 技术负责人                                        | 1. 姓名：黄霞                      2. 职务：深圳区域副总经理                      3. 职称：/                                                                                                                                       |        |                                                                                                                                                |
| 财务情况<br>（附 2022 年、<br>2023 年、2024 年<br>财务报表） | 2022 年营业额 33.78 亿元；<br>2023 年营业额 37.83 亿元；<br>2024 年营业额 39.23 亿元；                                                                                                                                               |        |                                                                                                                                                |
| 联系方式                                         | 1. 地址：深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路 2 号金地网球花园<br>金地网球中心球场办公区                      2. 邮编：518000<br>3. 电话：0755-84369535                      4. 传真：/<br>5. E-mail: liuhaifeng1@gemdale.com                      6. 联系人：刘海峰 |        |                                                                                                                                                |

2022 年第三方（会计事务所）出具的审计报告营业额截图：

深圳市金地物业管理有限公司

2022年12月31日止年度

利润表

单位：人民币元

| 项目                 | 附注六 | 本年发生额            | 上年发生额            |
|--------------------|-----|------------------|------------------|
| 一、营业总收入            |     | 3,378,566,175.66 | 2,896,974,388.44 |
| 其中：营业收入            | 26  | 3,378,566,175.66 | 2,896,974,388.44 |
| 减：营业总成本            |     | 2,874,648,049.89 | 2,393,791,922.89 |
| 其中：营业成本            | 26  | 2,874,648,049.89 | 2,393,791,922.89 |
| 税金及附加              | 27  | 14,507,289.06    | 13,025,674.90    |
| 销售费用               | 28  | 75,548,113.61    | 55,878,937.18    |
| 管理费用               | 29  | 333,493,539.47   | 407,084,751.87   |
| 财务费用               | 30  | (18,040,186.18)  | (26,876,321.89)  |
| 其中：利息费用            |     | 42,051,233.60    | 51,660,085.78    |
| 利息收入               |     | 67,650,926.81    | 86,066,870.34    |
| 加：其他收益             | 31  | 29,905,880.58    | 17,595,968.65    |
| 投资收益               | 32  | 5,669,819.38     | 2,826,644.15     |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 |     | 3,787,263.35     | 1,145,418.52     |
| 公允价值变动收益(损失)       | 33  | (779,008.00)     | -                |
| 信用减值利得(损失)         | 34  | (22,706,760.63)  | (16,727,198.09)  |
| 资产处置收益(损失)         | 35  | (509,425.10)     | 30,543.48        |
| 二、营业利润             | 37  | 109,989,876.04   | 57,795,381.68    |
| 加：营业外收入            | 36  | 823,923.60       | 130,419.96       |
| 减：营业外支出            | 37  | 4,273,736.56     | 4,678,827.75     |
| 三、利润总额             |     | 106,540,063.08   | 53,246,973.89    |
| 减：所得税费用            | 38  | 17,291,143.95    | 63,790,152.64    |
| 四、净利润              |     | 89,248,919.33    | (10,543,178.75)  |
| (一)按经营持续性分类：       |     |                  |                  |
| 1.持续经营净利润          |     | 89,248,919.33    | (10,543,178.75)  |
| 2.终止经营净利润          |     | -                | -                |
| 五、其他综合收益的税后净额      |     | -                | -                |
| 六、综合收益总额           |     | 89,248,919.33    | (10,543,178.75)  |

附注为财务报表的组成部分

完整审计报告详见 企业情况相关证明材料二、2022 年、2023 年、2024 年审计报告

2023 年第三方（会计师事务所）出具的审计报告营业额截图：



深圳市金地物业管理有限公司

2023 年 12 月 31 日止年度

| 项目                 | 附注六 | 本年发生额            | 上年发生额            |
|--------------------|-----|------------------|------------------|
| 一、营业总收入            |     | 3,783,355,669.77 | 3,378,566,175.66 |
| 其中：营业收入            | 25  | 3,783,355,669.77 | 3,378,566,175.66 |
| 减：营业总成本            |     | 3,224,204,027.72 | 2,874,648,049.89 |
| 其中：营业成本            | 25  | 3,224,204,027.72 | 2,874,648,049.89 |
| 税金及附加              | 26  | 20,828,453.58    | 14,507,289.06    |
| 销售费用               | 27  | 76,233,098.38    | 75,548,113.61    |
| 管理费用               | 28  | 305,006,668.15   | 333,493,539.47   |
| 财务费用               | 29  | (22,829,364.26)  | (18,040,186.18)  |
| 其中：利息费用            |     | 32,899,682.31    | 42,051,233.60    |
| 利息收入               |     | 66,808,736.83    | 67,650,926.81    |
| 加：其他收益             | 30  | 19,582,608.48    | 29,905,880.58    |
| 投资收益               | 31  | 295,455,907.38   | 5,669,819.38     |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 |     | 5,274,337.52     | 3,787,263.35     |
| 公允价值变动损失           |     | (779,008.00)     | (779,008.00)     |
| 信用减值损失             | 32  | (14,617,067.49)  | (22,706,760.63)  |
| 资产处置收益(损失)         |     | 305,094.43       | (509,425.10)     |
| 二、营业利润             |     | 479,860,321.00   | 109,989,876.04   |
| 加：营业外收入            | 33  | 5,308,071.23     | 823,923.60       |
| 减：营业外支出            | 34  | 7,639,342.78     | 4,273,736.36     |
| 三、利润总额             |     | 477,526,049.45   | 106,540,063.28   |
| 减：所得税费用            | 35  | 40,282,931.06    | 17,291,143.95    |
| 四、净利润              |     | 437,243,118.39   | 89,248,919.33    |
| (一) 按经营持续性分类：      |     |                  |                  |
| 1. 持续经营净利润         |     | 437,243,118.39   | 89,248,919.33    |
| 2. 终止经营净利润         |     | -                | -                |
| 五、其他综合收益的税后净额      |     | -                | -                |
| 六、综合收益总额           |     | 437,243,118.39   | 89,248,919.33    |

附注为财务报表的组成部分



完整审计报告详见 企业情况相关证明材料二、2022 年、2023 年、2024 年审计报告



2024 年第三方（会计事务所）出具的审计报告营业额截图：

深圳市金地物业管理有限公司

2024 年 12 月 31 日止年度

利润表

单位：人民币元

| 项目                 | 附注六 | 本年发生额            | 上年发生额            |
|--------------------|-----|------------------|------------------|
| 一、营业总收入            |     | 3,923,090,576.65 | 3,783,355,669.77 |
| 其中：营业收入            | 24  | 3,923,090,576.65 | 3,783,355,669.77 |
| 减：营业总成本            |     | 3,376,350,322.79 | 3,224,204,027.72 |
| 其中：营业成本            | 24  | 3,376,350,322.79 | 3,224,204,027.72 |
| 税金及附加              | 25  | 18,088,458.09    | 20,828,453.58    |
| 销售费用               | 26  | 55,201,133.86    | 76,233,098.38    |
| 管理费用               | 27  | 244,653,468.67   | 305,006,668.15   |
| 财务费用               | 28  | (33,040,400.09)  | (22,829,364.26)  |
| 其中：利息费用            |     | 89,847,774.18    | 32,899,682.31    |
| 利息收入               |     | 135,593,887.67   | 66,808,736.83    |
| 加：其他收益             | 29  | 16,485,593.29    | 19,582,608.48    |
| 投资收益               | 30  | 31,113,815.10    | 295,455,907.38   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 |     | 6,252,504.33     | 5,274,337.52     |
| 公允价值变动收益(损失)       |     | (662,157.00)     | (779,008.00)     |
| 信用减值利得(损失)         | 31  | (21,700,908.03)  | (14,617,067.49)  |
| 资产处置收益(损失)         |     | 1,105,320.19     | 305,094.43       |
| 二、营业利润             |     | 288,179,256.88   | 479,860,321.00   |
| 加：营业外收入            | 32  | 2,203,824.53     | 5,305,071.23     |
| 减：营业外支出            | 33  | 9,971,591.82     | 7,639,342.78     |
| 三、利润总额             |     | 280,411,489.59   | 477,526,049.45   |
| 减：所得税费用            | 34  | 65,219,826.57    | 40,282,931.06    |
| 四、净利润              |     | 215,191,663.02   | 437,243,118.39   |
| (一) 按经营持续性分类：      |     |                  |                  |
| 1. 持续经营净利润         |     | 215,191,663.02   | 437,243,118.39   |
| 2. 终止经营净利润         |     | -                | -                |
| 五、其他综合收益的税后净额      |     | -                | -                |
| 六、综合收益总额           |     | 215,191,663.02   | 437,243,118.39   |

附注为财务报表的组成部分



完整审计报告详见 企业情况相关证明材料二、2022 年、2023 年、2024 年审计报告

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）

| 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    | 提供体系认证证书扫描件<br>详见 P227                |
| 环境管理体系                 | 有    | 提供体系认证证书扫描件<br>详见 P228                |
| 职业健康安全管理体系             | 有    | 提供体系认证证书扫描件<br>详见 P229                |
| 垃圾分类资源化处理服务认证          | 有    | 提供体系认证证书扫描件<br>详见 P230                |
| 企业诚信管理体系认证             | 有    | 提供体系认证证书扫描件<br>详见 P231                |
| 社会责任管理体系认证             | 有    | 提供体系认证证书扫描件<br>详见 P232                |
| 物业服务认证                 | 有    | 提供体系认证证书扫描件<br>详见 P233                |
| 信息安全管理体系认证             | 有    | 提供体系认证证书扫描件<br>详见 P234                |
| 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 | 有    | 提供计算机软件著作权登记<br>证书扫描件<br>详见 P235-P245 |

|                     |   |                                         |
|---------------------|---|-----------------------------------------|
| 政府部门颁发的优秀物业服务企业相关荣誉 | 有 | 提供荣誉证书扫描件或红头文件或官方网站公示截图<br>详见 P246-P276 |
|---------------------|---|-----------------------------------------|

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）。





## 企业情况相关证明材料

### 一、营业执照（含商事主体登记及备案信息）

#### 营业执照

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |
| <b>营 业 执 照</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |
| 统一社会信用代码<br>91440300192215507U                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 名称<br>深圳市金地物业管理有限公司（法人独资）                          |
| 类型<br>有限责任公司（法人独资）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 法定代表人<br>赵传名                                       |
| 成立日期<br>1993年03月01日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 住所<br>深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球场花园金地网球中心球<br>场办公区 |
| 登记机关<br>2025年11月27日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |
| <b>重要提示</b><br>1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。<br>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高级管理人员和资金等信息，请公众于全国的企业信用信息公示系统（广东）查询。<br>3. 本营业执照于2025年11月27日15时50分生成，有效期至2026年11月27日15时50分。<br>4. 本营业执照由深圳市市场监督管理局核发，请妥善保管，遗失不补。<br>5. 本营业执照由深圳市市场监督管理局核发，请妥善保管，遗失不补。<br>6. 本营业执照由深圳市市场监督管理局核发，请妥善保管，遗失不补。<br>7. 本营业执照由深圳市市场监督管理局核发，请妥善保管，遗失不补。<br>8. 本营业执照由深圳市市场监督管理局核发，请妥善保管，遗失不补。<br>9. 本营业执照由深圳市市场监督管理局核发，请妥善保管，遗失不补。<br>10. 本营业执照由深圳市市场监督管理局核发，请妥善保管，遗失不补。 |                                                    |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                              |  |                                                                                      |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | <h1>营业执照</h1>                                                                                                |  |  |  |
| 统一社会信用代码<br>91440300192215507U                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | 名称<br>深圳市金地物业管理有限公司<br>(法人独资)                                                                                |  | 成立日期<br>1993年03月01日                                                                  |  |
| 类型<br>有限责任公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 法定代表人<br>赵传名                                                                                                 |  | 住所<br>深圳市福田区香蜜湖街道香蜜社区安托山九路2号<br>金地国际花园金地国际中心球场比赛办公室                                  |  |
| <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <b>重要提示</b><br/>                     1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。<br/>                     2. 商事主体经营范围和许可项目依法公示系统或公示平台公示的，请<br/>                     3. 商事主体每年于成立周年之日起四十五日内，向商事登记机关上一自然年度的<br/>                     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。<br/> <b>提示</b> </div> |  | 登记机关<br><br>2025年 11月 27日 |  | 国家企业信用信息公示系统网址：<br><a href="http://www.gsxt.gov.cn">http://www.gsxt.gov.cn</a>       |  |
| 国家市场监督管理总局监制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                              |  |                                                                                      |  |

## 商事主体登记及备案信息

2026/7/7 11:54

打印预览

|  打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

## 深圳市金地物业管理有限公司的基本信息

[illegible]

打印时间: 2026年07月07日11:54:13

版权所有：深圳市市场监督管理局  
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

<https://amr.sz.gov.cn/outer/entSelect/printPrew.html?type=1&random=754>

1/1



2026/7/7 11:55 打印预览

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市金地物业管理有限公司的许可经营信息

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一般经营项目: | 物业管理、物业管理顾问、停车场管理系统工程、技术防范工程设计、安装与维修、园林绿化工程、工程项目管理(以上凭建设部门颁发的相关资质证书经营);小区会所游泳池、乒乓球室、羽毛球场、网球场、篮球场、桌球室、健身房的经营,提供代驾服务(不含驾驶员技术培训);机动车停放服务(以上由分支机构经营,执照另行申办);为酒店、餐饮企业提供管理服务;汽车租赁;机票、火车票代售;家政服务;保洁服务;园林绿化工程;兴办实业(具体项目另行申报);国内贸易(不含专营、专控、专卖商品);建筑装饰、装修工程施工;五金、家具、室内装饰材料、家用电器、电子产品销售;家用电器上门修理;西餐服务;白蚁防治服务;洗涤服务;洗车;会议服务;安保服务;管道清洗、外墙清洗、从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务;城市道路照明工程、市政工程;污水处理;为酒店、公园、游览景区提供管理服务;为医院提供后勤管理服务;机电工程;花卉租赁;为体育场馆提供管理服务;河道、湖泊的管理与养护;水务及环保项目投资与咨询服务;泵站运维服务;垃圾分类项目运营管理、垃圾分类技术咨询与开发服务;公园管理服务、公园娱乐设施、设备的维护与经营;物业管理评估、物业管理咨询、互联网销售(除销售需要许可的商品);广告制作、广告设计、代理、广告发布;消防技术服务;病人陪护服务。(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: | 以下项目涉及取得许可审批的,须经相关审批文件方可经营<br>停车场维护与经营、预包装食品、散装食品、餐饮服务、劳务派遣、人力资源管理、餐饮管理、餐饮服务、工人高空作业许可。(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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

打印时间: 2026年07月07日 11:55:39

版权所有: 深圳市市场监督管理局  
地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦

<https://amr.sz.gov.cn/out/interSelect/printPrew.htm?type=1&random=201> 1/1

2026/7/7 11:56 打印预览

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市金地物业管理有限公司股东信息

|              |         |      |      |
|--------------|---------|------|------|
| 股东名称         | 出资额(万元) | 股东属性 | 股东类别 |
| 金地(集团)股份有限公司 | 20000   | 本地企业 | 法人股东 |

打印时间: 2026年07月07日 11:56:19

版权所有: 深圳市市场监督管理局  
地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦

<https://amr.sz.gov.cn/out/interSelect/printPrew.htm?type=1&random=563> 1/1

商事主体登记变更（备案）情况

| 变更类型    | 变更时间        | 变更前                                 | 变更后                                     |
|---------|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| 法定代表人变更 | 2018年8月17日  | 张明                                  | 闫智广                                     |
|         | 2021年9月8日   | 闫智广                                 | 姚平                                      |
|         | 2025年11月27日 | 姚平                                  | 赵传名                                     |
| 注册地址变更  | 2019年12月16日 | 深圳市福田区金地五路金地物业大楼6楼                  | 深圳市福田区福保街道福保社区红柳道2号顺丰王业厂房3层             |
|         | 2021年1月6日   | 深圳市福田区福保街道福保社区红柳道2号顺丰工业厂房3层         | 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座909          |
|         | 2021年4月22日  | 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座909      | 深圳市福田区福田街道福南社区深南中路3031号汉国城市商业中心1205     |
|         | 2024年1月2日   | 深圳市福田区福田街道福南社区深南中路3031号汉国城市商业中心1205 | 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座909          |
|         | 2025年11月27日 | 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座909      | 深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球花园金地网球中心球场办公区 |

法定代表人变更

变更（备案）通知书

21801980974

深圳市金地物业管理有限公司：

我局已于二〇一八年八月十七日对你企业申请的（法定代表人信息）变更予以核准；对你企业的（总经理、其他董事信息、董事成员）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前总经理：张明（总经理）

备案后总经理：闫智广（总经理）

备案前其他董事信息：陈楠（董事），姚平（董事），闫智广（董事），曾爱辉（董事）

备案后其他董事信息：曾爱辉（董事），姚平（董事），孟春红（董事），陈楠（董事）

备案前董事成员：张明（董事长）

备案后董事成员：闫智广（董事长）

变更前法定代表人信息：张明

变更后法定代表人信息：闫智广



税务部门重要提示：如您在国税使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原国税主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





## 变更（备案）通知书

22106247093

深圳市金地物业管理有限公司：

我局已于二〇二一年九月八日对你企业申请的（法定代表人信息）变更予以核准；对你企业的（总经理、监事信息、其他董事信息、董事成员、副本数）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前总经理： 闫智广（总经理）

备案后总经理： 姚平（总经理）

备案前监事信息： 肖志勇（监事）

备案后监事信息： 闫智广（监事）

备案前其他董事信息： 陈楠（董事），曾爱辉（董事），孟春红（董事），姚平（董事）

备案后其他董事信息： 陈楠（董事），王少杰（董事），孟春红（董事），曾爱辉（董事）

备案前董事成员： 闫智广（董事长）

备案后董事成员： 姚平（董事长）

备案前副本数： 20

备案后副本数： 25

变更前法定代表人信息： 闫智广

变更后法定代表人信息： 姚平



税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



2026/7/7 11:57

打印预览

 打印 关闭

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市金地物业管理有限公司 2025年11月27日 的变更信息

|                                 |                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 变更前地址                           | 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座909                        |
| 变更后地址                           | 深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球花园金地网球中心球场比赛办公区             |
| 变更前负责人(法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等) | 姚平                                                    |
| 变更后负责人(法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等) | 赵传名                                                   |
| 变更前投资人(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)  | 金地(集团)股份有限公司 19950.0 (万元)<br>东莞市金地房地产投资有限公司 50.0 (万元) |
| 变更后投资人(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)  | 金地(集团)股份有限公司 20000.0 (万元)                             |
| 变更前市场主体类型                       | 有限责任公司                                                |
| 变更后市场主体类型                       | 有限责任公司(法人独资)                                          |
| 变更前章程或章程修正案通过日期                 | 2024-01-02                                            |
| 变更后章程或章程修正案通过日期                 | 2025-11-05                                            |
| 变更前董事长或执行董事成员                   | 姚平                                                    |
| 变更后董事长或执行董事成员                   | 蔡占宁                                                   |
| 变更前其他董事信息                       |                                                       |
| 变更后其他董事信息                       | 胡学文,张家铭,董燕生,曾爱辉,李荣辉,赵传名                               |
| 变更前监事信息                         | 闫智广                                                   |
| 变更后监事信息                         | 管德清,薛涛,王登慧                                            |
| 变更前总经理                          | 姚平                                                    |
| 变更后总经理                          | 赵传名                                                   |

打印时间: 2026年07月07日 11:56:54

版权所有: 深圳市市场监督管理局  
地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦



## 注册地址变更

## 变更（备案）通知书

21903839149

深圳市金地物业管理有限公司：

我局已于二〇一九年十二月十六日对你企业申请的（住所）变更予以核准；对你企业的（升级换照、监事信息、章程、副本数）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照：

备案前监事信息： 毕健波（监事）

备案后监事信息： 肖志勇（监事）

章程备案

备案前副本数： 10

备案后副本数： 15

变更前住所： 深圳市福田区金地五路金地物业大楼6楼

变更后住所： 深圳市福田区福保街道福保社区红柳道2号顺丰工业厂房3层

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





## 变更（备案）通知书

22105429279

深圳市金地物业管理有限公司：

我局已于二〇二一年一月六日对你企业申请的（住所）变更予以核准：对你企业的（章程、副本数）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

### 章程备案

备案前副本数： 15

备案后副本数： 20

变更前住所： 深圳市福田区福保街道福保社区红柳道2号顺丰工业厂房3层

变更后住所： 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座909

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



## 变更（备案）通知书

22105729254

深圳市金地物业管理有限公司：

我局已于二〇二一年四月二十二日对你企业申请的（一般经营项目、住所）变更予以核准；对你企业的（章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

### 章程备案

### 变更前一般经营项目：

物业管理，物业管理顾问；房地产经纪，房地产信息咨询；自有物业租赁；停车场管理系统工程、技术防范工程设计、安装与维修，园林绿化工程，工程项目管理（以上凭建设部门颁发的相关资质证书经营）；小区会所游泳池、乒乓球室、羽毛球馆、网球场、篮球馆、桌球室、健身房的经营，提供代驾服务（不含驾驶员技术培训）；机动车停放服务（以上由分支机构经营，执照另行申办）；为酒店、餐饮企业提供管理服务；汽车租赁；机票、火车票代售；家政服务；保洁服务；园林绿化工程；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；建筑装饰、装修工程施工；五金、家具、室内装饰材料、家用电器、电子产品销售；家用电器上门修理；四害服务；白蚁防治服务；洗涤服务；洗车；会议服务；安保服务；管道清洗、外墙清洗，从事城市生活垃圾经营性清扫、搜集、运输服务；城市道路照明工程、市政工程；河水面保洁；污水处理；为酒店、公园、游览景区提供管理服务；为医院提供后勤管理服务；机电工程；花卉租赁；为体育场馆提供管理服务；河道、湖泊的管理与养护；水务及环保项目投资与咨询服务；泵站运维服务；垃圾分类项目运营管理、垃圾分类技术咨询与开发服务；公厕管理服务；公园娱乐设施、设备的维护与经营。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

### 变更后一般经营项目：

物业管理，物业管理顾问，房地产经纪，房地产信息咨询；自有物业租赁；停车场管理系统工程、技术防范工程设计、安装与维修，园林绿化工程，工程项目管理（以上凭建设部门颁发的相关资质证书经营）；小区会所游泳池、乒乓球室、羽毛球馆、网球场、篮球馆、桌球室、健身房的经营，提供代驾服务（不含驾驶员技术培训）；机动车停放服务（以上由分支机构经营，执照另行申办）；为酒店、餐饮企业提供管理服务；汽车租赁；机票、火车票代售；家政服务；保洁服务；园林绿化工程；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；建筑装饰、装修工程施工；五金、家具、室内装饰材料、家用电器、电子产品销售；家用电器上门修理；四害服务；白蚁防治服务；洗涤服务；洗车；会议服务；安保服务；管道清洗、外墙清洗，从事城市生活垃圾经营性清扫、搜集、运输服务；城市道路照明工程、市政工程；河水面保洁；污水处理；为酒店、公园、游览景区提供管理服务；为医院提供后勤管理服务；机电工程；花卉租赁；为体育场馆提供管理服务；河道、湖泊的管理与养护；水务及环保项目投资与咨询服务；泵站运维服务；垃圾分类项目运营管理、垃圾分类技术咨询与开发服务；公厕管理服务；公园娱乐设施、设备的维护与经营；物业管理评估，物业管理咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

变更前住所：深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座909

变更后住所：深圳市福田区福田街道福南社区深南中路3031号汉国城市商业中心1205

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





防伪码: WH1W021578丁文华20240105, 请到 <https://amr.sz.gov.cn/ARCMIS/WebUI/VerificationArch.aspx> 网站查询核对。

### 深圳市金地物业管理有限公司变更决定

本公司已根据《公司法》和本公司章程规定的议事方式和表决程序，作出下列变更（备案）决定，所议事项的会议记录本公司已存档备查：

1、公司住所由：“深圳市福田区福田街道福南社区深南中路 3031 号汉国城市商业中心 1205” 变更为 “深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路 1 号中电信息大厦东座 909”

2、章程或章程修正案通过日期变更为：“2024-01-02”

3、公司经营项目由：“一般经营项目：物业管理，物业管理顾问，停车场管理系统工程、技术防范工程设计、安装与维修，园林绿化工程，工程项目管理（以上凭建设部门颁发的相关资质证书经营）；小区会所游泳池、乒乓球室、羽毛球馆、网球场、篮球馆、桌球室、健身房的经营，提供代驾服务（不含驾驶员技术培训）；机动车停放服务（以上由分支机构经营，执照另行申办）；为酒店、餐饮企业提供管理服务；汽车租赁；机票、火车票代售；家政服务；保洁服务；园林绿化工程；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；建筑装饰、装修工程施工；五金、家具、室内装饰材料、家用电器、电子产品销售；家用电器上门修理；四害服务；白蚁防治服务；洗涤服务；洗车；会议服务；安保服务；管道清洗、外墙清洗，从事城市生活垃圾经营性清扫、搜集、运输服务；城市道路照明工程、市政工程；河水面保洁；污水处理；为酒店、公园、游览景区提供管理服务；为医院提供后勤管理服务；机电工程；花卉租赁；为体育场馆提供管理服务；河道、湖泊的管理与养护；水务及环保项目投资与咨询服务；泵站运维服务；垃圾分类项目运营管理、垃圾分类技术咨询与开发服务；公厕管理服务；公园娱乐设施、设备的维护与经营；物业管理评估，物业管理咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）、许可经营项目：停车场维护与经营；预包装食品、烟草制零售；劳务派遣；人力资源服务；餐饮管理、餐饮服务；工人高空作业许可。” 变更为 “一般经营项目：物业管理，物业管理顾问，停车场管理系统工程、技术防范工程设计、安装与维修，园林绿化工程，工程项目管理（以上凭建设部门颁发的相关资质证书经营）；小区会所游泳池、乒乓球室、羽毛球馆、网球场、篮球馆、桌球室、健身房的经营，提供代驾服务（不含驾驶员技术培训）；机动车停放服务（以上由分支机构经营，执照另行申办）；为酒店、餐饮企业提供管理服务；汽车租赁；机票、火车票代售；家政服务；保洁服务；园林绿化

8 【本次申请行为纳入信用监管体系】 申请流程编号：22309168171 填写时间：2024-01-02 10:48:39

该件由原始档案电子化处理后而成，如有疑义，以原始档案为准。（查询日期：2024/1/5 9:37:00）

防伪码：WHTW021578丁文华20240105，请到 <https://amr.sz.gov.cn/ARCMIS.WebUI/VerificationArch.aspx> 网站查询核对。

工程；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；  
建筑装饰、装修工程施工；五金、家具、室内装饰材料、家用电器、电子产品销售；  
家用电器上门修理；四害服务；白蚁防治服务；洗涤服务；洗车；会议服务；安保  
服务；管道清洗、外墙清洗，从事城市生活垃圾经营性清扫、搜集、运输服务；城  
市道路照明工程、市政工程；河水面保洁；污水处理；为酒店、公园、游览景区提  
供管理服务；为医院提供后勤管理服务；机电工程；花卉租赁；为体育场馆提供管  
理服务；河道、湖泊的管理与养护；水务及环保项目投资与咨询服务；泵站运维服  
务；垃圾分类项目运营管理、垃圾分类技术咨询与开发服务；公厕管理服务；公园  
娱乐设施、设备的维护与经营；物业管理评估，物业管理咨询。互联网销售（除销  
售需要许可的商品）；广告制作；广告设计、代理；广告发布。（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：停车场维护与经营；  
预包装食品、烟草制零售；劳务派遣；人力资源服务；餐饮管理、餐饮服务；工人  
高空作业许可。（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）”

本公司承诺以上内容均真实合法，并承担相关法律责任。

9 【本次申请行为纳入信用监管体系】 申请流程编号：22309168171 填写时间：2024-01-02 10:48:39

该件由原始档案电子化处理而成，如有疑问，以原始档案为准。（查询日期：2024/1/5 9:37:00）

防伪码: WHITW021578丁文华20240105, 请到 <https://amr.sz.gov.cn/ARCMIS.WebUI/VerificationArch.aspx> 网站查询核对。

法定代表人签字:

姚平

数字签名: 姚平  
日期: 2024.01.03  
11:43:05+0800

姚平

612129198187144918

公司盖章:

深圳市金地  
物业管理有  
限公司  
日期: 2024.01.03  
11:43:22+0800  
深圳市金地物业管理有限公司  
914403002192215907U



日期: 2024 年 01 月 02 日



10 | 【本次申请行为纳入信用监管体系】 申请流程编号: 22309168171 填写时间: 2024-01-02 10:48:39

该件由原始档案电子化处理而成, 如有疑义, 以原始档案为准。 (查询日期: 2024/1/5 9:37:00)



2026/7/7 11:57

打印预览

 打印 关闭

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市金地物业管理有限公司 2025年11月27日 的变更信息

|                                 |                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 变更前地址                           | 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座909                        |
| 变更后地址                           | 深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球花园金地网球中心球场办公区               |
| 变更前负责人(法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等) | 姚平                                                    |
| 变更后负责人(法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等) | 赵传名                                                   |
| 变更前投资人(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)  | 金地(集团)股份有限公司 19950.0 (万元)<br>东莞市金地房地产投资有限公司 50.0 (万元) |
| 变更后投资人(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)  | 金地(集团)股份有限公司 20000.0 (万元)                             |
| 变更前市场主体类型                       | 有限责任公司                                                |
| 变更后市场主体类型                       | 有限责任公司(法人独资)                                          |
| 变更前章程或章程修正案通过日期                 | 2024-01-02                                            |
| 变更后章程或章程修正案通过日期                 | 2025-11-05                                            |
| 变更前董事长或执行董事成员                   | 姚平                                                    |
| 变更后董事长或执行董事成员                   | 蔡占宁                                                   |
| 变更前其他董事信息                       |                                                       |
| 变更后其他董事信息                       | 胡学文,张家铭,董燕生,曾爱辉,李荣辉,赵传名                               |
| 变更前监事信息                         | 闫智广                                                   |
| 变更后监事信息                         | 管德清,薛涛,王登慧                                            |
| 变更前总经理                          | 姚平                                                    |
| 变更后总经理                          | 赵传名                                                   |

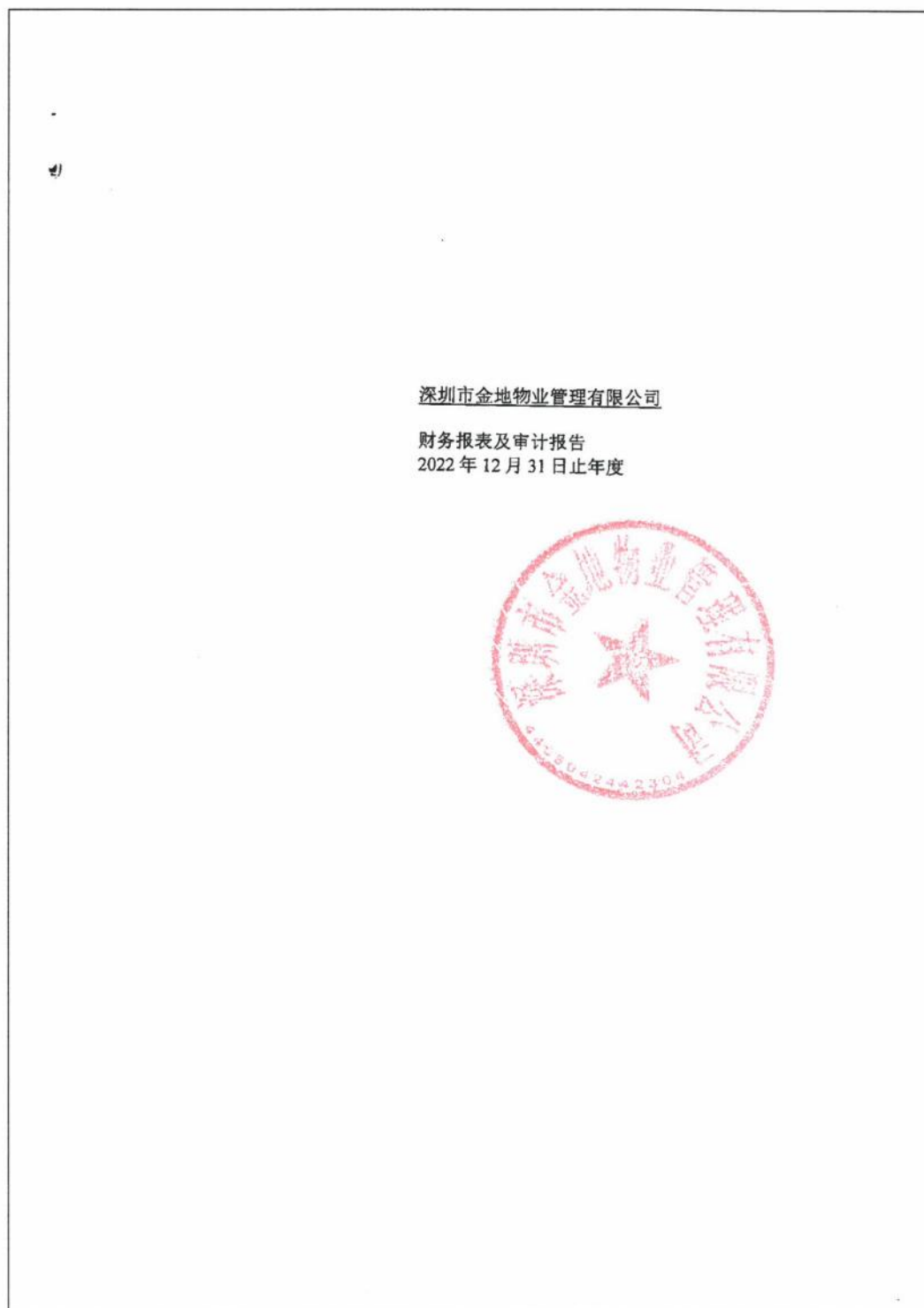
打印时间: 2026年07月07日11:56:54

版权所有: 深圳市市场监督管理局  
地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦



## 二、2022 年、2023 年、2024 年审计报告

### （一）2022 年审计报告扫描件



深圳市金地物业管理有限公司

- 财务报表及审计报告  
2022 年 12 月 31 日止年度

| 内容       | 页码     |
|----------|--------|
| 审计报告     | 1 - 3  |
| 资产负债表    | 4      |
| 利润表      | 5      |
| 现金流量表    | 6      |
| 所有者权益变动表 | 7      |
| 财务报表附注   | 8 - 55 |



**Deloitte.**

**德勤**

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
深圳分所  
中国深圳市福田区深南东路5001号  
华岗大厦9楼  
邮政编码: 518010

**审计报告**

德师深圳报(审)字(23)第 P00186 号  
(第 1 页, 共 3 页)

深圳市金地物业管理有限公司董事会:

**一、审计意见**

我们审计了深圳市金地物业管理有限公司(以下简称“金地物业”)的母公司财务报表,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中与编制母公司财务报告相关的规定编制,公允反映了金地物业2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。

**二、形成审计意见的基础**

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于金地物业,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

**三、管理层和治理层对财务报表的责任**

金地物业管理层负责按照企业会计准则中与编制母公司财务报表相关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,管理层负责评估金地物业的持续经营能力,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金地物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金地物业的财务报告过程。

**WorldClass**  
**智启非凡**



**Deloitte.**

**德勤**

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
深圳分所  
中国深圳市福田区深南东路5001号  
华航大厦9楼  
邮政编码: 518010

审计报告 - 续

德师深圳报(审)字(23)第 P00186 号  
(第 2 页, 共 3 页)

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对金地物业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报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金地物业不能持续经营。
- (5) 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。

**WorldClass**  
智启非凡

**Deloitte.**

**德勤**

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
深圳分所  
中国深圳市深南东路5001号  
华润大厦9楼  
邮政编码: 518010

审计报告 - 续

德师深圳报(审)字(23)第 P00186 号  
(第 3 页, 共 3 页)

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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所



中国注册会计师

何翠红



中国注册会计师

袁文慧



2023年4月25日



**WorldClass**  
智启非凡

- 3 -

深圳市金地物业管理有限公司

2022年12月31日

资产负债表

单位：人民币元

| 项目      | 附注六 | 本年年末余额           | 上年年末余额           | 项目          | 附注六 | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|---------|-----|------------------|------------------|-------------|-----|------------------|------------------|
| 流动资产：   |     |                  |                  | 流动负债：       |     |                  |                  |
| 货币资金    | 1   | 461,166,049.76   | 246,650,767.35   | 短期借款        | 12  | 23,000,000.00    | -                |
| 应收账款    | 2   | 420,973,108.86   | 280,518,147.46   | 应付账款        | 13  | 389,777,739.81   | 309,456,737.57   |
| 预付款项    | 3   | 6,461,645.85     | 4,719,724.14     | 其他应付款       | 14  | 1,111,082,412.67 | 955,077,884.25   |
| 其他应收款   | 4   | 2,445,488,793.63 | 2,779,566,256.68 | 合同负债        | 15  | 351,328,008.00   | 373,725,996.21   |
| 存货      | 5   | 6,678,586.35     | 8,552,600.62     | 应付职工薪酬      | 16  | 713,549,430.10   | 721,935,471.85   |
| 流动资产合计  |     | 3,340,768,184.45 | 3,320,007,496.25 | 应交税费        | 17  | 37,659,205.94    | 38,039,546.36    |
| 非流动资产：  |     |                  |                  | 一年内到期的非流动负债 | 18  | 844,800,627.23   | 270,552,858.90   |
| 长期股权投资  | 6   | 480,781,013.58   | 312,046,200.23   | 其他流动负债      | 19  | 15,431,016.23    | 2,705,043.85     |
| 投资性房地产  | 7   | 14,801,152.00    | 15,580,160.00    | 流动负债合计      |     | 3,486,628,439.98 | 2,671,493,538.99 |
| 固定资产    | 8   | 27,066,759.34    | 26,114,573.75    | 非流动负债：      |     |                  |                  |
| 使用权资产   | 9   | 22,503,893.03    | 34,229,253.08    | 长期借款        | 20  | 132,000,000.00   | -                |
| 长期待摊费用  | 10  | 5,053,602.01     | 2,687,878.37     | 租赁负债        | 21  | 11,908,315.62    | 18,999,483.44    |
| 递延所得税资产 | 11  | 109,465,009.16   | 93,881,399.39    | 其他非流动负债     | 22  | -                | 833,400,000.00   |
| 非流动资产合计 |     | 659,671,429.12   | 484,539,464.82   | 非流动负债合计     |     | 143,908,315.62   | 852,399,483.44   |
|         |     |                  |                  | 负债合计        |     | 3,630,536,755.60 | 3,523,893,022.43 |
|         |     |                  |                  | 所有者权益：      |     |                  |                  |
|         |     |                  |                  | 实收资本        | 23  | 200,000,000.00   | 200,000,000.00   |
|         |     |                  |                  | 盈余公积        | 24  | 39,662,969.47    | 30,545,920.41    |
|         |     |                  |                  | 未分配利润       | 25  | 130,239,888.50   | 50,108,018.23    |
|         |     |                  |                  | 所有者权益合计     |     | 369,902,857.97   | 280,653,938.64   |
| 资产总计    |     | 4,000,439,613.57 | 3,804,546,961.07 | 负债和所有者权益总计  |     | 4,000,439,613.57 | 3,804,546,961.07 |

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

  
法定代表人

  
主管会计工作负责人

  
会计机构负责人

深圳市金地物业管理有限公司

2022年12月31日止年度

利润表

单位：人民币元

| 项目                 | 附注六 | 本年发生额            | 上年发生额            |
|--------------------|-----|------------------|------------------|
| 一、营业总收入            |     | 3,378,566,175.66 | 2,896,974,388.44 |
| 其中：营业收入            | 26  | 3,378,566,175.66 | 2,896,974,388.44 |
| 减：营业总成本            |     | 2,874,648,049.89 | 2,393,791,922.89 |
| 其中：营业成本            | 26  | 2,874,648,049.89 | 2,393,791,922.89 |
| 税金及附加              | 27  | 14,507,289.06    | 13,025,674.90    |
| 销售费用               | 28  | 75,548,113.61    | 55,878,937.18    |
| 管理费用               | 29  | 333,493,539.47   | 407,084,751.87   |
| 财务费用               | 30  | (18,040,186.18)  | (26,876,321.89)  |
| 其中：利息费用            |     | 42,051,233.60    | 51,660,085.78    |
| 利息收入               |     | 67,650,926.81    | 86,066,870.34    |
| 加：其他收益             | 31  | 29,905,880.58    | 17,595,968.65    |
| 投资收益               | 32  | 5,669,819.38     | 2,826,644.15     |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 |     | 3,787,263.35     | 1,145,418.52     |
| 公允价值变动收益(损失)       | 33  | (779,008.00)     | -                |
| 信用减值利得(损失)         | 34  | (22,706,760.63)  | (16,727,198.09)  |
| 资产处置收益(损失)         | 35  | (509,425.10)     | 30,543.48        |
| 二、营业利润             | 37  | 109,989,876.04   | 57,795,381.68    |
| 加：营业外收入            | 36  | 823,923.60       | 130,419.96       |
| 减：营业外支出            | 37  | 4,273,736.36     | 4,678,827.75     |
| 三、利润总额             |     | 106,540,063.28   | 53,246,973.89    |
| 减：所得税费用            | 38  | 17,291,143.95    | 63,790,152.64    |
| 四、净利润              |     | 89,248,919.33    | (10,543,178.75)  |
| (一)按经营持续性分类：       |     |                  |                  |
| 1.持续经营净利润          |     | 89,248,919.33    | (10,543,178.75)  |
| 2.终止经营净利润          |     | -                | -                |
| 五、其他综合收益的税后净额      |     | -                | -                |
| 六、综合收益总额           |     | 89,248,919.33    | (10,543,178.75)  |

附注为财务报表的组成部分



深圳市金地物业管理有限公司

2022年12月31日止年度

现金流量表

单位：人民币元

| 项目                        | 附注六   | 本年发生额            | 上年发生额            |
|---------------------------|-------|------------------|------------------|
| 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            |       | 3,408,644,957.32 | 3,050,001,032.41 |
| 收到的税费返还                   |       | 7,744,263.81     | 2,755,920.41     |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |       | 266,643,095.07   | 151,429,330.91   |
| 经营活动现金流入小计                |       | 3,683,032,316.20 | 3,204,186,283.73 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |       | 1,414,450,608.78 | 1,036,628,947.08 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |       | 1,772,793,928.52 | 1,569,960,753.64 |
| 支付的各项税费                   |       | 148,419,176.89   | 193,249,064.54   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |       | 249,446,828.05   | 176,977,026.86   |
| 经营活动现金流出小计                |       | 3,585,110,542.24 | 2,976,815,792.12 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 39(1) | 97,921,773.96    | 227,370,491.61   |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |       |                  |                  |
| 取得投资收益收到的现金               |       | 1,882,556.03     | 4,831,328.78     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净值 |       | 77,932.97        | 607,675.38       |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |       | 2,139,544,227.79 | 1,803,480,707.59 |
| 投资活动现金流入小计                |       | 2,141,504,716.79 | 1,808,919,711.75 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |       | 17,116,275.03    | 15,614,891.75    |
| 投资支付的现金                   |       | 164,947,550.00   | 213,327,201.00   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |       | 1,664,058,610.20 | 1,591,490,442.77 |
| 投资活动现金流出小计                |       | 1,846,122,435.23 | 1,820,432,535.52 |
| 投资活动产生的现金流量净额             |       | 295,382,281.56   | (11,512,823.77)  |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |       |                  |                  |
| 吸收投资收到的现金                 |       |                  | 150,000,000.00   |
| 取得借款收到的现金                 |       | 155,000,000.00   | -                |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |       | 44,547,325.33    | 50,931,443.89    |
| 筹资活动现金流入小计                |       | 199,547,325.33   | 200,931,443.89   |
| 偿还债务支付的现金                 |       | 256,300,000.00   | 242,300,000.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |       | 40,282,509.86    | 46,042,700.00    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |       | 86,443,022.48    | 38,959,889.96    |
| 筹资活动现金流出小计                |       | 383,025,532.34   | 327,302,589.96   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |       | (183,478,207.01) | (126,371,146.07) |
| 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            |       | 209,825,848.51   | 89,486,521.77    |
| 加：年初现金及现金等价物余额            |       | 241,544,314.21   | 152,057,792.44   |
| 六、年末现金及现金等价物余额            |       | 451,370,162.72   | 241,544,314.21   |

附注为财务报表的组成部分

深圳市金地物业管理有限公司

2022年12月31日止年度

所有者权益变动表

单位：人民币元

| 项目            | 本年金额           |               |                |                |
|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|               | 股本             | 盈余公积          | 未分配利润          | 所有者权益合计        |
| 一、本年年初余额      | 200,000,000.00 | 30,545,920.41 | 50,108,018.23  | 280,653,938.64 |
| 二、本年增减变动金额    | -              | 9,117,049.06  | 80,131,870.27  | 89,248,919.33  |
| （一）综合收益总额     | -              | -             | 89,248,919.33  | 89,248,919.33  |
| （二）所有者投入和减少资本 | -              | -             | -              | -              |
| 1.所有者投入的资本    | -              | -             | -              | -              |
| （三）利润分配       | -              | 9,117,049.06  | (9,117,049.06) | -              |
| 1.提取盈余公积      | -              | 9,117,049.06  | (9,117,049.06) | -              |
| 三、本年年末余额      | 200,000,000.00 | 39,662,969.47 | 130,239,888.50 | 369,902,857.97 |

单位：人民币元

| 项目            | 上年金额           |               |                 |                 |
|---------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------|
|               | 股本             | 盈余公积          | 未分配利润           | 所有者权益合计         |
| 一、本年年初余额      | 50,000,000.00  | 27,010,535.71 | 64,186,581.68   | 141,197,117.39  |
| 二、本年增减变动金额    | 150,000,000.00 | 3,535,384.70  | (14,078,563.45) | 139,456,821.25  |
| （一）综合收益总额     | -              | -             | (10,543,178.75) | (10,543,178.75) |
| （二）所有者投入和减少资本 | 150,000,000.00 | -             | -               | 150,000,000.00  |
| 1.所有者投入的资本    | 150,000,000.00 | -             | -               | 150,000,000.00  |
| （三）利润分配       | -              | 3,535,384.70  | (3,535,384.70)  | -               |
| 1.提取盈余公积      | -              | 3,535,384.70  | (3,535,384.70)  | -               |
| 三、本年年末余额      | 200,000,000.00 | 30,545,920.41 | 50,108,018.23   | 280,653,938.64  |

附注为财务报表的组成部分

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

**(一) 公司基本情况**

深圳市金地物业管理有限公司(以下简称“本公司”)成立于1993年3月1日,统一社会信用代码为91440300192215507U。本公司的经营范围包括:基础物业服务(住宅物业服务、商企物业及设施管理服务、城市服务);增值服务(社区生活增值服务、团餐、居住资产相关服务、开发商增值服务、智慧化解决方案等)。本公司的母公司为金地(集团)股份有限公司,其发行之股票在上海证券交易所上市。

**(二) 财务报表的编制基础**

**编制基础**

根据企业会计准则的规定,本公司及子公司应当编制合并财务报表,但基于内部管理的需要,本公司仅根据企业会计准则中与编制母公司财务报表相关的规定编制本公司财务报表。

**持续经营**

本公司对自2022年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

**(三) 遵循企业会计准则中与编制母公司财务报表相关的规定的声明**

本公司编制的财务报表符合企业会计准则中与编制母公司财务报表相关的规定的要求,真实、完整地反映了本公司于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。

**(四) 重要会计政策及会计估计**

**1、会计期间**

本公司的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

**2、记账本位币**

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

**3、记账基础和计价原则**

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

3、记账基础和计价原则 - 续

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 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。

4、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业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现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“收入准则”）初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

5.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和一年内到期的非流动资产等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且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的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资；其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产；取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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：

- 不符合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条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可以将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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

5.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

5.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

5.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 - 续

指定为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的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该等非交易性权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

5.1.3 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以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金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

5.2 金融工具减值

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

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部应收票据和应收账款以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若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；若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。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.2金融工具减值 - 续

5.2.1信用风险显著增加 - 续

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

5.2.2已发生信用减值的金融资产

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

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

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人(不考虑本公司取得的任何担保)，则本公司认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本公司推定该金融工具已发生违约。

5.2.3预期信用损失的确定

本公司对应收票据、应收账款、租赁应收款、其他应收款等在组合基础上采用减值矩阵或在单项资产的基础上确定相关金融工具的信用损失。本公司以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.2金融工具减值 - 续

5.2.3预期信用损失的确定 - 续

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

5.2.4减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

5.3金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.3 金融资产的转移 - 续

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为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，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。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为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，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。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

5.4 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

5.4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时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和其他金融负债。

5.4.1.1 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(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本公司承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本公司将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本公司正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用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或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.4金融负债和权益工具的分类 - 续

5.4.1金融负债的分类、确认及计量 - 续

5.4.1.2其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

5.4.2金融负债的终止确认

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(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

5.4.3权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

5.5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金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、应收款项

本公司按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分类。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各类别确定依据及信用损失准备计提方法如下：

| 类别名称                 | 确定类别的依据                                                          |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|
| 低风险类别                | 本类别主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项、备用金、押金、保证金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小。 |
| 正常风险类别               | 本类别为除低风险、高风险及损失类别之外的款项。                                          |
| 高风险类别                | 本类别为根据内部信息及外部资源进行评估，信用风险自初始确认以来显著增加的款项。                          |
| 损失类别                 | 本类别为有明显证据表明债务人出现重大财务困难，且预期日后实际上不能收回的款项。                          |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法 |                                                                  |
| 低风险类别                | 按该等组合余额的零至0.10%计提。                                               |
| 正常风险类别               | 按该等组合余额的零至5.00%计提。                                               |
| 高风险类别                | 单独进行减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。                          |
| 损失类别                 | 按该等组合余额的100%计提。                                                  |

7、存货

7.1 存货的分类

本公司的存货主要包括原材料和库存商品等。存货按成本进行初始计量。库存商品及库存材料的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。

7.2 发出存货的计价方法

库存商品及库存材料发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

7.3 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。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。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。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

7、存货 - 续

7.3 存货可变现净值的确定依据 - 续

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。

7.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

8、长期股权投资

8.1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。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。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换本公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

8.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

8、长期股权投资 - 续

8.2 初始投资成本的确定 - 续

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为指定为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的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入留存收益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

8.3 后续计量及损益确认方法

8.3.1 按成本法核算的长期股权投资

财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

8.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本公司能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

8、长期股权投资 - 续

8.3 后续计量及损益确认方法 - 续

8.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

采用权益法核算时，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资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号—企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本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。

8.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而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进行会计处理，并按比例结转；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，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而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进行会计处理，并按比例结转；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

8、长期股权投资 - 续

8.4 长期股权投资处置 - 续

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，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。

本公司因处置部分股权投资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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司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，如果上述交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

9、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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

9、投资性房地产 - 续

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、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差额计入当期损益。

10、固定资产

10.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

10.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率如下：

| 类别         | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|------------|---------|--------|---------|
| 房屋及建筑物     | 20      | 5      | 4.75    |
| 电子设备、器具及家具 | 3       | 5      | 31.67   |
| 运输设备       | 4       | 5      | 23.75   |
| 其他设备       | 5       | 5      | 19.00   |

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

10.3 其他说明

当固定资产处置时或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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022 年 12 月 31 日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、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借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

12、长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程及使用权资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；其次，对于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，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1) 本公司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。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

12、长期资产减值 - 续

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

13、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

14、合同负债

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

15、职工薪酬

15.1 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为其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。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本公司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，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

15.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

15.3 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：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。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

16、收入

本公司的收入主要来源于物业管理收入。

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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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，本公司会考虑下列迹象：(1)本公司就该商品享有现时收款权利；(2)本公司已将该商品的实物转移给客户；(3)本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；(4)客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司向客户预收销售商品款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

本公司提供物业管理服务主要有以下两种模式：

包干制是向业主收取物业管理费，并提供物业管理服务，盈余或者亏损均由物业管理企业承担。

酬金制是在收取的物业服务费中按约定比例或者约定数额提取酬金，支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

17、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

17.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

17.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司的政府补助主要为地方政府提供的企业发展奖励金，由于其与本公司发生的收益性支出相关，该等政府补助划分为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已经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政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

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

18、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

18.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

18.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

深圳市金地物业管理有限公司

· 财务报表附注  
2022年12月31日止年度

· (四) 重要会计政策及会计估计 - 续

18、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

18.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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，本公司才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。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

18.3 所得税的抵销

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，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

19、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

19.1 本公司作为承租人

19.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

19.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定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。

19.1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

19、租赁 - 续

19.1 本公司作为承租人 - 续

19.1.3 租赁负债 - 续

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，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；
- 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。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。

租赁期开始日后，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。

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，本公司将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，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；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，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。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。

19.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。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。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，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。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

19、租赁 - 续

19.1 本公司作为承租人 - 续

19.1.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本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，本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。

19.2 本公司作为出租人

19.2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

19.2.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

19.2.2.1 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

19.2.3 转租赁

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

19、租赁 - 续

19.2 本公司作为出租人 - 续

19.2.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，本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。

20、资产证券化业务的会计处理方法

本公司以其特定期间内物业项目之《物业合同》项下享有的全部物业服务费收入(“底层资产”)作为还款来源，由特定目的实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为底层资产服务商，提供资产维护和日常管理、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。底层资产优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的底层资产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

- 当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司予以终止确认该金融资产；
- 当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；
- 如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022 年 12 月 31 日止年度

## (五) 税项

### 1、主要税种及税率

| 税种      | 计税依据                                                                                                             | 税率                                         |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 企业所得税   | 应纳税所得额                                                                                                           | 25%                                        |
| 增值税     | 销售额为纳税人发生应税行为取得的全部价款和价外费用，财政部和国家税务总局另有规定的除外。<br>一般计税：应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。<br>简易计税：按照销售额和征收率计算应纳税额，并不得抵扣进项税额。 | 税率：13%、9%、6%<br>征收率：5%或 3%                 |
| 城市维护建设税 | 实际缴纳的增值税税额                                                                                                       | 按本公司所在地政策缴纳                                |
| 教育费附加   | 实际缴纳的增值税税额                                                                                                       | 按本公司所在地政策缴纳                                |
| 房产税     | 房产原值一次减除 10%至 30%后的余值或房产租金收入                                                                                     | 依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12% |

### 2、税收优惠及批文

根据财政部与国家税务总局于 2019 年 1 月 17 日联合下发的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号)自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，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；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 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

根据财政部与税务总局于 2021 年 4 月 2 日联合下发的《关于实施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 2021 年第 12 号)，自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号)第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

根据财政部与税务总局公告 2022 年第 13 号于 2022 年 03 月 14 日联合下发的《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号)，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业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。

本公司报告期内符合以上优惠适用条件的分公司，可以享受该小型微利企业的税收优惠政策。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

| 项目     | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|--------|----------------|----------------|
| 现金     | 76,928.60      | 319,184.85     |
| 银行存款   | 456,825,959.43 | 244,912,594.38 |
| 其他货币资金 | 4,263,161.73   | 1,418,988.12   |
| 合计     | 461,166,049.76 | 246,650,767.35 |

注：其他货币资金主要系存入的保函保证金。

2、应收账款

单位：人民币元

| 项目       | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|----------|----------------|----------------|
| 应收账款     | 436,451,189.68 | 286,213,989.01 |
| 减：信用损失准备 | 15,478,080.82  | 5,695,841.55   |
| 合计       | 420,973,108.86 | 280,518,147.46 |

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

| 账龄   | 本年年末余额         |               |         | 上年年末余额         |              |         |
|------|----------------|---------------|---------|----------------|--------------|---------|
|      | 应收账款           | 信用损失准备        | 计提比例(%) | 应收账款           | 信用损失准备       | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 366,260,017.27 | 6,520,307.38  | 1.78    | 272,027,844.28 | 3,182,892.90 | 1.17    |
| 1至2年 | 66,216,382.09  | 7,183,111.68  | 10.85   | 9,538,864.36   | 1,843,706.79 | 19.33   |
| 2至3年 | 807,726.89     | 258,540.90    | 32.01   | 3,413,327.58   | 345,996.41   | 10.14   |
| 3年以上 | 3,167,063.43   | 1,516,120.86  | 47.87   | 1,233,952.79   | 323,245.45   | 26.20   |
| 合计   | 436,451,189.68 | 15,478,080.82 | 3.55    | 286,213,989.01 | 5,695,841.55 | 1.99    |

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司对各类业务客户的信用风险进行分类，并确定各类应收账款的预期损失率。于资产负债表日，本公司基于减值矩阵确认应收账款的预期信用损失准备。

于2022年12月31日，应收账款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

| 信用风险类别 | 本年年末余额    |                |               |                |
|--------|-----------|----------------|---------------|----------------|
|        | 预期信用损失(%) | 账面余额           | 信用损失准备        | 账面价值           |
| 低风险    | 0.10      | 85,729,364.68  | 85,729.36     | 85,643,635.32  |
| 正常     | 4.39      | 350,721,825.00 | 15,392,351.46 | 335,329,473.54 |
| 高风险    | -         | -              | -             | -              |
| 损失     | -         | -              | -             | -              |
| 合计     | 3.55      | 436,451,189.68 | 15,478,080.82 | 420,973,108.86 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(3) 信用损失准备情况

应收账款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

| 信用损失准备  | 整个存续期预期<br>信用损失<br>(未发生信用减值) | 整个存续期预期<br>信用损失<br>(已发生信用减值) | 合计            |
|---------|------------------------------|------------------------------|---------------|
| 本年年年初余额 | 5,695,841.55                 | -                            | 5,695,841.55  |
| 本年计提金额  | 9,988,160.05                 | -                            | 9,988,160.05  |
| 本年转回金额  | (205,920.78)                 | -                            | (205,920.78)  |
| 本年年末余额  | 15,478,080.82                | -                            | 15,478,080.82 |

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

| 单位名称 | 本年年末余额        | 占应收账款<br>年末余额合计数的<br>比例(%) | 信用损失准备<br>年末余额 |
|------|---------------|----------------------------|----------------|
| 客户一  | 11,011,436.52 | 2.52                       | 100,840.05     |
| 客户二  | 10,657,809.38 | 2.44                       | 10,657.81      |
| 客户三  | 7,185,360.74  | 1.65                       | 7,185.36       |
| 客户四  | 6,707,730.44  | 1.54                       | 61,427.76      |
| 客户五  | 6,107,888.84  | 1.40                       | 55,934.56      |
| 合计   | 41,670,225.92 | 9.55                       | 236,045.54     |

3、预付款项

预付款项按账龄列示

单位：人民币元

| 账龄   | 本年年末余额       |        | 上年年末余额       |        |
|------|--------------|--------|--------------|--------|
|      | 金额           | 比例(%)  | 金额           | 比例(%)  |
| 1年以内 | 6,461,645.85 | 100.00 | 4,719,724.14 | 100.00 |
| 合计   | 6,461,645.85 | 100.00 | 4,719,724.14 | 100.00 |

4、其他应收款

4.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|-------|------------------|------------------|
| 应收股利  | 6,400,000.00     | 6,400,000.00     |
| 其他应收款 | 2,439,088,793.63 | 2,773,166,256.68 |
| 合计    | 2,445,488,793.63 | 2,779,566,256.68 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

| 账龄   | 本年年末余额           |               |         | 上年年末余额           |               |         |
|------|------------------|---------------|---------|------------------|---------------|---------|
|      | 账面余额             | 信用损失准备        | 计提比例(%) | 账面余额             | 信用损失准备        | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 2,378,193,247.80 | 3,930,532.87  | 0.17    | 1,647,804,725.97 | 6,307,479.09  | 0.38    |
| 1至2年 | 30,341,162.93    | 2,828,616.14  | 9.32    | 1,121,680,909.19 | 1,619,390.22  | 0.14    |
| 2至3年 | 45,225,010.62    | 3,035,840.30  | 6.71    | 6,097,036.10     | 528,991.68    | 8.68    |
| 3年以上 | 76,663,880.78    | 75,139,519.19 | 98.01   | 75,993,572.56    | 63,554,126.15 | 83.63   |
| 合计   | 2,530,423,302.13 | 84,934,508.50 | 3.36    | 2,851,576,243.82 | 72,009,987.14 | 2.53    |

(2) 按款项性质披露

单位：人民币元

| 项目       | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|----------|------------------|------------------|
| 往来款      | 2,432,592,038.75 | 2,744,211,432.84 |
| 保证金和押金   | 44,709,924.69    | 27,376,736.88    |
| 备用金      | 27,784,773.92    | 40,299,210.51    |
| 代垫款      | 25,336,564.77    | 39,688,863.59    |
| 小计       | 2,530,423,302.13 | 2,851,576,243.82 |
| 减：信用损失准备 | 84,934,508.50    | 72,009,987.14    |
| 合计       | 2,445,488,793.63 | 2,779,566,256.68 |

(3) 信用损失准备计提情况

其他应收款的信用风险与预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

| 信用风险类别   | 预期信用损失率<br>(%) | 本年年末余额           |                              |                              | 合计               |
|----------|----------------|------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
|          |                | 未来12个月<br>预期信用损失 | 整个存续期预期<br>信用损失<br>(未发生信用减值) | 整个存续期预期<br>信用损失<br>(已发生信用减值) |                  |
| 低风险      | 0.10           | 2,122,789,462.36 | -                            | -                            | 2,122,789,462.36 |
| 正常       | 1.80           | 333,633,559.66   | -                            | -                            | 333,633,559.66   |
| 高风险      | -              | -                | -                            | -                            | -                |
| 损失       | 100.00         | -                | -                            | 74,000,280.11                | 74,000,280.11    |
| 账面余额合计   |                | 2,456,423,022.02 | -                            | 74,000,280.11                | 2,530,423,302.13 |
| 减：信用损失准备 |                | 10,934,228.39    | -                            | 74,000,280.11                | 84,934,508.50    |
| 账面价值     |                | 2,445,488,793.63 | -                            | -                            | 2,445,488,793.63 |

本公司以信用风险特征组合为基础确定其他应收款的预期信用损失，考虑历史的违约情况、行业前瞻性信息和各种外部实际与预期经济信息。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款 - 续

(3) 信用损失准备计提情况 - 续

其他应收款信用损失准备变动情况：

单位：人民币元

| 信用损失准备 | 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) |               |
| 本年年初余额 | 10,452,775.91 | -                    | 61,557,211.23        | 72,009,987.14 |
| 本年计提金额 | 875,651.84    | -                    | 12,443,068.88        | 13,318,720.72 |
| 本年转回金额 | (394,199.36)  | -                    | -                    | (394,199.36)  |
| 本年转销金额 | -             | -                    | -                    | -             |
| 本年年末余额 | 10,934,228.39 | -                    | 74,000,280.11        | 84,934,508.50 |

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

| 单位名称 | 款项性质   | 本年年末余额           | 账龄   | 占其他应收款年末余额合计数的比例(%) | 信用损失准备年末余额   |
|------|--------|------------------|------|---------------------|--------------|
| 公司一  | 关联方往来款 | 1,115,681,079.67 | 1年以内 | 44.09               | 1,115,681.08 |
| 公司二  | 关联方往来款 | 417,600,000.00   | 1年以内 | 16.50               | 417,600.00   |
| 公司三  | 关联方往来款 | 155,000,000.00   | 1年以内 | 6.13                | 155,000.00   |
| 公司四  | 关联方往来款 | 152,660,763.77   | 1年以内 | 6.03                | 152,660.76   |
| 公司五  | 关联方往来款 | 101,412,731.47   | 1年以内 | 4.01                | 101,412.73   |
| 合计   |        | 1,942,354,574.91 |      | 76.76               | 1,942,354.57 |

5、存货

存货分类

单位：人民币元

| 项目   | 本年年末余额       |      |              | 上年年末余额       |      |              |
|------|--------------|------|--------------|--------------|------|--------------|
|      | 账面余额         | 跌价准备 | 账面价值         | 账面余额         | 跌价准备 | 账面价值         |
| 原材料  | 6,529,520.70 | -    | 6,529,520.70 | 8,474,439.48 | -    | 8,474,439.48 |
| 库存商品 | 149,065.65   | -    | 149,065.65   | 78,161.14    | -    | 78,161.14    |
| 合计   | 6,678,586.35 | -    | 6,678,586.35 | 8,552,600.62 | -    | 8,552,600.62 |

深圳市金地物业管理有限公司  
财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释-续

6、长期股权投资

| 被投资单位名称         | 单位：人民币元        |                |      |           |          |             |           |    |                |      |
|-----------------|----------------|----------------|------|-----------|----------|-------------|-----------|----|----------------|------|
|                 | 本年年初余额         | 追加投资           | 减少投资 | 权益法下确认的损益 | 其他综合收益调整 | 宣告发放现金股利和利润 | 外币报表折算影响数 | 其他 | 本年年末余额         | 减值准备 |
| 一、按成本法核算        |                |                |      |           |          |             |           |    |                |      |
| 西安天正房地产开发有限公司   | 108,179,200.00 | 64,907,550.00  | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 173,086,750.00 | -    |
| 深圳市金地楼宇工程有限公司   | 105,000,000.00 | -              | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 105,000,000.00 | -    |
| 深圳市金托业服务有限公司    | -              | 75,000,000.00  | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 75,000,000.00  | -    |
| 深圳市智慧互联网络科技有限公司 | 25,000,000.00  | -              | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 25,000,000.00  | -    |
| 北京金地格林物业管理有限公司  | 13,173,825.12  | -              | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 13,173,825.12  | -    |
| 上海金地物业管理有限公司    | 7,500,000.00   | -              | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 7,500,000.00   | -    |
| 深圳格林集团有限公司      | -              | 5,610,000.00   | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 5,610,000.00   | -    |
| 深圳市和顺源餐饮管理有限公司  | 2,550,000.00   | 2,000,000.00   | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 4,550,000.00   | -    |
| 深圳市金地物业管理有限公司   | 4,485,000.00   | -              | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 4,485,000.00   | -    |
| 深圳市金地物业管理有限公司   | 3,000,000.00   | -              | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 3,000,000.00   | -    |
| 深圳市金地物业管理有限公司   | -              | 2,450,000.00   | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 2,450,000.00   | -    |
| 厦门市金地物业管理有限公司   | -              | 2,400,000.00   | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 2,400,000.00   | -    |
| 阿拉善盟金地物业管理有限公司  | 1,800,000.00   | -              | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 1,800,000.00   | -    |
| 文山市金地物业管理有限公司   | 1,800,000.00   | -              | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 1,800,000.00   | -    |
| 阿拉善盟金地物业管理有限公司  | 1,500,000.00   | -              | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 1,500,000.00   | -    |
| 大港金地物业管理有限公司    | 1,500,000.00   | -              | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 1,500,000.00   | -    |
| 日照金地物业管理有限公司    | 1,500,000.00   | -              | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 1,500,000.00   | -    |
| 湖北省金地物业管理有限公司   | 1,500,000.00   | -              | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 1,500,000.00   | -    |
| 深圳市金地物业管理有限公司   | -              | 1,000,000.00   | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 1,000,000.00   | -    |
| 深圳市金地物业管理有限公司   | -              | 1,000,000.00   | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 1,000,000.00   | -    |
| 深圳市金地物业管理有限公司   | -              | 900,000.00     | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 900,000.00     | -    |
| 深圳市金地物业管理有限公司   | -              | 700,000.00     | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 700,000.00     | -    |
| 其他              | 11,710,004.00  | 6,710,000.00   | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 18,420,004.00  | -    |
| 小计              | 290,236,672.62 | 162,677,550.00 | -    | -         | -        | -           | -         | -  | 452,914,222.62 | -    |





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

6、长期股权投资 - 续

| 被投资单位名称         | 本年初余额         | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的<br>投资收益 | 本年增减变动       |        |                 | 其他            | 本年年末余额        | 本年计提<br>减值准备 | 减值准备<br>本年年末余额 |
|-----------------|---------------|------|------|-----------------|--------------|--------|-----------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
|                 |               |      |      |                 | 其他综合收益<br>调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金<br>股利和利润 | 外币报表折算<br>影响数 |               |              |                |
| 二、按权益法核算的合营企业   | 2,355,228.51  | -    | -    | 819,372.58      | -            | -      | -               | -             | 3,174,606.09  | -            | -              |
| 南昌金悦物业服务管理有限公司  | 1,573,991.33  | -    | -    | 554,012.88      | -            | -      | -               | -             | 2,128,007.21  | -            | -              |
| 深圳市金地物业管理有限公司   | 1,575,723.96  | -    | -    | 353,917.70      | -            | -      | -               | -             | 1,929,643.66  | -            | -              |
| 深圳市金地天源物业管理有限公司 | 847,540.56    | -    | -    | 301,896.81      | -            | -      | -               | -             | 1,149,437.37  | -            | -              |
| 深圳市金地物业管理有限公司   | 490,000.00    | -    | -    | 218,751.63      | -            | -      | -               | -             | 708,751.63    | -            | -              |
| 深圳市金地物业管理有限公司   | 510,179.06    | -    | -    | (305.57)        | -            | -      | -               | -             | 509,873.54    | -            | -              |
| 小计              | 7,352,665.42  | -    | -    | 2,247,680.51    | -            | -      | -               | -             | 9,600,345.93  | -            | -              |
| 三、按权益法核算的联营企业   | 6,053,365.80  | -    | -    | -               | -            | -      | -               | -             | 6,053,365.80  | -            | -              |
| 深圳市金地物业管理有限公司   | 5,000,000.00  | -    | -    | -               | -            | -      | -               | -             | 5,000,000.00  | -            | -              |
| 深圳市金地物业管理有限公司   | 1,586,300.36  | -    | -    | 1,079,451.22    | -            | -      | -               | -             | 2,665,751.58  | -            | -              |
| 深圳市金地物业管理有限公司   | 1,260,176.74  | -    | -    | 307,689.54      | -            | -      | -               | -             | 1,567,866.28  | -            | -              |
| 小计              | 7,849,532.56  | -    | -    | 1,387,140.76    | -            | -      | -               | -             | 9,236,673.32  | -            | -              |
| 合计              | 15,202,200.00 | -    | -    | 3,634,821.27    | -            | -      | -               | -             | 18,837,023.27 | -            | -              |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

7、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

| 项目         | 房屋、建筑物        |
|------------|---------------|
| 一、本年年初余额   | 15,580,160.00 |
| 二、本年变动     | (779,008.00)  |
| 加：购置投资性房地产 | -             |
| 减：处置投资性房地产 | -             |
| 公允价值变动     | (779,008.00)  |
| 三、本年年末余额   | 14,801,152.00 |

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

| 项目     | 账面价值          | 未办妥产权证书的原因 |
|--------|---------------|------------|
| 房屋、建筑物 | 14,801,152.00 | 尚未办理完结     |

8、固定资产

单位：人民币元

| 项目         | 房屋及建筑物       | 电子设备、器具及家具    | 运输设备         | 其他设备          | 合计            |
|------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 一、账面原值     |              |               |              |               |               |
| 1.本年年初余额   | 6,360,254.26 | 43,813,228.02 | 5,503,882.18 | 17,748,057.74 | 73,425,422.20 |
| 2.本年增加金额   | -            | 7,404,932.12  | 2,143,846.90 | 2,934,851.33  | 12,483,630.35 |
| (1) 购置     | -            | 7,404,932.12  | 2,143,846.90 | 2,934,851.33  | 12,483,630.35 |
| 3.本年减少金额   | -            | 1,626,249.07  | 28,917.96    | 397,000.96    | 2,052,167.99  |
| (1) 处置或报废  | -            | 1,626,249.07  | 28,917.96    | 397,000.96    | 2,052,167.99  |
| 4.本年年末余额   | 6,360,254.26 | 49,591,911.07 | 7,618,811.12 | 20,285,908.11 | 83,856,884.56 |
| 二、累计折旧     |              |               |              |               |               |
| 1.本年年初余额   | 2,820,269.41 | 29,216,935.07 | 4,197,910.82 | 11,075,733.15 | 47,310,848.45 |
| 2.本年增加金额   | 249,503.88   | 8,472,544.30  | 442,450.29   | 1,779,588.22  | 10,944,086.69 |
| (1) 计提     | 249,503.88   | 8,472,544.30  | 442,450.29   | 1,779,588.22  | 10,944,086.69 |
| 3.本年减少金额   | -            | 1,255,990.55  | 13,017.12    | 195,802.25    | 1,464,809.92  |
| (1) 处置或报废  | -            | 1,255,990.55  | 13,017.12    | 195,802.25    | 1,464,809.92  |
| 4.本年年末余额   | 3,069,773.29 | 36,433,488.82 | 4,627,343.99 | 12,659,519.12 | 56,790,125.22 |
| 三、减值准备     |              |               |              |               |               |
| 1.本年年初余额   | -            | -             | -            | -             | -             |
| 2.本年增加金额   | -            | -             | -            | -             | -             |
| (1) 计提     | -            | -             | -            | -             | -             |
| 3.本年减少金额   | -            | -             | -            | -             | -             |
| (1) 处置或报废  | -            | -             | -            | -             | -             |
| 4.本年年末余额   | -            | -             | -            | -             | -             |
| 四、净额       |              |               |              |               |               |
| 1.本年年末账面余额 | 3,290,480.97 | 13,158,422.25 | 2,991,467.13 | 7,626,388.99  | 27,066,759.34 |
| 2.本年年初账面余额 | 3,539,984.85 | 14,596,292.95 | 1,305,971.36 | 6,672,324.59  | 26,114,573.75 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022 年 12 月 31 日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

9、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：人民币元

| 项目         | 房屋及建筑物        | 办公设备         | 其他         | 合计            |
|------------|---------------|--------------|------------|---------------|
| 一、账面原值     |               |              |            |               |
| 1.本年年初余额   | 45,510,406.86 | 170,511.56   | 244,111.14 | 45,925,029.56 |
| 2.本年增加金额   | 3,048,940.26  | 2,285,375.32 | 157,724.97 | 5,492,040.55  |
| 3.本年减少金额   | 5,588,348.58  | 238,499.36   | -          | 5,826,847.94  |
| 4.本年年末余额   | 42,970,998.54 | 2,217,387.52 | 401,836.11 | 45,590,222.17 |
| 二、累计折旧     |               |              |            |               |
| 1.本年年初余额   | 11,473,492.97 | 168,036.56   | 54,246.95  | 11,695,776.48 |
| 2.本年增加金额   | 15,956,155.78 | 1,143,219.74 | 118,025.08 | 17,217,400.60 |
| 3.本年减少金额   | 5,588,348.58  | 238,499.36   | -          | 5,826,847.94  |
| 4.本年年末余额   | 21,841,300.17 | 1,072,756.94 | 172,272.03 | 23,086,329.14 |
| 三、减值准备     |               |              |            |               |
| 1.本年年初余额   | -             | -            | -          | -             |
| 2.本年增加金额   | -             | -            | -          | -             |
| 3.本年减少金额   | -             | -            | -          | -             |
| 4.本年年末余额   | -             | -            | -          | -             |
| 四、账面价值     |               |              |            |               |
| 1.本年年末账面价值 | 21,129,698.37 | 1,144,630.58 | 229,564.08 | 22,503,893.03 |
| 2.本年年初账面价值 | 34,036,913.89 | 2,475.00     | 189,864.19 | 34,229,253.08 |

(2) 在损益中确认的金额

单位：人民币元

| 类别              | 本年发生额         |
|-----------------|---------------|
| 使用权资产的折旧费用(注 1) | 17,217,400.60 |
| 租赁负债的利息费用(注 2)  | 1,768,723.74  |
| 短期及低价值资产租赁费用    | 8,356,820.74  |

注 1：本年度，不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2：本年度，不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注 3：本年度，不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

(3) 本年度与租赁相关的总现金流出为人民币 25,560,984.52 元。

10、长期待摊费用

单位：人民币元

| 项目           | 本年年初余额       | 本年增加金额       | 本年摊销金额       | 其他减少金额 | 本年年末余额       |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------|--------------|
| 经营租入固定资产改良支出 | 1,579,711.13 | 2,712,809.43 | 1,323,072.19 | -      | 2,969,448.37 |
| 其他           | 1,108,167.24 | 1,919,835.25 | 943,848.85   | -      | 2,084,153.64 |
| 合计           | 2,687,878.37 | 4,632,644.68 | 2,266,921.04 | -      | 5,053,602.01 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022 年 12 月 31 日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

11、递延所得税资产

单位：人民币元

| 项目     | 本年年末余额             |                | 上年年末余额             |               |
|--------|--------------------|----------------|--------------------|---------------|
|        | 可抵扣暂时性差异<br>及可抵扣亏损 | 递延所得税资产        | 可抵扣暂时性差异<br>及可抵扣亏损 | 递延所得税资产       |
| 资产减值准备 | 95,730,493.12      | 23,932,623.28  | 74,488,001.64      | 18,622,000.41 |
| 应付职工薪酬 | 342,129,543.52     | 85,532,385.88  | 301,037,595.92     | 75,259,398.98 |
| 合计     | 437,860,036.64     | 109,465,009.16 | 375,525,597.56     | 93,881,399.39 |

根据本公司的测算结果，本公司认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

12、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：人民币元

| 项目   | 本年年末余额        | 上年年末余额 |
|------|---------------|--------|
| 信用借款 | 23,000,000.00 | -      |
| 合计   | 23,000,000.00 | -      |

(2) 2022 年 12 月 31 日，本公司无已逾期未偿还的短期借款。

13、应付账款

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|-------|----------------|----------------|
| 外包服务费 | 191,244,242.47 | 157,201,423.10 |
| 材料款   | 10,819,715.93  | 8,542,068.98   |
| 能耗费   | 39,962,940.80  | 44,460,778.98  |
| 工程款   | 7,139,501.38   | 5,929,103.10   |
| 其他    | 140,611,339.23 | 93,323,363.41  |
| 合计    | 389,777,739.81 | 309,456,737.57 |

14、其他应付款

单位：人民币元

| 项目     | 本年年末余额           | 上年年末余额         |
|--------|------------------|----------------|
| 往来款    | 467,327,827.83   | 438,339,522.33 |
| 保证金和押金 | 178,459,805.58   | 187,255,208.29 |
| 其他     | 465,294,779.26   | 329,483,153.63 |
| 合计     | 1,111,082,412.67 | 955,077,884.25 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022 年 12 月 31 日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

15、合同负债

(1) 合同负债列示

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|-------|----------------|----------------|
| 物业管理费 | 351,328,008.00 | 373,725,996.21 |
| 合计    | 351,328,008.00 | 373,725,996.21 |

(2) 2022 年 12 月 31 日，本公司无账龄超过一年的重要合同负债。

16、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

| 项目             | 本年初余额          | 本年增加金额           | 本年减少金额           | 本年年末余额         |
|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 1.短期薪酬         | 720,521,768.52 | 1,681,158,406.57 | 1,693,018,409.71 | 708,661,765.38 |
| 2.离职后福利-设定提存计划 | 1,413,703.33   | 107,130,496.52   | 104,361,562.46   | 4,182,637.39   |
| 3.辞退福利         | -              | 3,855,010.64     | 3,149,983.31     | 705,027.33     |
| 合计             | 721,935,471.85 | 1,792,143,913.73 | 1,800,529,955.48 | 713,549,430.10 |

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

| 项目            | 本年初余额          | 本年增加金额           | 本年减少金额           | 本年年末余额         |
|---------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 1.工资、奖金、津贴和补贴 | 619,468,008.16 | 1,488,852,040.54 | 1,498,700,165.66 | 609,619,883.04 |
| 2.职工福利费       | 24,546.90      | 56,799,974.49    | 54,879,944.57    | 1,944,576.82   |
| 3.社会保险费       | 1,110,802.21   | 85,083,029.76    | 83,794,271.00    | 2,399,560.97   |
| 其中：医疗保险费      | 1,039,590.19   | 81,175,373.03    | 79,936,410.26    | 2,278,552.96   |
| 工伤保险费         | 14,608.33      | 2,536,351.62     | 2,507,114.47     | 43,845.48      |
| 生育保险费         | 56,603.69      | 1,371,305.11     | 1,350,746.27     | 77,162.53      |
| 4.住房公积金       | 960,178.46     | 45,122,962.99    | 44,699,328.62    | 1,383,812.83   |
| 5.工会经费和职工教育经费 | 98,958,232.79  | 5,300,398.79     | 10,944,699.86    | 93,313,931.72  |
| 合计            | 720,521,768.52 | 1,681,158,406.57 | 1,693,018,409.71 | 708,661,765.38 |

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

| 项目       | 本年初余额        | 本年增加金额         | 本年减少金额         | 本年年末余额       |
|----------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| 1.基本养老保险 | 1,362,069.80 | 103,828,091.76 | 101,132,161.13 | 4,058,000.43 |
| 2.失业保险费  | 51,633.53    | 3,302,404.76   | 3,229,401.33   | 124,636.96   |
| 合计       | 1,413,703.33 | 107,130,496.52 | 104,361,562.46 | 4,182,637.39 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

17、应交税费

单位：人民币元

| 项目      | 本年年末余额        | 上年年末余额        |
|---------|---------------|---------------|
| 企业所得税   | 18,298,592.38 | 13,633,869.40 |
| 增值税     | 14,009,829.30 | 19,772,638.24 |
| 城市维护建设税 | 1,199,806.62  | 1,052,598.51  |
| 个人所得税   | 2,311,335.58  | 1,944,303.73  |
| 教育费附加   | 949,028.40    | 799,511.62    |
| 房产税     | 860,542.58    | 815,840.04    |
| 其他      | 30,071.08     | 20,784.82     |
| 合计      | 37,659,205.94 | 38,039,546.36 |

18、一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

| 项目           | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|--------------|----------------|----------------|
| 一年内到期的资产支持证券 | 833,400,000.00 | 256,300,000.00 |
| 一年内到期的租赁负债   | 11,400,627.23  | 14,252,858.90  |
| 合计           | 844,800,627.23 | 270,552,858.90 |

19、其他流动负债

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额        | 上年年末余额       |
|-------|---------------|--------------|
| 待转销项税 | 15,431,016.23 | 2,705,043.85 |
| 合计    | 15,431,016.23 | 2,705,043.85 |

20、长期借款

单位：人民币元

| 项目           | 本年年末余额         | 上年年末余额 |
|--------------|----------------|--------|
| 信用借款         | 132,000,000.00 | -      |
| 减：一年内到期的长期借款 | -              | -      |
| 一年后到期的长期借款   | 132,000,000.00 | -      |

上述借款年利率为4.5-4.7%。

21、租赁负债

单位：人民币元

| 项目           | 本年年末余额        | 上年年末余额        |
|--------------|---------------|---------------|
| 租赁负债         | 23,308,942.85 | 33,252,342.34 |
| 减：一年内到期的租赁负债 | 11,400,627.23 | 14,252,858.90 |
| 一年以后到期的租赁负债  | 11,908,315.62 | 18,999,483.44 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

22、其他非流动负债

单位：人民币元

| 项目             | 本年年末余额         | 上年年末余额           |
|----------------|----------------|------------------|
| 资产支持证券         | 833,400,000.00 | 1,089,700,000.00 |
| 合计             | 833,400,000.00 | 1,089,700,000.00 |
| 减：一年内到期的资产支持证券 | 833,400,000.00 | 256,300,000.00   |
| 一年后到期的非流动负债    | -              | 833,400,000.00   |

23、实收资本

单位：人民币元

| 投资方            | 本年年末余额及上年年末余额  |         |
|----------------|----------------|---------|
|                | 人民币元           | 出资比例(%) |
| 金地(集团)股份有限公司   | 199,500,000.00 | 99.75   |
| 东莞市金地房地产投资有限公司 | 500,000.00     | 0.25    |
| 合计             | 200,000,000.00 | 100.00  |

24、盈余公积

单位：人民币元

| 项目     | 本年初余额         | 本年增加金额       | 本年减少金额 | 本年年末余额        |
|--------|---------------|--------------|--------|---------------|
| 法定盈余公积 | 24,997,900.08 | 9,117,049.06 | -      | 34,114,949.14 |
| 任意盈余公积 | 5,548,020.33  | -            | -      | 5,548,020.33  |
| 合计     | 30,545,920.41 | 9,117,049.06 | -      | 39,662,969.47 |

25、未分配利润

单位：人民币元

| 项目               | 本年             | 上年              |
|------------------|----------------|-----------------|
| 年初余额             | 50,108,018.23  | 64,186,581.68   |
| 加：本年归属于母公司股东的净利润 | 89,248,919.33  | (10,543,178.75) |
| 减：提取法定盈余公积(注)    | 9,117,049.06   | 3,535,384.70    |
| 年末余额             | 130,239,888.50 | 50,108,018.23   |

注：根据本公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之10%提取。本公司法定盈余公积金累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

26、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：人民币元

| 项目   | 本年发生额            |                  | 上年发生额            |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 主营业务 | 3,378,566,175.66 | 2,874,648,049.89 | 2,896,974,388.44 | 2,393,791,922.89 |
| 合计   | 3,378,566,175.66 | 2,874,648,049.89 | 2,896,974,388.44 | 2,393,791,922.89 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022 年 12 月 31 日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

26、营业收入、营业成本 - 续

(2) 主营业务(分行业)

单位：人民币元

| 行业名称   | 本年发生额            |                  | 上年发生额            |                  |
|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|        | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 物业管理服务 | 2,805,122,781.33 | 2,468,324,510.72 | 2,263,221,816.17 | 1,963,067,313.37 |
| 前期物业服务 | 423,039,214.85   | 333,441,829.72   | 493,137,944.30   | 371,513,610.81   |
| 增值服务   | 150,404,179.48   | 72,881,709.45    | 140,614,627.97   | 59,210,998.71    |
| 合计     | 3,378,566,175.66 | 2,874,648,049.89 | 2,896,974,388.44 | 2,393,791,922.89 |

27、税金及附加

单位：人民币元

| 项目      | 本年发生额         | 上年发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 城市维护建设费 | 7,641,654.46  | 6,535,428.57  |
| 教育费附加   | 5,781,673.91  | 5,901,075.59  |
| 房产税     | 119,491.52    | 184,938.36    |
| 印花税     | 157,429.26    | 96,386.30     |
| 土地使用税   | 6,951.24      | 10,662.95     |
| 其他      | 800,088.67    | 297,183.13    |
| 合计      | 14,507,289.06 | 13,025,674.90 |

28、销售费用

单位：人民币元

| 项目     | 本年发生额         | 上年发生额         |
|--------|---------------|---------------|
| 人工费用   | 55,576,285.98 | 31,616,416.31 |
| 业务活动费  | 19,113,437.27 | 23,637,684.14 |
| 办公事务费  | 733,227.59    | 529,445.29    |
| 财产费用   | 94,751.73     | 77,404.33     |
| 其他营业费用 | 30,411.04     | 17,987.11     |
| 合计     | 75,548,113.61 | 55,878,937.18 |

29、管理费用

单位：人民币元

| 项目    | 本年发生额          | 上年发生额          |
|-------|----------------|----------------|
| 人工费用  | 252,967,057.74 | 328,380,536.04 |
| 业务活动费 | 22,543,996.69  | 24,169,058.60  |
| 办公事务费 | 19,539,193.87  | 18,179,944.33  |
| 财产费用  | 33,029,637.43  | 28,821,723.57  |
| 企业文化费 | 5,395,866.02   | 7,473,782.37   |
| 其他费用  | 17,787.72      | 59,706.96      |
| 合计    | 333,493,539.47 | 407,084,751.87 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

30、财务费用

单位：人民币元

| 项目     | 本年发生额           | 上年发生额           |
|--------|-----------------|-----------------|
| 利息支出   | 42,051,233.60   | 51,660,085.78   |
| 减：利息收入 | 67,650,926.81   | 86,066,870.34   |
| 其他财务费用 | 7,559,507.03    | 7,530,462.67    |
| 合计     | (18,040,186.18) | (26,876,321.89) |

31、其他收益

单位：人民币元

| 项目   | 本年发生额         | 上年发生额         |
|------|---------------|---------------|
| 财政奖励 | 9,195,265.40  | 4,527,507.23  |
| 税收返还 | 7,744,263.81  | 2,755,920.41  |
| 其他   | 12,966,351.37 | 10,312,541.01 |
| 合计   | 29,905,880.58 | 17,595,968.65 |

32、投资收益

投资收益明细情况

单位：人民币元

| 项目              | 本年发生额        | 上年发生额        |
|-----------------|--------------|--------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益  | 3,787,263.35 | 1,145,418.52 |
| 成本法核算的长期股权投资收益  | 1,882,556.03 | 1,401,328.78 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | -            | 279,896.85   |
| 合计              | 5,669,819.38 | 2,826,644.15 |

33、公允价值变动收益(损失)

单位：人民币元

| 产生公允价值变动收益的来源  | 本年发生额        | 上年发生额 |
|----------------|--------------|-------|
| 按公允价值计量的投资性房地产 | (779,008.00) | -     |
| 合计             | (779,008.00) | -     |

34、信用减值损失

单位：人民币元

| 项目    | 本年发生额           | 上年发生额           |
|-------|-----------------|-----------------|
| 应收账款  | (9,782,239.27)  | (3,574,044.19)  |
| 其他应收款 | (12,924,521.36) | (13,153,153.90) |
| 合计    | (22,706,760.63) | (16,727,198.09) |

35、资产处置收益(损失)

单位：人民币元

| 项目         | 本年发生额        | 上年发生额     |
|------------|--------------|-----------|
| 资产处置收益(损失) | (509,425.10) | 30,543.48 |
| 合计         | (509,425.10) | 30,543.48 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

36、营业外收入

单位：人民币元

| 项目    | 本年发生额      | 上年发生额      |
|-------|------------|------------|
| 违约金收入 | 76,026.32  | 29,242.89  |
| 其他    | 747,897.28 | 101,177.07 |
| 合计    | 823,923.60 | 130,419.96 |

37、营业外支出

单位：人民币元

| 项目   | 本年发生额        | 上年发生额        | 计入当期非经常性损益的金额 |
|------|--------------|--------------|---------------|
| 赔偿款  | 3,519,588.75 | 1,369,545.65 | 3,519,588.75  |
| 罚没支出 | 666,114.63   | 3,224,383.92 | 666,114.63    |
| 对外捐赠 | 35,500.00    | 18,000.00    | 35,500.00     |
| 其他   | 52,532.98    | 66,898.18    | 52,532.98     |
| 合计   | 4,273,736.36 | 4,678,827.75 | 4,273,736.36  |

38、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

| 项目      | 本年发生额           | 上年发生额          |
|---------|-----------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 32,874,753.72   | 70,888,996.30  |
| 递延所得税费用 | (15,583,609.77) | (7,098,843.66) |
| 合计      | 17,291,143.95   | 63,790,152.64  |

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

| 项目                               | 本年发生额           | 上年发生额         |
|----------------------------------|-----------------|---------------|
| 利润总额                             | 106,540,063.28  | 53,246,973.89 |
| 按法定税率计算的所得税费用                    | 26,635,015.82   | 13,311,743.47 |
| 非应税收入的影响                         | (946,815.84)    | (286,354.63)  |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响                 | 1,685,245.63    | 2,357,486.82  |
| 调整以前期间所得税的影响                     | -               | 42,958,514.59 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响 | (10,082,301.66) | -             |
| 本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响   | -               | 5,448,762.39  |
| 所得税费用                            | 17,291,143.95   | 63,790,152.64 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

39、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

| 补充资料                      | 本年发生额            | 上年发生额            |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量：       |                  |                  |
| 净利润                       | 89,248,919.33    | (10,543,178.75)  |
| 加：信用损失准备                  | 22,706,760.63    | 16,727,198.09    |
| 固定资产折旧                    | 10,944,086.69    | 7,779,179.54     |
| 使用权资产折旧                   | 17,217,400.60    | 4,336,792.62     |
| 长期待摊费用摊销                  | 2,266,921.04     | 1,990,021.23     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益) | 509,425.10       | (30,543.48)      |
| 公允价值变动损失                  | 779,008.00       | -                |
| 财务费用                      | 42,051,233.60    | 51,660,085.78    |
| 投资损失(收益)                  | (5,669,819.38)   | (2,826,644.15)   |
| 递延所得税资产减少(增加)             | (15,583,609.77)  | (7,098,843.66)   |
| 存货的减少(增加)                 | 1,874,014.27     | (2,412,116.36)   |
| 经营性应收项目的减少(增加)            | (306,311,798.28) | (190,924,829.28) |
| 经营性应付项目的增加                | 237,889,232.13   | 358,713,370.03   |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 97,921,773.96    | 227,370,491.61   |
| 2. 现金及现金等价物净变动情况：         |                  |                  |
| 现金的年末余额                   | 451,370,162.72   | 241,544,314.21   |
| 减：现金的年初余额                 | 241,544,314.21   | 152,057,792.44   |
| 现金及现金等价物净增加额              | 209,825,848.51   | 89,486,521.77    |

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

| 项目           | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|--------------|----------------|----------------|
| 一、现金         | 451,370,162.72 | 241,544,314.21 |
| 其中：库存现金      | 76,928.60      | 319,184.85     |
| 可随时用于支付的银行存款 | 451,293,234.12 | 241,225,129.36 |
| 二、现金等价物      | -              | -              |
| 三、受限制货币资金    | 9,795,887.04   | 5,106,453.14   |
| 其中：保函保证金     | 4,263,161.73   | 1,418,988.12   |
| 冻结资金         | 5,532,725.31   | 3,687,465.02   |
| 四、货币资金合计     | 461,166,049.76 | 246,650,767.35 |

40、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

| 项目   | 本年年末账面价值     | 受限原因  |
|------|--------------|-------|
| 货币资金 | 4,263,161.73 | 保函保证金 |
| 货币资金 | 5,532,725.31 | 冻结资金  |
| 合计   | 9,795,887.04 |       |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022年12月31日止年度

(七) 与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、借款、应付账款、其他应付款及其他非流动负债等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

1.1 信用风险

2022年12月31日，可能引起本公司信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金(附注(六)1)、应收账款(附注(六)2)、其他应收款(附注(六)4)等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本公司安排专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

本公司的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本公司没有重大的信用集中风险。于2022年12月31日，本公司对前五大客户的应收账款余额为人民币41,670,225.92元，占本公司应收账款余额的9.55%。除此之外，本公司无其他重大信用风险敞口集中于单一金融资产或有类似特征的金融资产组合。



深圳市金地物业管理有限公司

- 财务报表附注
- 2022年12月31日止年度

(七) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.2 流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

| 项目          | 无期限 | 1年以内             | 1至5年           | 5年以上 |
|-------------|-----|------------------|----------------|------|
| 短期借款        | -   | 23,757,705.48    | -              | -    |
| 应付账款        | -   | 389,777,739.81   | -              | -    |
| 其他应付款       | -   | 1,093,494,619.09 | -              | -    |
| 一年内到期的非流动负债 | -   | 889,325,738.36   | -              | -    |
| 长期借款        | -   | 6,084,000.00     | 148,842,586.30 | -    |
| 租赁负债        | -   | 11,980,249.70    | 12,487,938.09  | -    |

(八) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

单位：人民币元

| 项目             | 本年年末公允价值   |            |               |               |
|----------------|------------|------------|---------------|---------------|
|                | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量    | 合计            |
| 持续的公允价值计量      |            |            |               |               |
| (一)投资性房地产      | -          | -          | 14,801,152.00 | 14,801,152.00 |
| 1.出租用的土地使用权    | -          | -          | -             | -             |
| 2.出租的建筑物       | -          | -          | 14,801,152.00 | 14,801,152.00 |
| 3.在建投资物业       | -          | -          | -             | -             |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | -          | -          | 14,801,152.00 | 14,801,152.00 |

2、持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

单位：人民币元

| 项目     | 估值技术 | 重大不可观察输入值 | 本年年末公允价值      |
|--------|------|-----------|---------------|
| 投资性房地产 | 收益法  | 收益率       | 14,801,152.00 |
|        |      | 年递增率      |               |
|        |      | 空置率       |               |
|        | 合计   |           | 14,801,152.00 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022 年 12 月 31 日止年度

### (九) 关联方及关联方交易

#### 1、本公司的母公司情况

| 公司名称         | 注册地点 | 业务性质     | 注册资本    | 对本公司<br>持股比例 | 对本公司<br>表决权比例 |
|--------------|------|----------|---------|--------------|---------------|
| 金地(集团)股份有限公司 | 深圳   | 房地产开发与经营 | 45.15 亿 | 99.75%       | 99.75%        |

本公司的最终控股方是金地(集团)股份有限公司，其发行之股票在上海证券交易所上市。

#### 2、本公司的关联方情况

本年与本公司发生关联方交易，或以前年度与本公司发生关联方交易形成余额的合营或联营企业及其他关联方情况如下：

| 关联方名称          | 与本公司关系      |
|----------------|-------------|
| 除金地物业外金地集团之子公司 | 受同一方控制      |
| 金地集团之联合营公司     | 同一控制方之联合营企业 |
| 金地物业之子公司       | 本公司之子公司     |

#### 3、关联方交易情况

##### (1) 销售商品、提供劳务的关联交易

| 关联方类别          | 关联交易内容 | 单位：人民币元        |                |
|----------------|--------|----------------|----------------|
|                |        | 本年发生额          | 上年发生额          |
| 金地物业之子公司       | 物业管理服务 | 2,969,642.32   | 1,259,120.21   |
| 除金地物业外金地集团之子公司 | 物业管理服务 | 156,511,166.07 | 161,428,741.25 |
| 金地集团之联合营公司     | 物业管理服务 | 118,773,501.72 | 85,671,705.04  |
| 合计             |        | 278,254,310.11 | 248,359,566.50 |

##### (2) 采购商品、接受劳务的关联交易

| 关联方类别    | 关联交易内容 | 单位：人民币元        |                |
|----------|--------|----------------|----------------|
|          |        | 本年发生额          | 上年发生额          |
| 金地物业之子公司 | 接受劳务   | 143,831,306.26 | 114,684,654.78 |

##### (3) 关联租赁情况

作为承租方：

| 出租方名称          | 租赁资产种类 | 单位：人民币元      |              |
|----------------|--------|--------------|--------------|
|                |        | 本年确认的租赁支出    | 上年确认的租赁支出    |
| 除金地物业外金地集团之子公司 | 房屋建筑物  | 8,802,017.28 | 9,239,589.00 |

##### (4) 关联方利息收入

| 项目             | 单位：人民币元       |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 本年发生额         | 上年发生额         |
| 除金地物业外金地集团之子公司 | 60,638,562.15 | 84,152,936.69 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(九) 关联方及关联方交易 - 续

3、关联方交易情况 - 续

(5) 资金拆借

资金拆出：

单位：人民币元

| 资金往来方名称            | 年初往来资金余额         | 本年度往来<br>累计发生金额  | 本年度偿还<br>累计发生金额  | 年末往来资金余额         |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 除金地物业外金地集团<br>之子公司 | 2,343,639,075.84 | 1,432,942,003.83 | 2,108,300,000.00 | 1,668,281,079.67 |
| 金地物业之子公司           | 38,691,198.81    | 231,116,606.37   | 31,244,227.79    | 238,563,577.39   |
| 合计                 | 2,382,330,274.65 | 1,664,058,610.20 | 2,139,544,227.79 | 1,906,844,657.06 |

资金拆入：

单位：人民币元

| 资金往来方名称  | 年初往来资金余额       | 本年度往来<br>累计发生金额 | 本年度偿还<br>累计发生金额 | 年末往来资金余额       |
|----------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 金地物业之子公司 | 177,053,042.07 | 44,547,325.33   | 69,238,858.70   | 152,361,508.70 |

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：人民币元

| 项目名称  | 关联方            | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|-------|----------------|------------------|------------------|
| 应收账款  | 除金地物业外金地集团之子公司 | 85,817,417.78    | 57,220,726.76    |
| 应收账款  | 金地集团之联合营公司     | 43,635,059.33    | 34,006,562.13    |
| 合计    |                | 129,452,477.11   | 91,227,288.89    |
| 其他应收款 | 金地物业之子公司       | 238,563,577.39   | 47,916,829.53    |
| 其他应收款 | 除金地物业外金地集团之子公司 | 1,719,849,326.09 | 2,373,994,984.60 |
| 其他应收款 | 金地集团之联合营公司     | 1,975,370.08     | 565,321.15       |
| 合计    |                | 1,960,388,273.56 | 2,422,477,185.28 |

(2) 应付项目

单位：人民币元

| 项目名称  | 关联方            | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|-------|----------------|----------------|----------------|
| 其他应付款 | 金地物业之子公司       | 194,398,502.06 | 198,204,838.13 |
| 其他应付款 | 除金地物业外金地集团之子公司 | 51,965,808.06  | 66,752,780.07  |
| 合计    |                | 246,364,310.12 | 264,957,618.20 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2022 年 12 月 31 日止年度

(十) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司无重要承诺事项。

2、或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司无重要或有事项。

(十一) 资产负债表日后事项

本公司无重大资产负债表日后事项。

(十二) 其他事项

本公司本年度编制的财务报表已按照报表附注四(16)所述的收入会计政策编制，上年度的财务报表已按照同口径调整列示。

(十三) 财务报表之批准

本年度本公司的财务报表已于 2023 年 4 月 25 日经本公司董事会批准。



|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                                            |    |  |
| <b>营业执照</b><br>(副本)                                                                |                                                                                                                                                                                                                            | <b>统一社会信用代码</b><br>914403000589780442                                               |  |
| <b>名称</b> 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所                                                   | <b>成立日期</b> 2012年11月30日                                                                                                                                                                                                    | <b>登记机关</b> 2019年08月08日                                                             |  |
| <b>类型</b> 外商投资特殊普通合伙分支机构                                                           | <b>营业场所</b> 深圳市罗湖区桂园街道深南东路5001号华润大厦1201-06, 1301-03单元                                                                                                                                                                      |  |  |
| <b>负责人</b> 杨誉民                                                                     | <b>重要提示</b><br>1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得行政许可审批文件后方可开展相关经营活动。<br>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度报告信息，请登录国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn）查询、报送或公示相关信息。<br>3. 国家企业信用信息公示系统公示的信息，是企业应当依法公示的信息，企业应当依法公示。 |                                                                                     |  |

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

证书序号：5001948

### 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，准予持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》。

## 会计师事务所分所 执业证书

名 称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负 责 人：杨誉民

经 营 场 所：深圳市罗湖区桂园街道深南东路5001号华润大厦1201-06、1301-03单元

分所执业证书编号：310000124701

批准执业文号：财会函【2002】1016号

批准执业日期：2002年07月23日

发证机关：深圳市财政局  
二〇一〇年八月九日

中华人民共和国财政部制



|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS<br/>中国注册会计师协会</p>                                                               |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                          | <p>姓 名 袁文慧<br/>Full name _____</p> <p>性 别 女<br/>Sex _____</p> <p>出生日期 1990-05-04<br/>Date of birth _____</p> <p>工作单位 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所<br/>Working unit _____</p> <p>身份证号码 430408199005040046<br/>Identity card No. _____</p> |
|                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>年度检验登<br/>Annual Renewal Register</p> <p>本证书经检验合格<br/>This certificate is valid for<br/>this renewal.</p> <p>袁文慧<br/>中注协年检二维码</p>  |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>证书编号: 310000125626<br/>No. of Certificate</p> <p>批准注册协会: 深圳市注册会计师协会<br/>Authorized Institute of CPAs</p> <p>发证日期: 2017 年 08 月 05 日<br/>Date of Issuance      /y      /m      /d</p>                                     |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                    |



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



姓名 何臻红  
Full name \_\_\_\_\_

性别 女  
Sex \_\_\_\_\_

出生日期 1985-07-13  
Date of birth \_\_\_\_\_

工作单位 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所  
Working unit \_\_\_\_\_

身份证号码 350521198507135568  
Identity card No. \_\_\_\_\_

证书编号: 310000124771  
No. of Certificate

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

发证日期: 2013 年 11 月 29 日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

何臻红

本证书经检验合格 中注协年检二维码 年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

310000124771  
何臻红  
深圳市注册会计师协会

2013年11月29日  
年度注册

（二）2023 年审计报告扫描件

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表及审计报告  
2023 年 12 月 31 日止年度





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表及审计报告

2023 年 12 月 31 日止年度

| 内容       | 页码    |
|----------|-------|
| 审计报告     | 1 - 2 |
| 资产负债表    | 3     |
| 利润表      | 4     |
| 现金流量表    | 5     |
| 所有者权益变动表 | 6     |
| 财务报表附注   |       |



**Deloitte.**

**德勤**

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
深圳分所  
中国深圳市深南东路5001号  
华润大厦9楼  
邮政编码: 518010

## 审计报告

德师深圳报(审)字(24)第 P00224 号  
(第 1 页, 共 2 页)

深圳市金地物业管理有限公司董事会:

### 一、审计意见

我们审计了深圳市金地物业管理有限公司(以下简称“金地物业”)的母公司财务报表,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中与编制母公司财务报告相关的规定编制,公允反映了金地物业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,我们独立于金地物业,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

金地物业管理层负责按照企业会计准则中与编制母公司财务报表相关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,管理层负责评估金地物业的持续经营能力,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金地物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金地物业的财务报告过程。

### 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。

**WorldClass**  
**智启非凡**

- 1 -

**Deloitte.**

**德勤**

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
深圳分所  
中国深圳市福田区深南东路5001号  
华能大厦9楼  
邮政编码: 518010

审计报告 - 续

德师深圳报(审)字(24)第 P00224 号  
(第 2 页, 共 2 页)

四、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对金地物业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报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金地物业不能持续经营。
- (5) 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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所



中国注册会计师

何翠红

中国注册会计师

袁文慧

2024年5月24日



**WorldClass**  
智启非凡



深圳市金地物业管理有限公司

2023年12月31日

资产负债表

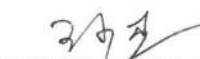
单位：人民币元

| 项目      | 附注六 | 本年年末余额           | 上年年末余额           | 项目          | 附注六 | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|---------|-----|------------------|------------------|-------------|-----|------------------|------------------|
| 流动资产：   |     |                  |                  | 流动负债：       |     |                  |                  |
| 货币资金    | 1   | 829,939,188.87   | 461,166,049.76   | 短期借款        | 12  | -                | 23,000,000.00    |
| 应收票据    |     | 500,000.00       | -                | 应付账款        | 13  | 512,070,633.74   | 389,777,739.81   |
| 应收账款    | 2   | 361,368,324.10   | 420,973,108.86   | 其他应付款       | 14  | 830,630,991.83   | 1,111,082,412.67 |
| 预付款项    | 3   | 43,270,946.40    | 6,461,645.85     | 合同负债        | 15  | 462,784,109.91   | 351,328,008.00   |
| 其他应收款   | 4   | 1,750,713,812.39 | 2,445,488,793.63 | 应付职工薪酬      | 16  | 712,664,851.72   | 713,549,430.10   |
| 存货      | 5   | 3,395,111.59     | 6,678,586.35     | 应交税费        | 17  | 102,384,284.30   | 37,659,205.94    |
| 其他流动资产  |     | 10,360,519.24    | -                | 一年内到期的非流动负债 | 18  | 41,052,789.69    | 844,800,627.23   |
| 流动资产合计  |     | 2,999,547,902.59 | 3,340,768,184.45 | 其他流动负债      | 19  | 9,222,066.93     | 15,431,016.23    |
| 非流动资产：  |     |                  |                  | 流动负债合计      |     | 2,670,809,728.12 | 3,486,628,439.98 |
| 长期股权投资  | 6   | 513,390,216.91   | 480,781,013.58   | 非流动负债：      |     |                  |                  |
| 投资性房地产  | 7   | 14,022,144.00    | 14,801,152.00    | 长期借款        | 20  | 207,950,000.00   | 132,000,000.00   |
| 固定资产    | 8   | 34,399,541.17    | 27,066,759.34    | 租赁负债        | 21  | 8,359,384.09     | 11,908,315.62    |
| 使用权资产   | 9   | 14,363,927.37    | 22,503,893.03    | 预计负债        |     | 1,120,000.00     | -                |
| 长期待摊费用  | 10  | 7,726,390.95     | 5,053,602.01     | 递延所得税负债     | 11  | 1,501,135.82     | -                |
| 递延所得税资产 | 11  | 113,436,001.40   | 109,465,009.16   | 非流动负债合计     |     | 218,930,519.91   | 143,908,315.62   |
| 非流动资产合计 |     | 697,338,321.80   | 659,671,429.12   | 负债合计        |     | 2,889,740,248.03 | 3,630,536,755.60 |
| 资产总计    |     | 3,696,886,224.39 | 4,000,439,613.57 | 所有者权益：      |     |                  |                  |
|         |     |                  |                  | 实收资本        | 22  | 200,000,000.00   | 200,000,000.00   |
|         |     |                  |                  | 盈余公积        | 23  | 83,387,281.31    | 39,662,969.47    |
|         |     |                  |                  | 未分配利润       | 24  | 523,758,695.05   | 130,239,888.50   |
|         |     |                  |                  | 所有者权益合计     |     | 807,145,976.36   | 369,902,857.97   |
|         |     |                  |                  | 负债和所有者权益总计  |     | 3,696,886,224.39 | 4,000,439,613.57 |

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

  
公司负责人

  
主管会计工作负责人



深圳市金地物业管理有限公司

2023年12月31日止年度

利润表

单位：人民币元

| 项目                 | 附注六 | 本年发生额            | 上年发生额            |
|--------------------|-----|------------------|------------------|
| 一、营业总收入            |     | 3,783,355,669.77 | 3,378,566,175.66 |
| 其中：营业收入            | 25  | 3,783,355,669.77 | 3,378,566,175.66 |
| 减：营业总成本            |     | 3,224,204,027.72 | 2,874,648,049.89 |
| 其中：营业成本            | 25  | 3,224,204,027.72 | 2,874,648,049.89 |
| 税金及附加              | 26  | 20,828,453.58    | 14,507,289.06    |
| 销售费用               | 27  | 76,233,098.38    | 75,548,113.61    |
| 管理费用               | 28  | 305,006,668.15   | 333,493,539.47   |
| 财务费用               | 29  | (22,829,364.26)  | (18,040,186.18)  |
| 其中：利息费用            |     | 32,899,682.31    | 42,051,233.60    |
| 利息收入               |     | 66,808,736.83    | 67,650,926.81    |
| 加：其他收益             | 30  | 19,582,608.48    | 29,905,880.58    |
| 投资收益               | 31  | 295,455,907.38   | 5,669,819.38     |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 |     | 5,274,337.52     | 3,787,263.35     |
| 公允价值变动损失           |     | (779,008.00)     | (779,008.00)     |
| 信用减值损失             | 32  | (14,617,067.49)  | (22,706,760.63)  |
| 资产处置收益(损失)         |     | 305,094.43       | (509,425.10)     |
| 二、营业利润             |     | 479,860,321.00   | 109,989,876.04   |
| 加：营业外收入            | 33  | 5,305,071.23     | 823,923.60       |
| 减：营业外支出            | 34  | 7,639,342.78     | 4,278,236.36     |
| 三、利润总额             |     | 477,526,049.45   | 106,540,063.28   |
| 减：所得税费用            | 35  | 40,282,931.06    | 17,291,145.95    |
| 四、净利润              |     | 437,243,118.39   | 89,248,919.33    |
| (一) 按经营持续性分类：      |     |                  |                  |
| 1. 持续经营净利润         |     | 437,243,118.39   | 89,248,919.33    |
| 2. 终止经营净利润         |     | -                | -                |
| 五、其他综合收益的税后净额      |     | -                | -                |
| 六、综合收益总额           |     | 437,243,118.39   | 89,248,919.33    |

附注为财务报表的组成部分

深圳市金地物业管理有限公司

2023年12月31日止年度

现金流量表

单位：人民币元

| 项目                        | 附注六   | 本年发生额            | 上年发生额            |
|---------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |       |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |       | 4,127,016,329.68 | 3,408,644,957.32 |
| 收到的税费返还                   |       | 1,958,327.81     | 7,744,263.81     |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |       | 440,332,504.99   | 266,643,095.07   |
| 经营活动现金流入小计                |       | 4,569,307,162.48 | 3,683,032,316.20 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |       | 1,626,748,526.21 | 1,414,450,608.78 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |       | 1,961,300,457.27 | 1,772,793,928.52 |
| 支付的各项税费                   |       | 190,226,417.33   | 148,419,176.89   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |       | 306,633,489.57   | 249,446,828.05   |
| 经营活动现金流出小计                |       | 4,084,908,890.38 | 3,585,110,542.24 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 36(1) | 484,398,272.10   | 97,921,773.96    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |       |                  |                  |
| 取得或处置子公司和其他经营单位收到的现金      |       | 330,300.00       | -                |
| 收回投资所收到的现金                |       | 2,080,000.00     | -                |
| 取得投资收益收到的现金               |       | 123,420,131.03   | 1,882,556.03     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净值 |       | 305,094.43       | 77,932.97        |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |       | 2,819,669,913.51 | 2,139,544,225.79 |
| 投资活动现金流入小计                |       | 2,945,805,438.97 | 2,441,544,716.79 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |       | 36,057,203.21    | 17,136,275.03    |
| 投资支付的现金                   |       | 32,545,850.00    | 164,947,550.00   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |       | 2,842,732,170.02 | 1,664,058,610.20 |
| 投资活动现金流出小计                |       | 2,911,340,223.23 | 1,846,122,435.23 |
| 投资活动产生的现金流量净额             |       | 34,465,215.74    | 295,422,281.56   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |       |                  |                  |
| 取得借款收到的现金                 |       | 115,000,000.00   | 155,000,000.00   |
| 收到其他与筹资活动相关的现金            |       | -                | 44,547,325.33    |
| 筹资活动现金流入小计                |       | 115,000,000.00   | 199,547,325.33   |
| 偿还债务支付的现金                 |       | 218,750,000.00   | 256,300,000.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |       | 32,899,682.31    | 40,282,509.86    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |       | 15,706,499.47    | 86,443,022.48    |
| 筹资活动现金流出小计                |       | 267,356,181.78   | 383,025,532.34   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |       | (152,356,181.78) | (183,478,207.01) |
| 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            |       | 366,507,306.06   | 209,825,848.51   |
| 加：年初现金及现金等价物余额            | 36(1) | 451,370,162.72   | 241,544,314.21   |
| 六、年末现金及现金等价物余额            | 36(1) | 817,877,468.78   | 451,370,162.72   |

附注为财务报表的组成部分



深圳市金地物业管理有限公司

2023年12月31日止年度

所有者权益变动表

单位：人民币元

| 项目               | 本年金额           |               |                 |                |
|------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|
|                  | 股本             | 盈余公积          | 未分配利润           | 所有者权益合计        |
| 一、本年年初余额         | 200,000,000.00 | 39,662,969.47 | 130,239,888.50  | 369,902,857.97 |
| 二、本年增减变动金额       | -              | 43,724,311.84 | 393,518,806.55  | 437,243,118.39 |
| （一）综合收益总额        | -              | -             | 437,243,118.39  | 437,243,118.39 |
| （二）所有者投入和减少资本    | -              | -             | -               | -              |
| 1.所有者投入的资本       | -              | -             | -               | -              |
| 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             | -              | -             | -               | -              |
| （三）利润分配          | -              | 43,724,311.84 | (43,724,311.84) | -              |
| 1.提取盈余公积         | -              | 43,724,311.84 | (43,724,311.84) | -              |
| 2.提取一般风险准备       | -              | -             | -               | -              |
| 3.对所有者的分配        | -              | -             | -               | -              |
| 4.其他             | -              | -             | -               | -              |
| （四）所有者权益内部结转     | -              | -             | -               | -              |
| 1.资本公积转增资本       | -              | -             | -               | -              |
| 2.盈余公积转增资本       | -              | -             | -               | -              |
| 3.盈余公积弥补亏损       | -              | -             | -               | -              |
| 4.其他             | -              | -             | -               | -              |
| （五）专项储备          | -              | -             | -               | -              |
| 1.本年提取           | -              | -             | -               | -              |
| 2.本年使用           | -              | -             | -               | -              |
| 三、本年年末余额         | 200,000,000.00 | 83,387,281.31 | 523,758,695.05  | 807,145,976.36 |

| 项目               | 上年金额           |               |                |                |
|------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|                  | 股本             | 盈余公积          | 未分配利润          | 所有者权益合计        |
| 一、上年年初余额         | 200,000,000.00 | 30,545,920.41 | 50,108,018.23  | 280,653,938.64 |
| 二、本年增减变动金额       | -              | 9,117,049.06  | 80,131,870.27  | 89,248,919.33  |
| （一）综合收益总额        | -              | -             | 89,248,919.33  | 89,248,919.33  |
| （二）所有者投入和减少资本    | -              | -             | -              | -              |
| 1.所有者投入的资本       | -              | -             | -              | -              |
| 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             | -              | -             | -              | -              |
| （三）利润分配          | -              | 9,117,049.06  | (9,117,049.06) | -              |
| 1.提取盈余公积         | -              | 9,117,049.06  | (9,117,049.06) | -              |
| 2.提取一般风险准备       | -              | -             | -              | -              |
| 3.对所有者的分配        | -              | -             | -              | -              |
| 4.其他             | -              | -             | -              | -              |
| （四）所有者权益内部结转     | -              | -             | -              | -              |
| 1.资本公积转增资本       | -              | -             | -              | -              |
| 2.盈余公积转增资本       | -              | -             | -              | -              |
| 3.盈余公积弥补亏损       | -              | -             | -              | -              |
| 4.其他             | -              | -             | -              | -              |
| （五）专项储备          | -              | -             | -              | -              |
| 1.本年提取           | -              | -             | -              | -              |
| 2.本年使用           | -              | -             | -              | -              |
| 三、上年年末余额         | 200,000,000.00 | 39,662,969.47 | 130,239,888.50 | 369,902,857.97 |

附注为财务报表的组成部分

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注  
2023年12月31日止年度

**(一) 公司基本情况**

深圳市金地物业管理有限公司(以下简称“本公司”)成立于 1993 年 3 月 1 日，统一社会信用代码为 91440300192215507U。本公司的经营范围包括：基础物业服务(住宅物业服务、商业物业及设施管理服务、城市服务)；增值服务(社区生活增值服务、团餐、居住资产相关服务、开发商增值服务、智慧化解决方案等)。

本公司的母公司为金地(集团)股份有限公司，其发行之股票在上海证券交易所上市。

**(二) 财务报表的编制基础**

**编制基础**

根据企业会计准则的规定，本公司及子公司应当编制合并财务报表，但基于内部管理的需要，本公司仅根据企业会计准则中与编制母公司财务报表相关的规定编制本公司财务报表。

**持续经营**

本公司对自 2023 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

**(三) 遵循企业会计准则中与编制母公司财务报表相关的规定的声明**

本公司编制的财务报表符合企业会计准则中与编制母公司财务报表相关的规定的要求，真实、完整地反映了本公司于 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。

**(四) 重要会计政策及会计估计**

**1、 会计期间**

本公司的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

**2、 记账本位币**

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

3、 记账基础和计价原则 - 续

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 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。

4、 现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业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现金、价值变动风险很小的投资。

5、 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“收入准则”）初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

5.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款和其他应收款。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且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的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资；其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产；取得时期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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；

- 不符合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条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可以将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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

5.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

5.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

5.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 - 续

指定为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的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该等非交易性权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

5.1.3 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以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金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

5.2 金融工具减值

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

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部应收票据和应收账款以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若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；若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。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.2金融工具减值 - 续

5.2.1信用风险显著增加 - 续

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

5.2.2已发生信用减值的金融资产

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

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

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人(不考虑本公司取得的任何担保)，则本公司认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本公司推定该金融工具已发生违约。

5.2.3预期信用损失的确定

本公司对应收票据、应收账款、租赁应收款、其他应收款等在组合基础上采用减值矩阵或在单项资产的基础上确定相关金融工具的信用损失。本公司以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.3 预期信用损失的确定 - 续

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

5.2.4 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

5.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.3 金融资产的转移 - 续

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为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，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。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为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，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。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

5.4 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

5.4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时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和其他金融负债。

5.4.1.1 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(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本公司承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本公司将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本公司正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用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或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

5.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

5.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

5.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

5.4.2 金融负债的终止确认

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(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

5.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

5.5 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金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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。

6、 应收款项

6.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对信用风险显著增加的应收账款单独确定信用风险损失，对其他应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定应收账款的信用风险损失。应收账款预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

6.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除单项计提坏账准备的应收账款外，本公司以共同风险特征为依据将应收账款分为低风险组合及高风险组合。本公司采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

6.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司对信用风险自初始确认以来显著增加的应收账款单项计提坏账准备。

7、 存货

7.1 存货的分类

本公司的存货主要包括原材料、库存商品及合同履约成本等。存货按成本进行初始计量。库存商品及库存材料的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。

7.2 发出存货的计价方法

库存商品及库存材料发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

7、 存货 - 续

7.3 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。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。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。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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。

7.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

8、 长期股权投资

8.1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。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。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换本公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

8.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

8、 长期股权投资 - 续

8.2 初始投资成本的确定 - 续

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为指定为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的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入留存收益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

8.3 后续计量及损益确认方法

8.3.1 按成本法核算的长期股权投资

财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

8、 长期股权投资 - 续

8.3 后续计量及损益确认方法 - 续

8.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本公司能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本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。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

8、 长期股权投资 - 续

8.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而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进行会计处理，并按比例结转；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，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而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进行会计处理，并按比例结转；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，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。

本公司因处置部分股权投资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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司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，如果上述交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

#### (四) 重要会计政策及会计估计 - 续

##### 9、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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、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差额计入当期损益。

##### 10、固定资产

###### 10.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

###### 10.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

| 类别         | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|------------|---------|--------|---------|
| 房屋及建筑物     | 20      | 5      | 4.75    |
| 电子设备、器具及家具 | 3       | 5      | 31.67   |
| 运输设备       | 4       | 5      | 23.75   |
| 其他设备       | 5       | 5      | 19.00   |

- 23 -



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

10、固定资产 - 续

10.2 折旧方法 - 续

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

10.3 其他说明

当固定资产处置时或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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

11、除商誉以外的非金融长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、及使用权资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；其次，对于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，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本公司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。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、除商誉意外的非金融长期资产减值 - 续

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

12、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

13、合同负债

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

14、职工薪酬

14.1 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为其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。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本公司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，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

14.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

14.3 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：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。

- 25 -

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、收入

本公司的收入主要来源于物业管理收入。

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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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，本公司会考虑下列迹象：(1)本公司就该商品享有现时收款权利；(2)本公司已将该商品的实物转移给客户；(3)本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；(4)客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司向客户预收销售商品款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

本公司提供物业管理服务主要有以下两种模式：

包干制是向业主收取物业管理费，并提供物业管理服务，盈余或者亏损均由物业管理企业承担。

酬金制是在收取的物业服务费中按约定比例或者约定数额提取酬金，支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

16、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

16.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

16.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司的政府补助主要为地方政府提供的企业发展奖励金，由于其与本公司发生的收益性支出相关，该等政府补助划分为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已经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政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

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

17、所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

17.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

17.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

17、所得税 - 续

17.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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，本公司才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。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

17.3 所得税的抵销

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，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

18、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

18.1 本公司作为承租人

18.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

18.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定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。

18.1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

18、租赁 - 续

18.1 本公司作为承租人 - 续

18.1.3 租赁负债 - 续

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，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；
- 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。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。

租赁期开始日后，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。

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，本公司将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，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；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，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。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。

18.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。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。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，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。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

18、租赁 - 续

18.1 本公司作为承租人 - 续

18.1.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本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，本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。

18.2 本公司作为出租人

18.2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

18.2.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

18.2.2.1 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

#### (四) 重要会计政策及会计估计 - 续

##### 18、租赁 - 续

##### 18.2 本公司作为出租人 - 续

##### 18.2.3 转租赁

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

##### 18.2.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，本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。

##### 19、重要会计政策变更

财政部于2022年11月30日发布了《企业会计准则解释第16号》(以下简称“解释16号”)，明确了关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理。解释16号对《企业会计准则第18号——所得税》中递延所得税初始确认豁免的范围进行了修订，明确对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用《企业会计准则第18号——所得税》关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。该规定自2023年1月1日起施行，可以提前执行。本公司认为该会计政策变更对本公司无重大影响。本公司自2023年1月1日起施行该规定。

#### (五) 税项

##### 1、主要税种及税率

| 税种      | 计税依据                                                                                                             | 税率                                       |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 企业所得税   | 应纳税所得额                                                                                                           | 25%                                      |
| 增值税     | 销售额为纳税人发生应税行为取得的全部价款和价外费用，财政部和国家税务总局另有规定的除外。<br>一般计税：应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。<br>简易计税：按照销售额和征收率计算应纳税额，并不得抵扣进项税额。 | 税率：13%、9%、6%<br>征收率：5%或3%                |
| 城市维护建设税 | 实际缴纳的增值税税额                                                                                                       | 按本公司所在地政策缴纳                              |
| 教育费附加   | 实际缴纳的增值税税额                                                                                                       | 按本公司所在地政策缴纳                              |
| 房产税     | 房产原值一次减除10%至30%后的余值或房产租金收入                                                                                       | 依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12% |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(五) 税项 - 续

2、 税收优惠及批文

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号)及《财政部、国家税务总局、国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财税[2020]23号)的规定,自2021年1月1日至2030年12月31日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。

本公司报告期内符合以上优惠适用条件的分公司,可以享受该税收优惠政策。

(六) 财务报表项目注释

1、 货币资金

单位:人民币元

| 项目     | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|--------|----------------|----------------|
| 现金     | 87,122.18      | 76,928.60      |
| 银行存款   | 817,965,630.84 | 456,825,959.43 |
| 其他货币资金 | 11,886,435.85  | 4,263,161.73   |
| 合计     | 829,939,188.87 | 461,166,049.76 |

注: 其他货币资金主要系存入的保函保证金。

2、 应收账款

单位:人民币元

| 项目       | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|----------|----------------|----------------|
| 应收账款     | 386,967,769.15 | 436,451,189.68 |
| 减:信用损失准备 | 25,599,445.05  | 15,478,080.82  |
| 合计       | 361,368,324.10 | 420,973,108.86 |

(1) 按账龄披露

单位:人民币元

| 账龄   | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|------|----------------|----------------|
| 1年以内 | 341,015,135.32 | 359,739,709.89 |
| 1至2年 | 16,010,021.95  | 58,244,917.14  |
| 2至3年 | 1,807,503.95   | 1,337,539.26   |
| 3年以上 | 2,535,662.88   | 1,650,942.57   |
| 合计   | 361,368,324.10 | 420,973,108.86 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

| 信用风险类别 | 本年年末余额         |               |         |                |
|--------|----------------|---------------|---------|----------------|
|        | 账面金额           | 坏账准备          | 计提比例(%) | 账面价值           |
| 低风险组合  | 344,791,350.84 | 7,142,889.50  | 2.07    | 337,648,461.34 |
| 高风险组合  | 41,507,493.77  | 17,787,631.01 | 42.85   | 23,719,862.76  |
| 单项测试   | 668,924.54     | 668,924.54    | 100.00  | -              |
| 合计     | 386,967,769.15 | 25,599,445.05 | 6.62    | 361,368,324.10 |

(3) 信用损失准备情况

应收账款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

| 信用损失准备 | 整个存续期预期信用损失<br>(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失<br>(已发生信用减值) | 合计            |
|--------|--------------------------|--------------------------|---------------|
| 本年初余额  | 15,478,080.82            | -                        | 15,478,080.82 |
| 本年计提金额 | 9,925,458.84             | 668,924.54               | 10,594,383.38 |
| 本年转回金额 | (232,425.57)             | -                        | (232,425.57)  |
| 本年转销金额 | (240,593.58)             | -                        | (240,593.58)  |
| 本年年末余额 | 24,930,520.51            | 668,924.54               | 25,599,445.05 |

3、预付款项

预付款项按账龄分析如下：

单位：人民币元

| 账龄   | 本年年末余额        |        | 上年年末余额       |        |
|------|---------------|--------|--------------|--------|
|      | 金额            | 比例(%)  | 金额           | 比例(%)  |
| 1年以内 | 42,009,577.06 | 97.08  | 6,461,645.85 | 100.00 |
| 1至2年 | 1,261,369.34  | 2.92   | -            | -      |
| 合计   | 43,270,946.40 | 100.00 | 6,461,645.85 | 100.00 |

4、其他应收款

4.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|-------|------------------|------------------|
| 应收股利  | 178,435,776.35   | 6,400,000.00     |
| 其他应收款 | 1,572,278,036.04 | 2,439,088,793.63 |
| 合计    | 1,750,713,812.39 | 2,445,488,793.63 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

| 账龄   | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|------|------------------|------------------|
| 1年以内 | 1,711,517,893.45 | 2,374,262,714.93 |
| 1至2年 | 19,895,065.02    | 27,512,546.79    |
| 2至3年 | 11,599,895.73    | 42,189,170.32    |
| 3年以上 | 7,700,958.19     | 1,524,361.59     |
| 合计   | 1,750,713,812.39 | 2,445,488,793.63 |

(2) 按款项性质披露

单位：人民币元

| 项目       | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|----------|------------------|------------------|
| 往来款      | 1,714,439,241.76 | 2,432,592,038.75 |
| 保证金和押金   | 54,405,667.76    | 44,709,924.69    |
| 备用金      | 7,747,809.33     | 27,784,773.92    |
| 代垫款      | 52,904,203.06    | 25,336,564.77    |
| 小计       | 1,829,496,921.91 | 2,530,423,302.13 |
| 减：信用损失准备 | 78,783,109.52    | 84,934,508.50    |
| 合计       | 1,750,713,812.39 | 2,445,488,793.63 |

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

| 信用风险类别 | 本年年末余额           |               |         |                  |
|--------|------------------|---------------|---------|------------------|
|        | 账面金额             | 坏账准备          | 计提比例(%) | 账面价值             |
| 低风险组合  | 1,684,702,059.37 | 107,116.37    | 0.01    | 1,684,594,943.00 |
| 高风险组合  | 58,136,367.32    | 3,625,713.04  | 6.24    | 54,510,654.28    |
| 单项测试   | 86,658,495.22    | 75,050,280.11 | 86.60   | 11,608,215.11    |
| 合计     | 1,829,496,921.91 | 78,783,109.52 | 4.31    | 1,750,713,812.39 |

5、存货

存货分类

单位：人民币元

| 项目     | 本年年末余额       |      |              | 上年年末余额       |      |              |
|--------|--------------|------|--------------|--------------|------|--------------|
|        | 账面余额         | 跌价准备 | 账面价值         | 账面余额         | 跌价准备 | 账面价值         |
| 原材料    | 62,392.15    | -    | 62,392.15    | 6,529,520.70 | -    | 6,529,520.70 |
| 库存商品   | 3,175,962.83 | -    | 3,175,962.83 | 149,065.65   | -    | 149,065.65   |
| 合同履约成本 | 156,756.61   | -    | 156,756.61   | -            | -    | -            |
| 合计     | 3,395,111.59 | -    | 3,395,111.59 | 6,678,586.35 | -    | 6,678,586.35 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

6、长期股权投资

单位：人民币元

| 被投资单位名称           | 本年年初余额         | 追加投资          | 减少投资 | 权益法下确认的<br>投资收益 | 本年年增减变动 |        |                 | 外币报表<br>折算影响数 | 其他 | 本年年末余额         |
|-------------------|----------------|---------------|------|-----------------|---------|--------|-----------------|---------------|----|----------------|
|                   |                |               |      |                 | 权益调整    | 其他权益变动 | 宣告发放现金<br>股利和利润 |               |    |                |
| 一、按成本法核算          |                |               |      |                 |         |        |                 |               |    |                |
| 金地智慧城市建设有限公司      | 173,886,750.00 | 21,635,850.00 | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 194,722,600.00 |
| 深圳市金域建设工程有限公司     | 105,000,000.00 | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 105,000,000.00 |
| 深圳市金域物业服务服务有限公司   | 75,000,000.00  | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 75,000,000.00  |
| 深圳市智慧及物联网技术有限公司   | 25,000,000.00  | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 25,000,000.00  |
| 深圳市金域林物业服务有限公司    | 13,173,825.12  | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 13,173,825.12  |
| 上海金域物业服务服务有限公司    | 7,500,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 7,500,000.00   |
| 深圳博林置业有限公司        | 5,610,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 5,610,000.00   |
| 深圳市如意电管投资有限公司     | 4,550,000.00   | 3,750,000.00  | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 8,300,000.00   |
| 武汉金域丰福物业管理服务有限公司  | 4,488,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 4,488,000.00   |
| 深圳市金地置业房产经纪发展有限公司 | 3,000,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 3,000,000.00   |
| 深圳市金地物业管理有限公司     | 2,450,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 2,450,000.00   |
| 厦门市金地物业管理有限公司     | 2,000,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 2,000,000.00   |
| 广西北海和安生活科技有限公司    | 600,000.00     | 1,500,000.00  | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 2,100,000.00   |
| 昆明金地物业服务服务有限公司    | 900,000.00     | 1,100,000.00  | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 2,000,000.00   |
| 河北金域高利物业服务服务有限公司  | 1,800,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 1,800,000.00   |
| 义乌市建投金地物业服务服务有限公司 | 1,800,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 1,800,000.00   |
| 河南省金地置业物业服务服务有限公司 | 1,550,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 1,550,000.00   |
| 大冶金地置业服务有限公司      | 1,501,643.50   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 1,501,643.50   |
| 日照金域国土物业服务服务有限公司  | 1,500,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 1,500,000.00   |
| 太和县金地物业管理有限公司     | 1,500,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 1,500,000.00   |
| 广州市金地物业管理有限公司     | 1,000,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 1,000,000.00   |
| 宁波市金地物业管理有限公司     | 1,000,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 1,000,000.00   |
| 湖北省金地物业管理有限公司     | 1,000,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 1,000,000.00   |
| 南京市金地物业管理有限公司     | 1,000,000.00   | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 1,000,000.00   |
| 郑州市金地林物业服务有限公司    | 800,000.00     | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 800,000.00     |
| 汕头市金地智慧物业服务服务有限公司 | 900,000.00     | 1,000,000.00  | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 1,900,000.00   |
| 郑州市金地物业管理有限公司     | 900,000.00     | -             | -    | -               | -       | -      | -               | -             | -  | 900,000.00     |

2023年12月31日止年度

## (六) 续- 附注四 财务报表

## 6、长期股权投资 - 续

单位: 人民币元

[illegible]

- 37 -

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

6、长期股权投资 - 续

单位：人民币元

| 被投资单位名称           | 本年初余额          | 追加投资          | 减少投资           | 权益法下确认的投资损益  | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利和利润  | 外币折算差额 | 其他 | 本年年末余额         |
|-------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|----------|--------|--------------|--------|----|----------------|
|                   |                |               |                |              |          |        |              |        |    |                |
| 一、按成本法核算 - 续      |                |               |                |              |          |        |              |        |    |                |
| 东莞金地物业管理有限公司      | 100,000.00     | -             | -              | -            | -        | -      | -            | -      | -  | 100,000.00     |
| 宁波市北仑金地物业服务有限责任公司 | 50,000.00      | -             | -              | -            | -        | -      | -            | -      | -  | 50,000.00      |
| 深圳市前海信悦物业服务有限责任公司 | -              | 10,000.00     | -              | -            | -        | -      | -            | -      | -  | 10,000.00      |
| 福州金地物业管理有限公司      | 1.00           | -             | -              | -            | -        | -      | -            | -      | -  | 1.00           |
| 葫芦岛山润平岛物业管理有限公司   | 1.00           | -             | -              | -            | -        | -      | -            | -      | -  | 1.00           |
| 惠州比邻物业管理有限公司      | 1.00           | -             | -              | -            | -        | -      | -            | -      | -  | 1.00           |
| 深圳市龙岗区同德物业管理有限公司  | 1.00           | -             | -              | -            | -        | -      | -            | -      | -  | 1.00           |
| 武汉新嘉利物业管理有限公司     | 700,000.00     | -             | (700,000.00)   | -            | -        | -      | -            | -      | -  | -              |
| 东莞金地信悦物业服务有限责任公司  | 510,000.00     | -             | (510,000.00)   | -            | -        | -      | -            | -      | -  | -              |
| 上海金地信悦物业服务有限责任公司  | 510,000.00     | -             | (510,000.00)   | -            | -        | -      | -            | -      | -  | -              |
| 吉林金地信悦物业服务有限责任公司  | 100,000.00     | -             | (100,000.00)   | -            | -        | -      | -            | -      | -  | -              |
| 广州市金地信悦物业服务有限责任公司 | 100,000.00     | -             | (100,000.00)   | -            | -        | -      | -            | -      | -  | -              |
| 小计                | 452,914,222.62 | 31,505,850.00 | (2,330,000.00) | -            | -        | -      | -            | -      | -  | 482,090,072.62 |
| 二、按权益法核算的合营企业     |                |               |                |              |          |        |              |        |    |                |
| 南昌金地物业管理有限公司      | 3,174,606.09   | -             | -              | 774,861.29   | -        | -      | -            | -      | -  | 3,949,467.38   |
| 于都时代金地物业管理有限公司    | 2,128,007.21   | -             | -              | 553,724.60   | -        | -      | (688,610.65) | -      | -  | 2,193,121.16   |
| 深圳市金地信悦物业管理有限公司   | 1,149,437.37   | -             | -              | 178,863.23   | -        | -      | -            | -      | -  | 1,328,300.60   |
| 赣州信悦金地物业管理有限公司    | 708,751.62     | -             | -              | 103,084.56   | -        | -      | -            | -      | -  | 811,836.18     |
| 南昌信悦金地物业管理有限公司    | -              | -             | -              | 333,877.80   | -        | -      | -            | -      | -  | 333,877.80     |
| 赣州金地信悦物业管理有限公司    | 509,873.54     | -             | (509,873.54)   | -            | -        | -      | -            | -      | -  | -              |
| 赣州金地信悦物业管理有限公司    | 76.44          | -             | -              | (26.44)      | -        | -      | -            | -      | -  | -              |
| 赣州信悦金地物业管理有限公司    | 1,979,443.66   | -             | (3,192,400.00) | 362,756.34   | -        | -      | -            | -      | -  | -              |
| 赣州信悦金地物业管理有限公司    | 9,600,345.93   | 200,000.00    | (2,702,273.54) | 2,407,141.38 | -        | -      | (688,610.65) | -      | -  | 8,816,603.12   |
| 小计                | 18,266,445.03  | 1,500,000.00  | (5,032,273.54) | 5,274,137.52 | -        | -      | (688,610.65) | -      | -  | 18,266,445.03  |
| 三、按权益法核算的联营企业     |                |               |                |              |          |        |              |        |    |                |
| 深圳市金地信悦物业管理有限公司   | 6,053,365.80   | -             | -              | -            | -        | -      | -            | -      | -  | 6,053,365.80   |
| 金地信悦（上海）地产发展有限公司  | 5,000,000.00   | -             | -              | -            | -        | -      | -            | -      | -  | 5,000,000.00   |
| 东莞金地信悦物业管理有限公司    | 1,567,866.28   | -             | -              | 644,265.70   | -        | -      | -            | -      | -  | 2,212,131.98   |
| 上海金地信悦物业管理有限公司    | 1,470,000.00   | -             | -              | 361,860.21   | -        | -      | -            | -      | -  | 1,831,860.21   |
| 于都信悦金地物业管理有限公司    | 800,000.00     | -             | -              | 1,211,270.54 | -        | -      | -            | -      | -  | 2,011,270.54   |
| 赣州信悦金地物业管理有限公司    | 449,960.50     | -             | -              | 449,960.50   | -        | -      | -            | -      | -  | 899,921.00     |
| 赣州信悦金地物业管理有限公司    | 709,461.37     | -             | -              | 403,997.62   | -        | -      | -            | -      | -  | 1,113,458.99   |
| 深圳市金地信悦物业管理有限公司   | 1,500,000.00   | -             | -              | -204,158.43  | -        | -      | -            | -      | -  | 1,295,841.57   |
| 小计                | 18,266,445.03  | 1,500,000.00  | (5,032,273.54) | 5,274,137.52 | -        | -      | (688,610.65) | -      | -  | 22,483,641.17  |
| 合计                | 482,914,222.62 | 33,055,850.00 | (2,330,000.00) | 5,274,137.52 | -        | -      | (688,610.65) | -      | -  | 513,390,316.91 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

7、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

| 项目         | 房屋、建筑物        |
|------------|---------------|
| 一、本年年初余额   | 14,801,152.00 |
| 二、本年变动     | (779,008.00)  |
| 加：购置投资性房地产 | -             |
| 减：处置投资性房地产 | -             |
| 公允价值变动     | (779,008.00)  |
| 三、本年年末余额   | 14,022,144.00 |

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：人民币元

| 项目     | 账面价值          | 未办妥产权证书的原因 |
|--------|---------------|------------|
| 房屋、建筑物 | 14,022,144.00 | 尚未办理完结     |

8、固定资产

单位：人民币元

| 项目         | 房屋及建筑物       | 电子设备、器具及家具    | 运输设备          | 其他设备          | 合计             |
|------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 一、账面原值     |              |               |               |               |                |
| 1.本年年初余额   | 6,360,254.26 | 49,591,911.07 | 7,618,811.12  | 20,285,908.11 | 83,856,884.56  |
| 2.本年增加金额   | 284,567.30   | 13,541,965.15 | 12,547,638.07 | 9,683,032.69  | 36,057,203.21  |
| (1)购置      | 284,567.30   | 13,541,965.15 | 12,547,638.07 | 9,683,032.69  | 36,057,203.21  |
| 3.本年减少金额   | -            | 9,475,581.56  | 112,426.68    | 2,608,290.16  | 12,196,298.40  |
| (1)处置或报废   | -            | 9,475,581.56  | 112,426.68    | 2,608,290.16  | 12,196,298.40  |
| 4.本年年末余额   | 6,644,821.56 | 53,658,294.66 | 20,054,022.51 | 27,360,650.64 | 107,717,789.37 |
| 二、累计折旧     |              |               |               |               |                |
| 1.本年年初余额   | 3,069,773.29 | 36,433,488.82 | 4,627,343.99  | 12,659,519.12 | 56,790,125.22  |
| 2.本年增加金额   | 264,339.97   | 16,895,405.54 | 2,408,078.20  | 6,247,997.51  | 25,815,821.22  |
| (1)计提      | 264,339.97   | 16,895,405.54 | 2,408,078.20  | 6,247,997.51  | 25,815,821.22  |
| 3.本年减少金额   | -            | 7,137,241.92  | 60,318.28     | 2,090,138.04  | 9,287,698.24   |
| (1)处置或报废   | -            | 7,137,241.92  | 60,318.28     | 2,090,138.04  | 9,287,698.24   |
| 4.本年年末余额   | 3,334,113.26 | 46,191,652.44 | 6,975,103.91  | 16,817,378.59 | 73,318,248.20  |
| 三、减值准备     |              |               |               |               |                |
| 1.本年年初余额   | -            | -             | -             | -             | -              |
| 2.本年增加金额   | -            | -             | -             | -             | -              |
| (1)计提      | -            | -             | -             | -             | -              |
| 3.本年减少金额   | -            | -             | -             | -             | -              |
| (1)处置或报废   | -            | -             | -             | -             | -              |
| 4.本年年末余额   | -            | -             | -             | -             | -              |
| 四、净额       |              |               |               |               |                |
| 1.本年年末账面余额 | 3,310,708.30 | 7,466,642.22  | 13,078,918.60 | 10,543,272.05 | 34,399,541.17  |
| 2.本年年初账面余额 | 3,290,480.97 | 13,158,422.25 | 2,991,467.13  | 7,626,388.99  | 27,066,759.34  |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

9、使用权资产

单位：人民币元

| 项目           | 房屋及建筑物        | 办公设备         | 其他         | 合计            |
|--------------|---------------|--------------|------------|---------------|
| 一、账面原值       |               |              |            |               |
| 1. 本年年年初余额   | 42,970,998.54 | 2,217,387.52 | 401,836.11 | 45,590,222.17 |
| 2. 本年增加金额    | 11,098,102.74 | 78,602.05    | 458,359.18 | 11,635,063.97 |
| 3. 本年减少金额    | 9,675,472.60  | 278,049.42   | 128,811.82 | 10,082,333.84 |
| 4. 本年年末余额    | 44,393,628.68 | 2,017,940.15 | 731,383.47 | 47,142,952.30 |
| 二、累计折旧       |               |              |            |               |
| 1. 本年年年初余额   | 21,841,300.17 | 1,072,756.94 | 172,272.03 | 23,086,329.14 |
| 2. 本年增加金额    | 14,948,272.79 | 894,115.90   | 407,307.37 | 16,249,696.06 |
| 3. 本年减少金额    | 6,150,139.03  | 278,049.42   | 128,811.82 | 6,557,000.27  |
| 4. 本年年末余额    | 30,639,433.93 | 1,688,823.42 | 450,767.58 | 32,779,024.93 |
| 三、减值准备       |               |              |            |               |
| 1. 本年年年初余额   | -             | -            | -          | -             |
| 2. 本年增加金额    | -             | -            | -          | -             |
| 3. 本年减少金额    | -             | -            | -          | -             |
| 4. 本年年末余额    | -             | -            | -          | -             |
| 四、账面价值       |               |              |            |               |
| 1. 本年年末账面价值  | 13,754,194.75 | 329,116.73   | 280,615.89 | 14,363,927.37 |
| 2. 本年年年初账面价值 | 21,129,698.37 | 1,144,630.58 | 229,564.08 | 22,503,893.03 |

10、长期待摊费用

单位：人民币元

| 项目           | 本年年年初余额      | 本年增加金额       | 本年摊销金额       | 其他减少金额       | 本年年末余额       |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 经营租入固定资产改良支出 | 2,969,448.37 | 4,152,467.27 | 785,149.15   | -            | 6,336,766.49 |
| 其他           | 2,084,153.64 | 3,275,559.63 | 2,154,727.74 | 1,815,361.07 | 1,389,624.46 |
| 合计           | 5,053,602.01 | 7,428,026.90 | 2,939,876.89 | 1,815,361.07 | 7,726,390.95 |

11、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

| 项目     | 本年年末余额         |                | 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        |
| 资产减值准备 | 111,614,462.04 | 27,903,615.51  | 95,730,493.12  | 23,932,623.28  |
| 应付职工薪酬 | 342,129,543.52 | 85,532,385.88  | 342,129,543.52 | 85,532,385.88  |
| 租赁负债   | 8,359,384.09   | 2,089,846.02   | -              | -              |
| 合计     | 462,103,389.65 | 115,525,847.41 | 437,860,036.64 | 109,465,009.16 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

11、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额        |              | 上年年末余额   |         |
|-------|---------------|--------------|----------|---------|
|       | 应纳税暂时性差异      | 递延所得税负债      | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 使用权资产 | 14,363,927.32 | 3,590,981.83 | -        | -       |
| 合计    | 14,363,927.32 | 3,590,981.83 | -        | -       |

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

| 项目      | 本年年末余额         |                 | 上年年末余额         |                 |
|---------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|         | 递延所得税资产和负债互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债余额 | 递延所得税资产和负债互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债余额 |
| 递延所得税资产 | 2,089,846.01   | 113,436,001.40  | -              | 109,465,009.16  |
| 递延所得税负债 | 2,089,846.01   | 1,501,135.82    | -              | -               |

根据本公司的测算结果，本公司认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

12、短期借款

单位：人民币元

| 项目   | 本年年末余额 | 上年年末余额        |
|------|--------|---------------|
| 信用借款 | -      | 23,000,000.00 |
| 合计   | -      | 23,000,000.00 |

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无已逾期未偿还的短期借款。

13、应付账款

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|-------|----------------|----------------|
| 外包服务费 | 380,574,482.96 | 191,244,242.47 |
| 材料款   | 20,353,457.47  | 10,819,715.93  |
| 能耗费   | 46,908,063.33  | 39,962,940.80  |
| 工程款   | 1,067,058.92   | 7,139,501.38   |
| 其他    | 63,167,571.06  | 140,611,339.23 |
| 合计    | 512,070,633.74 | 389,777,739.81 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

14、其他应付款

单位：人民币元

| 项目     | 本年年末余额         | 上年年末余额           |
|--------|----------------|------------------|
| 往来款    | 395,014,310.16 | 467,327,827.83   |
| 保证金和押金 | 179,576,356.24 | 178,459,805.58   |
| 其他     | 256,040,325.43 | 465,294,779.26   |
| 合计     | 830,630,991.83 | 1,111,082,412.67 |

15、合同负债

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|-------|----------------|----------------|
| 物业管理费 | 462,784,109.91 | 351,328,008.00 |

16、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

| 项目              | 本年初余额          | 本年增加金额           | 本年减少金额           | 本年年末余额         |
|-----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 1. 短期薪酬         | 708,661,765.38 | 1,830,272,215.71 | 1,832,910,580.66 | 706,023,400.43 |
| 2. 离职后福利-设定提存计划 | 4,182,637.39   | 124,002,579.69   | 122,523,765.79   | 5,661,451.29   |
| 3. 辞退福利         | 705,027.33     | 6,141,083.49     | 5,866,110.82     | 980,000.00     |
| 合计              | 713,549,430.10 | 1,960,415,878.89 | 1,961,300,457.27 | 712,664,851.72 |

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

| 项目             | 本年初余额          | 本年增加金额           | 本年减少金额           | 本年年末余额         |
|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 1. 工资、奖金、津贴和补贴 | 609,619,883.04 | 1,671,131,169.49 | 1,667,230,458.61 | 613,520,593.92 |
| 2. 职工福利费       | 1,944,576.82   | 40,131,890.01    | 39,826,926.16    | 2,249,540.67   |
| 3. 社会保险费       | 2,399,560.97   | 72,334,325.55    | 71,850,009.06    | 2,883,877.46   |
| 其中：医疗保险费       | 2,278,552.96   | 67,095,121.70    | 66,674,613.59    | 2,699,061.07   |
| 工伤保险费          | 43,845.48      | 3,450,472.97     | 3,373,260.35     | 121,058.10     |
| 生育保险费          | 77,162.53      | 1,788,730.88     | 1,802,135.12     | 63,758.29      |
| 4. 住房公积金       | 1,383,812.83   | 42,348,235.20    | 42,997,846.58    | 734,201.45     |
| 5. 工会经费和职工教育经费 | 93,313,931.72  | 4,326,595.46     | 11,005,340.25    | 86,635,186.93  |
| 合计             | 708,661,765.38 | 1,830,272,215.71 | 1,832,910,580.66 | 706,023,400.43 |

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

| 项目        | 本年初余额        | 本年增加金额         | 本年减少金额         | 本年年末余额       |
|-----------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| 1. 基本养老保险 | 4,058,000.43 | 119,894,906.62 | 118,517,924.14 | 5,434,982.91 |
| 2. 失业保险费  | 124,636.96   | 4,107,673.07   | 4,005,841.65   | 226,468.38   |
| 合计        | 4,182,637.39 | 124,002,579.69 | 122,523,765.79 | 5,661,451.29 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

17、应交税费

单位：人民币元

| 项目      | 本年年末余额         | 上年年末余额        |
|---------|----------------|---------------|
| 企业所得税   | 72,005,276.45  | 18,298,592.38 |
| 增值税     | 24,687,838.86  | 14,009,829.30 |
| 城市维护建设税 | 1,642,010.73   | 1,199,806.62  |
| 个人所得税   | 1,961,158.15   | 2,311,335.58  |
| 教育费附加   | 1,264,747.36   | 949,028.40    |
| 房产税     | 796,310.41     | 860,542.58    |
| 其他      | 26,942.34      | 30,071.08     |
| 合计      | 102,384,284.30 | 37,659,205.94 |

18、一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

| 项目           | 本年年末余额        | 上年年末余额         |
|--------------|---------------|----------------|
| 一年内到期的资产支持证券 | -             | 833,400,000.00 |
| 一年内到期的长期借款   | 33,700,000.00 | -              |
| 一年内到期的租赁负债   | 7,352,789.69  | 11,400,627.23  |
| 合计           | 41,052,789.69 | 844,800,627.23 |

19、其他流动负债

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额       | 上年年末余额        |
|-------|--------------|---------------|
| 待转销项税 | 9,222,066.93 | 15,431,016.23 |

20、长期借款

单位：人民币元

| 项目           | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|--------------|----------------|----------------|
| 信用借款         | 241,650,000.00 | 132,000,000.00 |
| 减：一年内到期的长期借款 | 33,700,000.00  | -              |
| 一年后到期的长期借款   | 207,950,000.00 | 132,000,000.00 |

上述借款年利率为 4.5%-4.7%。

21、租赁负债

单位：人民币元

| 项目           | 本年年末余额        | 上年年末余额        |
|--------------|---------------|---------------|
| 租赁负债         | 15,712,173.78 | 23,308,942.85 |
| 减：一年内到期的租赁负债 | 7,352,789.69  | 11,400,627.23 |
| 一年以后到期的租赁负债  | 8,359,384.09  | 11,908,315.62 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

22、实收资本

单位：人民币元

| 投资方            | 本年年末余额及上年年末余额  |         |
|----------------|----------------|---------|
|                | 人民币元           | 出资比例(%) |
| 金地(集团)股份有限公司   | 199,500,000.00 | 99.75   |
| 东莞市金地房地产投资有限公司 | 500,000.00     | 0.25    |
| 合计             | 200,000,000.00 | 100.00  |

23、盈余公积

单位：人民币元

| 项目     | 本年初余额         | 本年增加金额        | 本年减少金额 | 本年年末余额        |
|--------|---------------|---------------|--------|---------------|
| 法定盈余公积 | 34,114,949.14 | 43,724,311.84 | -      | 77,839,260.98 |
| 任意盈余公积 | 5,548,020.33  | -             | -      | 5,548,020.33  |
| 合计     | 39,662,969.47 | 43,724,311.84 | -      | 83,387,281.31 |

24、未分配利润

单位：人民币元

| 项目            | 本年             | 上年             |
|---------------|----------------|----------------|
| 年初余额          | 130,239,888.50 | 50,108,018.23  |
| 加：本年净利润       | 437,243,118.39 | 89,248,919.33  |
| 减：提取法定盈余公积(注) | 43,724,311.84  | 9,117,049.06   |
| 年末余额          | 523,758,695.05 | 130,239,888.50 |

注：根据本公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之 10%提取。本公司法定盈余公积金累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

25、营业收入、营业成本

单位：人民币元

| 项目     | 本年发生额            |                  | 上年发生额            |                  |
|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|        | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 物业管理服务 | 3,783,355,669.77 | 3,224,204,027.72 | 3,378,566,175.66 | 2,874,648,049.89 |

26、税金及附加

单位：人民币元

| 项目      | 本年发生额         | 上年发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 城市维护建设费 | 8,011,515.82  | 7,641,654.46  |
| 教育费附加   | 6,093,998.84  | 5,781,673.91  |
| 房产税     | 80,081.21     | 119,491.52    |
| 印花税     | 168,635.28    | 157,420.26    |
| 土地使用税   | 18,109.79     | 6,951.24      |
| 其他      | 6,456,112.64  | 800,088.67    |
| 合计      | 20,828,453.58 | 14,507,289.06 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

27、销售费用

单位：人民币元

| 项目    | 本年发生额         | 上年发生额         |
|-------|---------------|---------------|
| 人工费用  | 57,853,028.15 | 55,576,285.98 |
| 业务活动费 | 15,829,171.59 | 19,113,437.27 |
| 办公事务费 | 1,857,180.40  | 733,227.59    |
| 财产费用  | 90,204.98     | 94,751.73     |
| 其他    | 603,513.26    | 30,411.04     |
| 合计    | 76,233,098.38 | 75,548,113.61 |

28、管理费用

单位：人民币元

| 项目    | 本年发生额          | 上年发生额          |
|-------|----------------|----------------|
| 人工费用  | 235,019,420.04 | 252,967,057.74 |
| 业务活动费 | 21,960,187.54  | 22,543,996.69  |
| 办公事务费 | 20,921,047.39  | 19,539,193.87  |
| 财产费用  | 24,930,632.27  | 33,029,637.43  |
| 企业文化费 | 2,175,380.91   | 5,395,866.02   |
| 其他    | -              | 17,787.72      |
| 合计    | 305,006,668.15 | 333,493,539.47 |

29、财务费用

单位：人民币元

| 项目     | 本年发生额           | 上年发生额           |
|--------|-----------------|-----------------|
| 利息支出   | 32,899,682.31   | 42,051,233.60   |
| 减：利息收入 | 66,808,736.83   | 67,650,926.81   |
| 其他财务   | 11,079,690.26   | 7,559,507.03    |
| 合计     | (22,829,364.26) | (18,040,186.18) |

30、其他收益

单位：人民币元

| 项目   | 本年发生额         | 上年发生额         |
|------|---------------|---------------|
| 财政奖励 | 5,405,661.33  | 9,195,265.40  |
| 税收返还 | 1,958,327.81  | 7,744,263.81  |
| 其他   | 12,218,619.34 | 12,966,351.37 |
| 合计   | 19,582,608.48 | 29,905,880.58 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

31、投资收益

投资收益明细情况

单位：人民币元

| 项目              | 本年发生额          | 上年发生额        |
|-----------------|----------------|--------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益  | 5,274,337.52   | 3,787,263.35 |
| 成本法核算的长期股权投资收益  | 289,817,829.04 | 1,882,556.03 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 363,740.82     | -            |
| 合计              | 295,455,907.38 | 5,669,819.38 |

32、信用减值损失

单位：人民币元

| 项目    | 本年发生额           | 上年发生额           |
|-------|-----------------|-----------------|
| 应收账款  | (10,361,957.81) | (9,782,239.27)  |
| 其他应收款 | (4,255,109.68)  | (12,924,521.36) |
| 合计    | (14,617,067.49) | (22,706,760.63) |

33、营业外收入

单位：人民币元

| 项目    | 本年发生额        | 上年发生额      |
|-------|--------------|------------|
| 违约金收入 | 238,518.34   | 76,026.32  |
| 其他    | 5,066,552.89 | 747,897.28 |
| 合计    | 5,305,071.23 | 823,923.60 |

34、营业外支出

单位：人民币元

| 项目   | 本年发生额        | 上年发生额        |
|------|--------------|--------------|
| 赔偿款  | 3,756,812.42 | 3,519,588.75 |
| 罚没支出 | 353,518.71   | 666,114.63   |
| 对外捐赠 | 119,294.00   | 35,500.00    |
| 其他   | 3,409,717.65 | 52,532.98    |
| 合计   | 7,639,342.78 | 4,273,736.36 |

35、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

| 项目      | 本年发生额          | 上年发生额           |
|---------|----------------|-----------------|
| 当期所得税费用 | 42,752,787.48  | 32,874,753.72   |
| 递延所得税费用 | (2,469,856.42) | (15,583,609.77) |
| 合计      | 40,282,931.06  | 17,291,143.95   |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

35、所得税费用 - 续

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

| 项目                               | 本年发生额           | 上年发生额           |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 利润总额                             | 477,526,049.45  | 106,540,063.28  |
| 按法定税率计算的所得税费用                    | 119,381,512.36  | 26,635,015.82   |
| 调整以前期间所得税的影响                     | (6,522,315.41)  | -               |
| 非应税收入的影响                         | (73,773,041.64) | (946,815.84)    |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响                 | 1,196,775.75    | 1,685,245.63    |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响 | -               | (10,082,301.66) |
| 所得税费用                            | 40,282,931.06   | 17,291,143.95   |

36、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

| 补充资料                       | 本年发生额            | 上年发生额            |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b> |                  |                  |
| 净利润                        | 437,243,118.39   | 89,248,919.33    |
| 加：信用损失准备                   | 14,617,067.49    | 22,706,760.63    |
| 固定资产折旧                     | 25,815,821.22    | 10,944,086.69    |
| 使用权资产折旧                    | 16,249,696.06    | 17,217,400.60    |
| 长期待摊费用摊销                   | 2,939,876.89     | 2,266,921.04     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的(收益)损失  | (305,094.43)     | 509,425.10       |
| 公允价值变动损失                   | 779,008.00       | 779,008.00       |
| 财务费用                       | 32,899,682.31    | 42,051,233.60    |
| 投资收益                       | (295,455,907.38) | (5,669,819.38)   |
| 递延所得税资产增加                  | (3,970,992.24)   | (15,583,609.77)  |
| 递延所得税负债的增加                 | 1,501,135.82     | -                |
| 存货的减少                      | 3,283,474.76     | 1,874,014.22     |
| 经营性应收项目的减少(增加)             | 236,752,259.51   | (306,311,798.28) |
| 经营性应付项目的增加                 | 12,049,125.69    | 257,889,232.13   |
| 经营活动产生的现金流量净额              | 484,398,272.10   | 97,921,773.96    |
| <b>2. 现金及现金等价物净变动情况：</b>   |                  |                  |
| 现金及现金等价物的年末余额              | 817,877,468.78   | 451,370,162.72   |
| 减：现金及现金等价物的年初余额            | 451,370,162.72   | 241,544,314.21   |
| 现金及现金等价物净增加额               | 366,507,306.06   | 209,825,848.51   |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

36、现金流量表补充资料 - 续

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

| 项目           | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|--------------|----------------|----------------|
| 一、现金         | 817,877,468.78 | 451,370,162.72 |
| 其中：库存现金      | 87,122.18      | 76,928.60      |
| 可随时用于支付的银行存款 | 817,790,346.60 | 451,293,234.12 |
| 二、现金等价物      | -              | -              |
| 三、受限制货币资金    | 12,061,720.09  | 9,795,887.04   |
| 四、货币资金合计     | 829,939,188.87 | 461,166,049.76 |

37、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

| 项目   | 本年年末余额        | 上年年末余额       |
|------|---------------|--------------|
| 货币资金 | 12,061,720.09 | 9,795,887.04 |

(七) 与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、借款、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(七) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策

1.1 信用风险

2023年12月31日，可能引起本公司信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金(附注(六)1)、应收账款(附注(六)2)、其他应收款(附注(六)4)等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本公司安排专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

本公司的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本公司没有重大的信用集中风险。

1.2 流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

| 项目          | 无期限 | 1年以内           | 1至5年           | 5年以上      |
|-------------|-----|----------------|----------------|-----------|
| 应付账款        | -   | 512,070,633.74 | -              | -         |
| 其他应付款       | -   | 642,017,635.61 | -              | -         |
| 一年内到期的非流动负债 | -   | 51,674,035.58  | -              | -         |
| 长期借款        | -   | -              | 241,989,929.45 | -         |
| 租赁负债        | -   | -              | 8,317,144.30   | 42,239.79 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

## (八) 公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

单位：人民币元

| 项目             | 本年年末公允价值   |            |               | 合计            |
|----------------|------------|------------|---------------|---------------|
|                | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量    |               |
| 持续的公允价值计量      |            |            |               |               |
| (一)投资性房地产      | -          | -          | 14,022,144.00 | 14,022,144.00 |
| 1.出租用的土地使用权    | -          | -          | -             | -             |
| 2.出租的建筑物       | -          | -          | 14,022,144.00 | 14,022,144.00 |
| 3.在建投资物业       | -          | -          | -             | -             |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | -          | -          | 14,022,144.00 | 14,022,144.00 |

## 2、持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

单位：人民币元

| 项目     | 估值技术 | 重大不可观察输入值 | 本年年末公允价值      |
|--------|------|-----------|---------------|
| 投资性房地产 | 收益法  | 收益率       | 14,022,144.00 |
|        |      | 年递增率      |               |
|        |      | 空置率       |               |
|        | 合计   |           | 14,022,144.00 |

## (九) 关联方及关联方交易

## 1、本公司的情况

| 公司名称         | 注册地点 | 业务性质     | 注册资本    | 对本公司持股比例 | 对本公司表决权比例 |
|--------------|------|----------|---------|----------|-----------|
| 金地(集团)股份有限公司 | 深圳   | 房地产开发与经营 | 45.15 亿 | 99.75%   | 99.75%    |

本公司的最终控股方是金地(集团)股份有限公司(“金地集团”),其发行之股票在上海证券交易所上市。

## 2、本公司的关联方情况

本年与本公司发生关联方交易,或以前年度与本公司发生关联方交易形成余额的合营或联营企业及其他关联方情况如下:

| 关联方名称          | 与本公司关系      |
|----------------|-------------|
| 金地集团           | 母公司         |
| 除金地物业外金地集团之子公司 | 受同一方控制      |
| 金地集团之联合营公司     | 同一控制方之联合营企业 |
| 金地物业之子公司       | 本公司之子公司     |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(九) 关联方及关联方交易 - 续

3、关联方交易情况

(1) 销售商品、提供劳务的关联交易

单位：人民币元

| 关联方类别               | 关联交易内容 | 本年发生额          | 上年发生额          |
|---------------------|--------|----------------|----------------|
| 金地物业之子公司            | 物业管理服务 | 3,034,745.68   | 2,969,642.32   |
| 除金地物业外金地集团之子公司及联营公司 | 物业管理服务 | 171,688,323.52 | 275,284,667.79 |
| 合计                  |        | 174,723,069.20 | 278,254,310.11 |

(2) 采购商品、接受劳务的关联交易

单位：人民币元

| 关联方类别    | 关联交易内容 | 本年发生额          | 上年发生额          |
|----------|--------|----------------|----------------|
| 金地物业之子公司 | 接受劳务   | 158,490,216.59 | 143,831,306.26 |

(3) 关联租赁情况

作为承租方：

单位：人民币元

| 出租方名称          | 租赁资产种类 | 本年确认的租赁支出     | 上年确认的租赁支出    |
|----------------|--------|---------------|--------------|
| 除金地物业外金地集团之子公司 | 房屋建筑物  | 11,844,115.51 | 8,802,017.28 |

(4) 关联方利息收入

单位：人民币元

| 项目             | 本年发生额         | 上年发生额         |
|----------------|---------------|---------------|
| 除金地物业外金地集团之子公司 | 54,788,377.64 | 60,638,562.15 |

(5) 资金拆借

资金拆出：

单位：人民币元

| 资金往来方名称        | 年初往来资金余额         | 本年度往来累计发生金额      | 本年度偿还累计发生金额      | 年末往来资金余额         |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 金地集团           | 1,115,681,079.67 | 2,597,552,002.68 | 2,870,914,776.68 | 842,318,305.67   |
| 除金地物业外金地集团之子公司 | 552,600,000.00   | 109,650,000.00   | 418,744,794.44   | 243,505,205.56   |
| 金地物业之子公司       | 238,563,577.39   | 135,535,167.34   | 173,010,342.39   | 201,088,402.34   |
| 合计             | 1,906,844,657.06 | 2,842,737,170.02 | 3,462,669,913.51 | 1,286,911,913.57 |

资金拆入：

单位：人民币元

| 资金往来方名称  | 年初往来资金余额       | 本年度往来累计发生金额    | 本年度偿还累计发生金额   | 年末往来资金余额       |
|----------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 金地物业之子公司 | 152,361,508.70 | 131,974,859.82 | 73,220,893.05 | 211,115,475.47 |

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(九) 关联方及关联方交易 - 续

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：人民币元

| 项目名称  | 关联方            | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|-------|----------------|------------------|------------------|
| 应收账款  | 除金地物业外金地集团之子公司 | 20,233,595.53    | 85,817,417.78    |
| 应收账款  | 金地集团之联合营公司     | 42,927,823.96    | 43,635,059.33    |
| 合计    |                | 63,161,419.49    | 129,452,477.11   |
| 其他应收款 | 金地物业之子公司       | 317,778,002.34   | 238,563,577.39   |
| 其他应收款 | 除金地物业外金地集团之子公司 | 1,134,090,967.81 | 1,719,849,326.09 |
| 其他应收款 | 金地集团之联合营公司     | 2,126,551.91     | 1,975,370.08     |
| 合计    |                | 1,453,995,522.06 | 1,960,388,273.56 |

(2) 应付项目

单位：人民币元

| 项目名称  | 关联方            | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|-------|----------------|----------------|----------------|
| 其他应付款 | 金地物业之子公司       | 327,805,075.47 | 194,398,502.06 |
| 其他应付款 | 除金地物业外金地集团之子公司 | 65,326,122.46  | 51,965,808.06  |
| 合计    |                | 393,131,197.93 | 246,364,310.12 |

(十) 承诺及或有事项

1、承诺事项

截至2023年12月31日止，本公司无重要承诺事项。

2、或有事项

截至2023年12月31日止，本公司无重要或有事项。

(十一) 资产负债表日后事项

本公司无重大资产负债表日后事项。

(十二) 财务报表之批准

本年度本公司的财务报表已于2024年5月24日经本公司董事会批准。



|                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                                                                                   |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                               |                    |  |                                                                                                   |
| <b>营业执照</b><br>(副本)                                                                                                                                                                                                                                             |                    | 统一社会信用代码<br>914403000589780442                                                    |                                                                                                   |
| 名称                                                                                                                                                                                                                                                              | 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙) | 成立日期                                                                              | 2012年11月30日                                                                                       |
| 类型                                                                                                                                                                                                                                                              | 外商投资特殊普通合伙分支机构     | 营业场所                                                                              | 深圳市罗湖区桂园街道深南东路5001号华润大厦1201-06,1301-03单元                                                          |
| 负责人                                                                                                                                                                                                                                                             | 杨誉民                | 登记机关                                                                              | <br>2019年08月08日 |
| <p><b>重要提示</b></p> <p>1. 商事主体的经营范围由登记机关根据《国民经济行业分类》及有关规定进行登记，其经营范围不得超过《营业执照》登记的经营范围。</p> <p>2. 商事主体经营范围和许可审批项目等事项及其他信用信息，请通过国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）查询。</p> <p>3. 商事主体应当于每年1月1日至6月30日期间，向商事登记机关报送上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。</p> |                    |                                                                                   |                                                                                                   |

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



证书序号：5001948

## 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，准予持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》。

## 会计师事务所分所 执业证书

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负责人：杨誉民

经营场所：深圳市罗湖区桂园街道深南东路5001号华润大厦1201-06/1301-03单元

分所执业证书编号：3100000124701

批准执业文号：财会函【2002】1016号

批准执业日期：2002年07月23日



中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



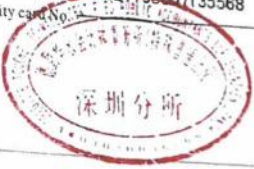
姓名 何红

Sex 女

Birth date 1985-07-13

Working unit 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

Identity card No. 350621198507135568



深圳分所

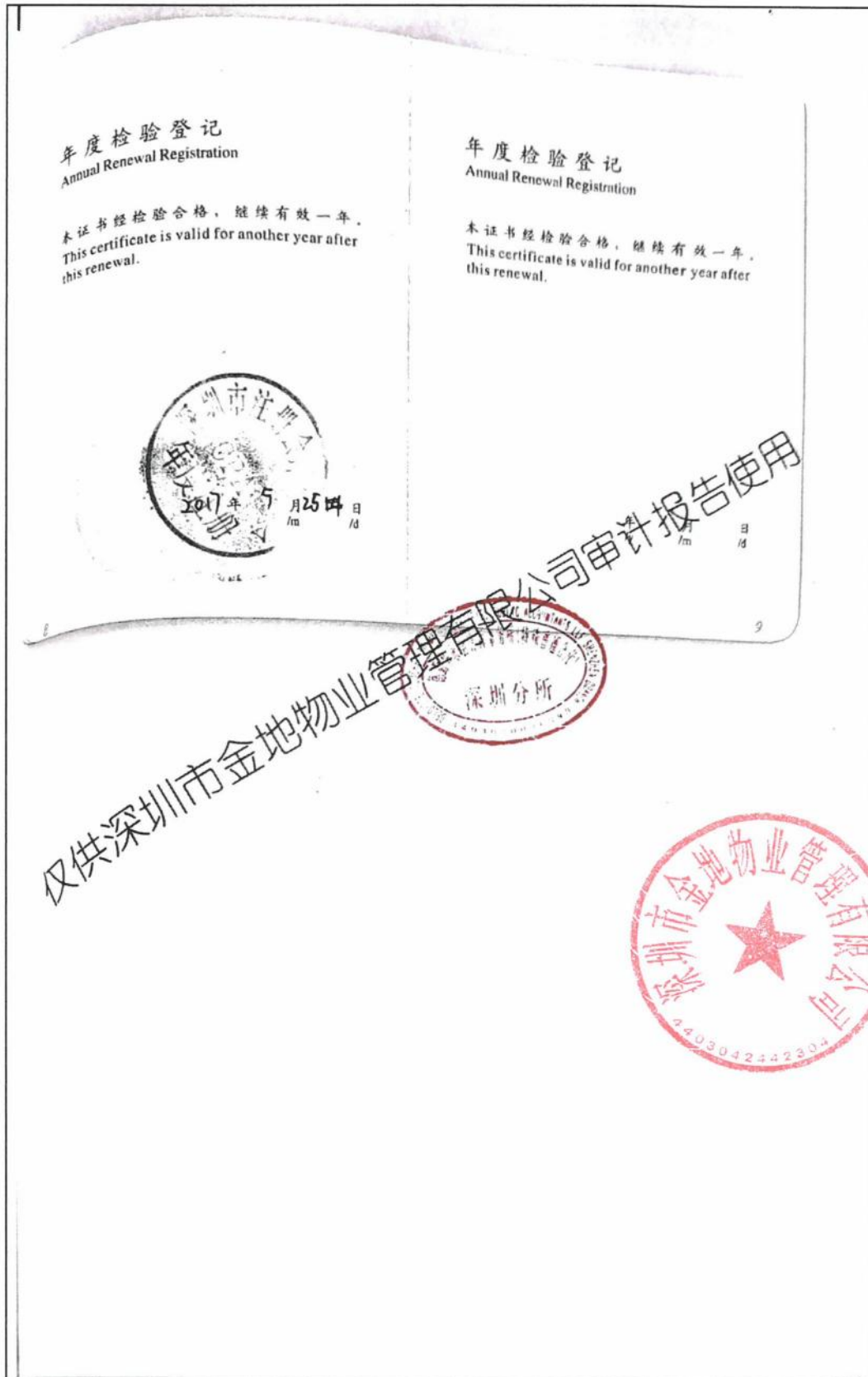


仅供深圳市金地物业管理有限公司审计报告使用











THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



姓 名 袁文慧

Full name \_\_\_\_\_

性 别 女

Sex \_\_\_\_\_

出 生 日 期 1990-05-04

Professional Birth \_\_\_\_\_

工 作 单 位 德勤华永会计师事务所（特殊普  
Working unit 通合伙）深圳分所

身份证号码 430408199005040046

Identity-card No. \_\_\_\_\_



深圳分所







（三）2024 年审计报告扫描件

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表及审计报告  
2024 年 12 月 31 日止年度



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250807A075



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表及审计报告  
2024年12月31日止年度

| 内容       | 页码     |
|----------|--------|
| 审计报告     | 1 - 2  |
| 资产负债表    | 3      |
| 利润表      | 4      |
| 现金流量表    | 5      |
| 所有者权益变动表 | 6      |
| 财务报表附注   | 7 - 55 |





**Deloitte.**

**德勤**

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
深圳分所  
中国深圳市福田区深南东路5001号  
华润大厦9楼  
邮政编码: 518010

## 审计报告

德师深圳报(审)字(25)第 P00079 号  
(第 1 页, 共 2 页)

深圳市金地物业管理有限公司董事会:

### 一、审计意见

我们审计了深圳市金地物业管理有限公司(以下简称“金地物业”)的母公司财务报表,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中与编制母公司财务报告相关的规定编制,公允反映了金地物业2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于金地物业,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

金地物业管理层负责按照企业会计准则中与编制母公司财务报表相关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,管理层负责评估金地物业的持续经营能力,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金地物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金地物业的财务报告过程。

### 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。

**WorldClass**  
**智启非凡**

- 1 -



**Deloitte.**

**德勤**

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
深圳分所  
中国深圳市深南东路5001号  
华茂大厦9楼  
邮政编码: 518010

审计报告 - 续

德师深圳报(审)字(25)第 P00079 号  
(第 2 页, 共 2 页)

四、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对金地物业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报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金地物业不能持续经营。
- (5) 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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所



中国注册会计师

何翠红



中国注册会计师

俞悦



2025年5月28日

**WorldClass**  
智启非凡



深圳市金地物业管理有限公司

2024年12月31日

资产负债表

单位：人民币元

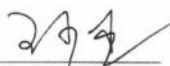
| 项目      | 附注六 | 本年年末余额           | 上年年末余额           | 项目          | 附注六 | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|---------|-----|------------------|------------------|-------------|-----|------------------|------------------|
| 流动资产：   |     |                  |                  | 流动负债：       |     |                  |                  |
| 货币资金    | 1   | 753,652,437.29   | 829,939,188.87   | 短期借款        |     | -                | -                |
| 应收票据    |     | 828,238.45       | 500,000.00       | 应付账款        | 12  | 705,826,229.98   | 512,070,633.74   |
| 应收账款    | 2   | 444,334,950.41   | 361,368,324.10   | 其他应付款       | 13  | 956,402,657.00   | 830,630,991.83   |
| 预付款项    | 3   | 68,409,664.10    | 43,270,946.40    | 合同负债        | 14  | 517,511,803.00   | 462,784,109.91   |
| 其他应收款   | 4   | 4,671,239,017.73 | 1,750,713,812.39 | 应付职工薪酬      | 15  | 622,210,372.11   | 712,664,851.72   |
| 存货      | 5   | 1,524,015.13     | 3,395,111.59     | 应交税费        | 16  | 128,835,798.67   | 102,384,284.30   |
| 其他流动资产  |     | 8,113,273.63     | 10,360,519.24    | 一年内到期的非流动负债 | 17  | 119,889,543.50   | 41,052,789.69    |
| 流动资产合计  |     | 5,948,101,596.74 | 2,999,547,902.59 | 其他流动负债      | 18  | 13,640,879.00    | 9,222,066.93     |
| 非流动资产：  |     |                  |                  | 流动负债合计      |     | 3,064,317,283.26 | 2,670,809,728.12 |
| 长期股权投资  | 6   | 546,619,997.05   | 513,390,316.91   | 非流动负债：      |     |                  |                  |
| 投资性房地产  | 7   | 13,359,987.00    | 14,022,144.00    | 长期借款        | 19  | 2,599,250,000.00 | 207,950,000.00   |
| 固定资产    | 8   | 48,148,632.89    | 34,399,541.17    | 租赁负债        | 20  | 7,451,679.25     | 8,359,384.09     |
| 使用权资产   | 9   | 19,125,236.28    | 14,363,927.37    | 预计负债        |     | 350,000.00       | 1,120,000.00     |
| 长期待摊费用  | 10  | 7,120,713.11     | 7,726,390.95     | 递延所得税负债     | 11  | 121,003.38       | 1,501,135.82     |
| 递延所得税资产 | 11  | 101,459,546.20   | 113,436,001.40   | 非流动负债合计     |     | 2,607,172,682.63 | 218,930,519.91   |
| 非流动资产合计 |     | 735,834,112.53   | 697,338,321.80   | 负债合计        |     | 5,671,489,965.89 | 2,889,740,248.03 |
| 资产总计    |     | 6,683,935,709.27 | 3,696,886,224.39 | 所有者权益：      |     |                  |                  |
|         |     |                  |                  | 实收资本        | 21  | 200,000,000.00   | 200,000,000.00   |
|         |     |                  |                  | 盈余公积        | 22  | 104,906,447.61   | 83,387,281.31    |
|         |     |                  |                  | 未分配利润       | 23  | 707,539,295.77   | 523,758,695.05   |
|         |     |                  |                  | 所有者权益合计     |     | 1,012,445,743.38 | 807,145,976.36   |
|         |     |                  |                  | 负债和所有者权益总计  |     | 6,683,935,709.27 | 3,696,886,224.39 |

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：



公司负责人



主管会计工作负责人





深圳市金地物业管理有限公司

2024年12月31日止年度

利润表

单位：人民币元

| 项目                 | 附注六 | 本年发生额            | 上年发生额            |
|--------------------|-----|------------------|------------------|
| 一、营业总收入            |     | 3,923,090,576.65 | 3,783,355,669.77 |
| 其中：营业收入            | 24  | 3,923,090,576.65 | 3,783,355,669.77 |
| 减：营业总成本            |     | 3,376,350,322.79 | 3,224,204,027.72 |
| 其中：营业成本            | 24  | 3,376,350,322.79 | 3,224,204,027.72 |
| 税金及附加              | 25  | 18,088,458.09    | 20,828,453.58    |
| 销售费用               | 26  | 55,201,133.86    | 76,233,098.38    |
| 管理费用               | 27  | 244,653,468.67   | 305,006,668.15   |
| 财务费用               | 28  | (33,040,400.09)  | (22,829,364.26)  |
| 其中：利息费用            |     | 89,847,774.18    | 32,899,682.31    |
| 利息收入               |     | 135,593,887.67   | 66,808,736.83    |
| 加：其他收益             | 29  | 16,485,593.29    | 19,582,608.48    |
| 投资收益               | 30  | 31,113,815.10    | 295,455,907.38   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 |     | 6,252,504.33     | 5,274,337.52     |
| 公允价值变动收益(损失)       |     | (662,157.00)     | (779,008.00)     |
| 信用减值利得(损失)         | 31  | (21,700,908.03)  | (14,617,067.49)  |
| 资产处置收益(损失)         |     | 1,105,320.19     | 305,094.43       |
| 二、营业利润             |     | 288,179,256.88   | 479,860,321.00   |
| 加：营业外收入            | 32  | 2,203,824.53     | 5,305,071.23     |
| 减：营业外支出            | 33  | 9,971,591.82     | 7,639,342.78     |
| 三、利润总额             |     | 280,411,489.59   | 477,526,049.45   |
| 减：所得税费用            | 34  | 65,219,826.57    | 40,282,931.06    |
| 四、净利润              |     | 215,191,663.02   | 437,243,118.39   |
| (一)按经营持续性分类：       |     |                  |                  |
| 1.持续经营净利润          |     | 215,191,663.02   | 437,243,118.39   |
| 2.终止经营净利润          |     |                  |                  |
| 五、其他综合收益的税后净额      |     |                  |                  |
| 六、综合收益总额           |     | 215,191,663.02   | 437,243,118.39   |

附注为财务报表的组成部分



深圳市金地物业管理有限公司

2024年12月31日止年度

现金流量表

单位：人民币元

| 项目                        | 附注六   | 本年发生额              | 上年发生额            |
|---------------------------|-------|--------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |       |                    |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |       | 4,106,516,770.58   | 4,127,016,329.68 |
| 收到的税费返还                   |       | 1,344,440.45       | 1,958,327.81     |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |       | 169,336,294.68     | 440,332,504.99   |
| 经营活动现金流入小计                |       | 4,277,197,505.71   | 4,569,307,162.48 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |       | 1,938,601,009.91   | 1,626,748,526.21 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |       | 1,744,804,993.77   | 1,961,300,457.27 |
| 支付的各项税费                   |       | 174,557,185.93     | 190,226,417.33   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |       | 119,306,066.82     | 306,633,489.57   |
| 经营活动现金流出小计                |       | 3,977,269,256.43   | 4,084,908,890.38 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 35(1) | 299,928,249.28     | 484,398,272.10   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |       |                    |                  |
| 处置子公司和其他营业单位收到的现金         |       | 1,530,000.00       | 330,300.00       |
| 收回投资收到的现金                 |       | -                  | 2,080,000.00     |
| 取得投资收益收到的现金               |       | 64,141,772.47      | 123,420,131.03   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净值 |       | 2,482,686.82       | 305,094.43       |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |       | 427,707,541.78     | 2,819,669,913.51 |
| 投资活动现金流入小计                |       | 495,862,001.07     | 2,945,805,438.97 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |       | 28,524,691.37      | 36,057,203.21    |
| 投资支付的现金                   |       | 30,445,850.00      | 32,545,850.00    |
| 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            |       | 3,381,921,383.87   | 2,842,737,170.02 |
| 投资活动现金流出小计                |       | 3,440,891,925.24   | 2,911,340,223.23 |
| 投资活动产生的现金流量净额             |       | (2,945,029,924.17) | 34,465,215.74    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |       |                    |                  |
| 取得借款收到的现金                 |       | 2,500,000,000.00   | 115,000,000.00   |
| 收到其他与筹资活动相关的现金            |       | 1,294,314,080.21   | -                |
| 筹资活动现金流入小计                |       | 3,794,314,080.21   | 115,000,000.00   |
| 偿还债务支付的现金                 |       | 33,700,000.00      | 218,750,000.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |       | 89,667,076.11      | 32,899,682.31    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |       | 1,122,294,552.14   | 15,706,499.47    |
| 筹资活动现金流出小计                |       | 1,245,661,628.25   | 267,356,181.78   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |       | 2,548,652,451.96   | (152,356,181.78) |
| 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(减少)额        |       | (96,449,222.93)    | 366,507,306.06   |
| 加：年初现金及现金等价物余额            | 35(1) | 817,877,468.78     | 451,370,162.72   |
| 六、年末现金及现金等价物余额            | 35(1) | 721,428,245.85     | 817,877,468.78   |

附注为财务报表的组成部分



深圳市金地物业管理有限公司

2024年12月31日止年度

## 所有者权益变动表

单位：人民币元

| 项目               | 本年金额           |                |                 |                  |
|------------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|
|                  | 股本             | 盈余公积           | 未分配利润           | 所有者权益合计          |
| 一、本年初余额          | 200,000,000.00 | 83,387,281.31  | 523,758,695.05  | 807,145,976.36   |
| 二、本年增减变动金额       | -              | 21,519,166.30  | 183,780,600.72  | 205,299,767.02   |
| （一）综合收益总额        | -              | -              | 215,191,663.02  | 215,191,663.02   |
| （二）所有者投入和减少资本    | -              | -              | (9,891,896.00)  | (9,891,896.00)   |
| 1.所有者投入的资本       | -              | -              | -               | -                |
| 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             | -              | -              | (9,891,896.00)  | (9,891,896.00)   |
| （三）利润分配          | -              | 21,519,166.30  | (21,519,166.30) | -                |
| 1.提取盈余公积         | -              | 21,519,166.30  | (21,519,166.30) | -                |
| 2.提取一般风险准备       | -              | -              | -               | -                |
| 3.对所有者的分配        | -              | -              | -               | -                |
| 4.其他             | -              | -              | -               | -                |
| 三、本年年末余额         | 200,000,000.00 | 104,906,447.61 | 707,539,295.77  | 1,012,445,743.38 |

单位：人民币元

| 项目               | 上年金额           |               |                 |                |
|------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|
|                  | 股本             | 盈余公积          | 未分配利润           | 所有者权益合计        |
| 一、上年年初余额         | 200,000,000.00 | 39,662,969.47 | 130,239,888.30  | 369,902,857.77 |
| 二、本年增减变动金额       | -              | 43,724,311.84 | 395,518,806.55  | 437,243,118.39 |
| （一）综合收益总额        | -              | -             | 437,243,118.39  | 437,243,118.39 |
| （二）所有者投入和减少资本    | -              | -             | -               | -              |
| 1.所有者投入的资本       | -              | -             | -               | -              |
| 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             | -              | -             | -               | -              |
| （三）利润分配          | -              | 43,724,311.84 | (43,724,311.84) | -              |
| 1.提取盈余公积         | -              | 43,724,311.84 | (43,724,311.84) | -              |
| 2.提取一般风险准备       | -              | -             | -               | -              |
| 3.对所有者的分配        | -              | -             | -               | -              |
| 4.其他             | -              | -             | -               | -              |
| 三、上年年末余额         | 200,000,000.00 | 83,387,281.31 | 523,758,695.05  | 807,145,976.36 |

附注为财务报表的组成部分





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(一) 公司基本情况

深圳市金地物业管理有限公司(以下简称“本公司”)成立于1993年3月1日,统一社会信用代码为91440300192215507U。本公司的经营范围包括:基础物业服务(住宅物业服务、商企物业及设施管理服务、城市服务);增值服务(社区生活增值服务、团餐、居住资产相关服务、开发商增值服务、智慧化解决方案等)。

本公司的母公司为金地(集团)股份有限公司,其发行之股票在上海证券交易所上市。

(二) 财务报表的编制基础

编制基础

根据企业会计准则的规定,本公司及子公司应当编制合并财务报表,但基于内部管理的需要,本公司仅根据企业会计准则中与编制母公司财务报表相关的规定编制本公司财务报表。

持续经营

本公司对自2024年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三) 遵循企业会计准则中与编制母公司财务报表相关的规定的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则中与编制母公司财务报表相关的规定的要求,真实、完整地反映了本公司于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。

(四) 重要会计政策及会计估计

1、 会计期间

本公司的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

2、 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

3、 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 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。

4、 现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业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现金、价值变动风险很小的投资。

5、 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“收入准则”）初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

5.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款和其他应收款。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且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的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资；其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产；取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和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：

- 不符合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条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可以将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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

5.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

5.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

5.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 - 续

指定为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的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该等非交易性权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

5.1.3 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以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金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

5.2 金融工具减值

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

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部应收票据和应收账款以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若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；若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。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.1 信用风险显著增加 - 续

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

5.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人(不考虑本公司取得的任何担保)，则本公司认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本公司推定该金融工具已发生违约。

5.2.3 预期信用损失的确定

本公司对应收票据、应收账款、租赁应收款、其他应收款等在组合基础上采用减值矩阵或在单项资产的基础上确定相关金融工具的信用损失。本公司以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.3 预期信用损失的确定 - 续

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

5.2.4 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

5.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.3 金融资产的转移 - 续

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为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，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。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为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，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。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

5.4 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

## (四) 重要会计政策及会计估计 - 续

## 5、金融工具 - 续

## 5.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

## 5.4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时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和其他金融负债。

## 5.4.1.1 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(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本公司承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本公司将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本公司正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用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或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

5.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

5.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

5.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

5.4.2 金融负债的终止确认

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(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

5.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

5、 金融工具 - 续

5.5 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金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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。

6、 应收款项

6.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对信用风险显著增加的应收账款单独确定信用风险损失，对其他应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定应收账款的信用风险损失。应收账款预期信用损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

6.2 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

除单项计提坏账准备的应收账款外，本公司以共同风险特征为依据将应收账款分为低风险组合及高风险组合。本公司采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。

6.3 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司对信用风险自初始确认以来显著增加的应收账款单项计提坏账准备。

7、 存货

7.1 存货的分类

本公司的存货主要包括原材料、库存商品及合同履约成本。存货按成本进行初始计量。库存商品及库存材料的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。

7.2 发出存货的计价方法

库存商品及库存材料发出时，采用加权平均法确定其实际成本。





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

7、 存货 - 续

7.3 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。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。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。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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。

7.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

8、 长期股权投资

8.1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。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。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换本公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

8.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

8、 长期股权投资 - 续

8.2 初始投资成本的确定 - 续

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为指定为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的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入留存收益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

8.3 后续计量及损益确认方法

8.3.1 按成本法核算的长期股权投资

财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

8、 长期股权投资 - 续

8.3 后续计量及损益确认方法 - 续

8.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本公司能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号—企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本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。





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

8、 长期股权投资 - 续

8.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而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进行会计处理，并按比例结转；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，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而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进行会计处理，并按比例结转；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，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。

本公司因处置部分股权投资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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

8、 长期股权投资 - 续

8.4 长期股权投资处置 - 续

本公司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，如果上述交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

9、 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。包括已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、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差额计入当期损益。

10、 固定资产

10.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

## (四) 重要会计政策及会计估计 - 续

## 10、固定资产 - 续

## 10.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

| 类别         | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|------------|---------|--------|---------|
| 房屋及建筑物     | 20      | 5      | 4.75    |
| 电子设备、器具及家具 | 3       | 5      | 31.67   |
| 运输设备       | 4       | 5      | 23.75   |
| 其他设备       | 5       | 5      | 19.00   |

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

## 10.3 其他说明

当固定资产处置时或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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 11、除商誉以外的非金融长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、及使用权资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、除商誉以外的非金融长期资产减值 - 续

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；其次，对于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，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本公司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。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

12、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

13、合同负债

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

14、职工薪酬

14.1 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为其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。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

14、职工薪酬 - 续

14.1 短期薪酬的会计处理方法 - 续

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本公司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，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

14.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

14.3 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：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。

15、收入

本公司的收入主要来源于物业管理收入。

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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、收入 - 续

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，本公司会考虑下列迹象：(1)本公司就该商品享有现时收款权利；(2)本公司已将该商品的实物转移给客户；(3)本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；(4)客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司向客户预收销售商品款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

本公司提供物业管理服务主要有以下两种模式：

包干制是向业主收取物业管理费，并提供物业管理服务，盈余或者亏损均由物业管理企业承担。

酬金制是在收取的物业服务费中按约定比例或者约定数额提取酬金，支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

16、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

16.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

16、政府补助 - 续

16.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司的政府补助主要为地方政府提供的企业发展奖励金，由于其与本公司发生的收益性支出相关，该等政府补助划分为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已经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政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

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

17、所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

17.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

17.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

17、所得税 - 续

17.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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，本公司才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。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

17.3 所得税的抵销

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，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

18、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。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

18、租赁 - 续

在合同开始日，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

18.1 本公司作为承租人

18.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

18.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定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。

18.1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

18、租赁 - 续

18.1 本公司作为承租人 - 续

18.1.3 租赁负债 - 续

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，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；
- 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。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。

租赁期开始日后，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。

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，本公司将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，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；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，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。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。

18.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。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。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，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。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(四) 重要会计政策及会计估计 - 续

18、租赁 - 续

18.1 本公司作为承租人 - 续

18.1.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本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，本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。

18.2 本公司作为出租人

18.2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

18.2.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

18.2.2.1 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

#### (四) 重要会计政策及会计估计 - 续

##### 18、租赁 - 续

##### 18.2 本公司作为出租人 - 续

##### 18.2.3 转租赁

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

##### 18.2.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，本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。

##### 19、重要会计政策变更

财政部于2023年10月25日发布了《企业会计准则解释第17号》(以下简称“解释17号”)，规范了关于流动负债与非流动负债的划分和关于售后租回交易的会计处理(仅适用于未选择自2023年度提前执行该规定的非上市公司，自2024年1月1日起施行)。

《解释17号》对《企业会计准则第30号——财务报表列报》中流动负债和非流动负债的划分原则进行了修订完善：明确了若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，该负债应当归类为流动负债，企业是否行使上述权利的主观可能性，并不影响负债的流动性划分；明确了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契约条件时，应当区别企业在资产负债表日或之前和资产负债表日之后应遵循的契约条件，考虑在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利；澄清了如果企业负债的交易对手方可以选择以企业自身权益工具进行清偿且该选择权分类为权益工具并单独确认，则相关清偿条款与该负债的流动性划分无关；以及明确了附有契约条件且归类为非流动负债的贷款安排相关信息披露要求。同时要求企业在首次执行本规定时，应当对可比期间信息进行调整。

《解释17号》规定售后租回交易中的资产转让属于销售的，在租赁期开始日后，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人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，不受上述规定的限制。企业在首次执行时，应当对《企业会计准则第21号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

#### (四) 重要会计政策及会计估计 - 续

##### 19、重要会计政策变更 - 续

解释第 18 号规范了关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量和关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理，自 2024 年 12 月 6 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，根据《企业会计准则第 14 号——收入》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，应将上述保证类质量保证会计处理涉及的会计科目和报表列报项目的变更作为会计政策变更进行追溯调整。

经评估，本公司认为采用上述规定对本公司财务报表并无重大影响。

#### (五) 税项

##### 1、主要税种及税率

| 税种      | 计税依据                                                                                                             | 税率                                       |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 企业所得税   | 应纳税所得额                                                                                                           | 25%                                      |
| 增值税     | 销售额为纳税人发生应税行为取得的全部价款和价外费用，财政部和国家税务总局另有规定的除外。<br>一般计税：应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。<br>简易计税：按照销售额和征收率计算应纳税额，并不得抵扣进项税额。 | 税率：13%、9%、6%<br>征收率：5%或3%                |
| 城市维护建设税 | 实际缴纳的增值税税额                                                                                                       | 按本公司所在地政策缴纳                              |
| 教育费附加   | 实际缴纳的增值税税额                                                                                                       | 按本公司所在地政策缴纳                              |
| 房产税     | 房产原值一次减除10%至30%后的余值或房产租金收入                                                                                       | 依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12% |

##### 2、税收优惠及批文

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58 号)及《财政部、国家税务总局、国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财税[2020]23 号)的规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。

本公司报告期内符合以上优惠适用条件的分公司，可以享受该税收优惠政策。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(六) 财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

| 项目     | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|--------|----------------|----------------|
| 现金     | 959,475.97     | 87,122.18      |
| 银行存款   | 715,855,842.21 | 817,965,630.84 |
| 其他货币资金 | 36,837,119.11  | 11,886,435.85  |
| 合计     | 753,652,437.29 | 829,939,188.87 |

注：其他货币资金主要系存入的保函保证金。

2、应收账款

单位：人民币元

| 项目       | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|----------|----------------|----------------|
| 应收账款     | 489,900,746.64 | 386,967,769.15 |
| 减：信用损失准备 | 45,565,796.23  | 25,599,445.05  |
| 合计       | 444,334,950.41 | 361,368,324.10 |

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

| 账龄      | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|---------|----------------|----------------|
| 1 年以内   | 404,909,686.04 | 337,173,415.75 |
| 1 至 2 年 | 19,484,254.02  | 12,890,955.89  |
| 2 至 3 年 | 8,792,642.29   | 5,701,163.42   |
| 3 年以上   | 11,148,368.06  | 5,602,789.04   |
| 合计      | 444,334,950.41 | 361,368,324.10 |

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

| 信用风险类别 | 本年年末余额         |               |         | 账面价值           |
|--------|----------------|---------------|---------|----------------|
|        | 账面金额           | 坏账准备          | 计提比例(%) |                |
| 低风险组合  | 452,376,998.88 | 17,637,581.21 | 3.90    | 434,739,417.67 |
| 高风险组合  | 27,065,639.30  | 17,470,106.56 | 64.55   | 9,595,532.74   |
| 单项测试   | 10,458,108.46  | 10,458,108.46 | 100.00  |                |
| 合计     | 489,900,746.64 | 45,565,796.23 | 9.30    | 444,334,950.41 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(3) 信用损失准备情况

应收账款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

| 信用损失准备 | 整个存续期<br>预期信用损失<br>(未发生信用减值) | 整个存续期<br>预期信用损失<br>(已发生信用减值) | 合计            |
|--------|------------------------------|------------------------------|---------------|
| 本年年初余额 | 24,930,520.51                | 668,924.54                   | 25,599,445.05 |
| 本年计提金额 | 9,508,242.72                 | 10,458,108.46                | 19,966,351.18 |
| 本年转回金额 | -                            | -                            | -             |
| 本年转销金额 | -                            | -                            | -             |
| 本年年末余额 | 34,438,763.23                | 11,127,033.00                | 45,565,796.23 |

3、预付款项

预付款项按账龄分析如下：

单位：人民币元

| 账龄   | 本年年末余额        |        | 上年年末余额        |        |
|------|---------------|--------|---------------|--------|
|      | 金额            | 比例(%)  | 金额            | 比例(%)  |
| 1年以内 | 63,801,052.73 | 93.26  | 42,009,577.06 | 97.08  |
| 1至2年 | 4,228,272.05  | 6.18   | 1,261,369.34  | 2.92   |
| 2-3年 | 380,339.32    | 0.56   | -             | -      |
| 合计   | 68,409,664.10 | 100.00 | 43,270,946.40 | 100.00 |

4、其他应收款

4.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|-------|------------------|------------------|
| 应收股利  | 140,942,184.14   | 178,435,776.35   |
| 其他应收款 | 4,530,296,833.59 | 1,572,278,036.04 |
| 合计    | 4,671,239,017.73 | 1,750,713,812.39 |







深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

## (六) 财务报表项目注释 - 续

## 4、其他应收款 - 续

## 4.2 其他应收款

## (1) 按账龄披露

单位：人民币元

| 账龄   | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|------|------------------|------------------|
| 1年以内 | 4,488,561,624.43 | 1,533,082,117.10 |
| 1至2年 | 20,049,814.85    | 19,895,065.02    |
| 2至3年 | 9,840,533.25     | 11,599,895.73    |
| 3年以上 | 11,844,861.06    | 7,700,958.19     |
| 合计   | 4,530,296,833.59 | 1,572,278,036.04 |

## (2) 按款项性质披露

单位：人民币元

| 项目       | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|----------|------------------|------------------|
| 往来款      | 4,462,068,655.98 | 1,536,003,465.41 |
| 保证金和押金   | 65,771,089.43    | 54,405,667.76    |
| 备用金      | 4,845,838.85     | 7,747,809.33     |
| 代垫款      | 68,943,822.89    | 52,904,203.06    |
| 其他       | 13,408,195.02    | -                |
| 小计       | 4,615,037,602.17 | 1,651,061,145.56 |
| 减：信用损失准备 | 84,740,768.58    | 78,783,109.52    |
| 合计       | 4,530,296,833.59 | 1,572,278,036.04 |

## (3) 按坏账计提方法分类披露

单位：人民币元

| 信用风险类别 | 本年年末余额           |               |         |                  |
|--------|------------------|---------------|---------|------------------|
|        | 账面金额             | 坏账准备          | 计提比例(%) | 账面价值             |
| 低风险组合  | 4,427,728,411.38 | 74,714.98     | 0.01    | 4,427,653,696.40 |
| 高风险组合  | 106,141,604.66   | 3,498,467.47  | 3.30    | 102,643,137.19   |
| 单项测试   | 81,167,586.13    | 81,167,586.13 | 100.00  | -                |
| 合计     | 4,615,037,602.17 | 84,740,768.58 | 1.84    | 4,530,296,833.59 |

## 5、存货

## 存货分类

单位：人民币元

| 项目     | 本年年末余额       |      |              | 上年年末余额       |      |              |
|--------|--------------|------|--------------|--------------|------|--------------|
|        | 账面余额         | 跌价准备 | 账面价值         | 账面余额         | 跌价准备 | 账面价值         |
| 原材料    | 1,263,617.65 | -    | 1,263,617.65 | 3,175,962.83 | -    | 3,175,962.83 |
| 库存商品   | 73,803.35    | -    | 73,803.35    | 62,392.15    | -    | 62,392.15    |
| 合同履约成本 | 186,594.13   | -    | 186,594.13   | 156,756.61   | -    | 156,756.61   |
| 合计     | 1,524,015.13 | -    | 1,524,015.13 | 3,395,111.59 | -    | 3,395,111.59 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

## (六) 财务报表项目注释 - 续

## 6、长期股权投资

单位：人民币元

[illegible]

- 38 -

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

## (六) 财务报表项目注释 - 续

## 6、长期股权投资-续

单位: 人民币

[illegible]

- 39 -

深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

## (六) 财务报表项目注释 - 续

## 6、长期股权投资-续

单位: 人民币元

[illegible]



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

7、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

| 项目         | 房屋、建筑物        |
|------------|---------------|
| 一、本年年初余额   | 14,022,144.00 |
| 二、本年变动     | (662,157.00)  |
| 加：购置投资性房地产 | -             |
| 减：处置投资性房地产 | -             |
| 公允价值变动     | (662,157.00)  |
| 三、本年年末余额   | 13,359,987.00 |

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：人民币元

| 项目     | 账面价值          | 未办妥产权证书的原因 |
|--------|---------------|------------|
| 房屋、建筑物 | 13,359,987.00 | 尚未办理完竣     |

8、固定资产

单位：人民币元

| 项目          | 房屋及建筑物       | 电子设备、器具及家具    | 运输设备          | 其他设备          | 合计             |
|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 一、账面原值      |              |               |               |               |                |
| 1. 本年年初余额   | 6,644,821.56 | 53,658,294.66 | 20,054,022.51 | 27,360,650.64 | 107,717,789.37 |
| 2. 本年增加金额   | 1,804,555.00 | 5,818,767.30  | 18,842,465.70 | 2,058,903.37  | 28,524,691.37  |
| (1) 购置      | 1,804,555.00 | 5,818,767.30  | 18,842,465.70 | 2,058,903.37  | 28,524,691.37  |
| 3. 本年减少金额   | -            | 5,498,738.74  | 386,537.12    | 2,739,279.26  | 8,624,555.12   |
| (1) 处置或报废   | -            | 5,498,738.74  | 386,537.12    | 2,739,279.26  | 8,624,555.12   |
| 4. 本年年末余额   | 8,449,376.56 | 53,978,323.22 | 38,509,951.09 | 26,680,274.75 | 127,617,925.62 |
| 二、累计折旧      |              |               |               |               |                |
| 1. 本年年初余额   | 3,334,113.26 | 46,191,652.44 | 6,975,103.91  | 16,817,378.59 | 73,318,248.20  |
| 2. 本年增加金额   | 298,445.73   | 6,072,904.96  | 4,943,353.87  | 2,083,528.46  | 13,398,233.02  |
| (1) 计提      | 298,445.73   | 6,072,904.96  | 4,943,353.87  | 2,083,528.46  | 13,398,233.02  |
| 3. 本年减少金额   | 465.50       | 4,872,798.67  | 295,278.06    | 2,078,646.26  | 7,247,188.49   |
| (1) 处置或报废   | 465.50       | 4,872,798.67  | 295,278.06    | 2,078,646.26  | 7,247,188.49   |
| 4. 本年年末余额   | 3,632,093.49 | 47,391,758.73 | 11,623,179.72 | 16,822,260.79 | 79,469,292.73  |
| 三、减值准备      |              |               |               |               |                |
| 1. 本年年初余额   | -            | -             | -             | -             | -              |
| 2. 本年增加金额   | -            | -             | -             | -             | -              |
| (1) 计提      | -            | -             | -             | -             | -              |
| 3. 本年减少金额   | -            | -             | -             | -             | -              |
| (1) 处置或报废   | -            | -             | -             | -             | -              |
| 4. 本年年末余额   | -            | -             | -             | -             | -              |
| 四、净额        |              |               |               |               |                |
| 1. 本年年末账面余额 | 4,817,283.07 | 6,586,564.49  | 26,886,771.37 | 9,858,013.96  | 48,148,632.89  |
| 2. 本年年初账面余额 | 3,310,708.30 | 7,466,642.22  | 13,078,918.60 | 10,543,272.05 | 34,399,541.17  |





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

## (六) 财务报表项目注释 - 续

## 9、使用权资产

单位：人民币元

| 项目          | 房屋及建筑物        | 办公设备         | 其他           | 合计            |
|-------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 一、账面原值      |               |              |              |               |
| 1. 本年年初余额   | 44,393,628.68 | 2,017,940.15 | 731,383.47   | 47,142,952.30 |
| 2. 本年增加金额   | 18,875,781.32 | 4,089,129.57 | 702,426.22   | 23,667,337.11 |
| 3. 本年减少金额   | 28,873,629.28 | 1,954,488.29 | 359,019.21   | 31,187,136.78 |
| 4. 本年年末余额   | 34,395,780.72 | 4,152,581.43 | 1,074,790.48 | 39,623,152.63 |
| 二、累计折旧      |               |              |              |               |
| 1. 本年年初余额   | 30,639,433.93 | 1,688,823.42 | 450,767.58   | 32,779,024.93 |
| 2. 本年增加金额   | 14,146,143.78 | 1,161,358.98 | 248,342.95   | 15,555,845.71 |
| 3. 本年减少金额   | 25,616,078.03 | 1,861,857.04 | 359,019.22   | 27,836,954.29 |
| 4. 本年年末余额   | 19,169,499.68 | 988,325.36   | 340,091.31   | 20,497,916.35 |
| 三、减值准备      |               |              |              |               |
| 1. 本年年初余额   | -             | -            | -            | -             |
| 2. 本年增加金额   | -             | -            | -            | -             |
| 3. 本年减少金额   | -             | -            | -            | -             |
| 4. 本年年末余额   | -             | -            | -            | -             |
| 四、账面价值      |               |              |              |               |
| 1. 本年年末账面价值 | 15,226,281.04 | 3,164,256.07 | 734,699.17   | 19,125,236.28 |
| 2. 本年年初账面价值 | 13,754,194.75 | 329,116.73   | 280,615.89   | 14,363,927.37 |

## 10、长期待摊费用

单位：人民币元

| 项目           | 本年年初余额       | 本年增加金额       | 本年摊销金额       | 其他减少金额 | 本年年末余额       |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------|--------------|
| 经营租入固定资产改良支出 | 6,336,766.49 | 3,749,187.09 | 6,854,775.55 | -      | 3,231,178.03 |
| 其他           | 1,389,624.46 | 4,498,822.80 | 1,998,912.18 | -      | 3,889,535.08 |
| 合计           | 7,726,390.95 | 8,248,009.89 | 8,853,687.73 | -      | 7,120,713.11 |

## 11、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

| 项目     | 本年年末余额         |                | 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        |
| 资产减值准备 | 133,315,370.07 | 30,464,841.30  | 111,614,462.04 | 27,903,615.51  |
| 应付职工薪酬 | 283,978,819.57 | 70,994,704.90  | 342,129,543.52 | 85,532,385.88  |
| 租赁负债   | 18,641,222.75  | 4,660,305.69   | 8,359,384.09   | 2,089,846.02   |
| 合计     | 435,935,412.39 | 106,119,851.89 | 462,103,389.65 | 115,525,847.41 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

11、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额        |              | 上年年末余额        |              |
|-------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|       | 应纳税暂时性差异      | 递延所得税负债      | 应纳税暂时性差异      | 递延所得税负债      |
| 使用权资产 | 19,125,236.28 | 4,781,309.07 | 14,363,927.37 | 3,590,981.83 |
| 合计    | 19,125,236.28 | 4,781,309.07 | 14,363,927.37 | 3,590,981.83 |

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

| 项目      | 本年年末余额         |                 | 上年年末余额         |                 |
|---------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|         | 递延所得税资产和负债互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债余额 | 递延所得税资产和负债互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债余额 |
| 递延所得税资产 | 4,660,305.69   | 101,459,546.20  | 2,089,846.01   | 113,436,001.40  |
| 递延所得税负债 | 4,660,305.69   | 121,003.38      | 2,089,846.01   | 4,501,135.82    |

根据本公司的测算结果，本公司认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

12、应付账款

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|-------|----------------|----------------|
| 外包服务费 | 536,334,650.52 | 380,574,482.96 |
| 材料款   | 18,697,132.15  | 20,353,457.47  |
| 能耗费   | 60,480,376.28  | 46,908,063.33  |
| 工程款   | 760,189.32     | 1,067,058.92   |
| 其他    | 89,553,881.71  | 63,167,571.06  |
| 合计    | 705,826,229.98 | 512,070,633.74 |

13、其他应付款

单位：人民币元

| 项目     | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|--------|----------------|----------------|
| 往来款    | 780,317,466.92 | 395,014,310.16 |
| 保证金和押金 | 143,974,541.34 | 179,576,356.24 |
| 其他     | 32,110,648.74  | 256,040,325.43 |
| 合计     | 956,402,657.00 | 830,630,991.83 |





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

14、合同负债

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|-------|----------------|----------------|
| 物业管理费 | 517,511,803.00 | 462,784,109.91 |

15、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

| 项目              | 本年年初余额         | 本年增加金额           | 本年减少金额           | 本年年末余额         |
|-----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 1. 短期薪酬         | 706,023,400.43 | 1,504,342,757.25 | 1,598,078,021.23 | 612,288,136.45 |
| 2. 离职后福利-设定提存计划 | 5,661,451.29   | 142,317,436.02   | 139,365,397.15   | 8,613,490.16   |
| 3. 辞退福利         | 980,000.00     | 7,690,320.89     | 7,361,575.39     | 1,308,745.50   |
| 合计              | 712,664,851.72 | 1,654,350,514.16 | 1,744,804,993.77 | 622,210,372.11 |

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

| 项目              | 本年年初余额         | 本年增加金额           | 本年减少金额           | 本年年末余额         |
|-----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 1. 工资、奖金、津贴和补贴  | 613,520,593.92 | 1,357,676,391.22 | 1,449,190,658.77 | 522,006,326.37 |
| 2. 职工福利费        | 2,249,540.67   | 32,178,682.46    | 32,979,983.57    | 1,448,239.56   |
| 3. 社会保险费        | 2,883,877.46   | 67,754,805.23    | 67,394,455.24    | 3,244,227.45   |
| 其中：医疗保险费        | 2,699,061.07   | 61,253,622.48    | 60,827,444.98    | 3,125,238.57   |
| 工伤保险费           | 121,058.10     | 4,286,642.24     | 4,302,717.98     | 104,982.36     |
| 生育保险费           | 63,758.29      | 2,214,540.51     | 2,264,292.28     | 14,006.52      |
| 4. 住房公积金        | 734,201.45     | 39,285,631.19    | 39,474,794.08    | 545,038.56     |
| 5. 工会经费和职工教育经费  | 86,635,186.93  | 3,856,409.68     | 4,309,864.45     | 86,181,732.16  |
| 6. 非货币性福利       | -              | 143,939.42       | 143,939.42       | -              |
| 7. 因解除劳动关系给予的补偿 | -              | 3,446,898.05     | 4,584,325.70     | (1,137,427.65) |
| 合计              | 706,023,400.43 | 1,504,342,757.25 | 1,598,078,021.23 | 612,288,136.45 |

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

| 项目        | 本年年初余额       | 本年增加金额         | 本年减少金额         | 本年年末余额       |
|-----------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| 1. 基本养老保险 | 5,434,982.91 | 137,208,223.14 | 134,271,971.44 | 8,371,234.61 |
| 2. 失业保险费  | 226,468.38   | 5,109,212.88   | 5,093,425.71   | 242,255.55   |
| 合计        | 5,661,451.29 | 142,317,436.02 | 139,365,397.15 | 8,613,490.16 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

16、应交税费

单位：人民币元

| 项目      | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|---------|----------------|----------------|
| 企业所得税   | 95,890,731.28  | 72,005,276.45  |
| 增值税     | 27,270,256.58  | 24,687,838.86  |
| 城市维护建设税 | 1,797,162.85   | 1,642,010.73   |
| 个人所得税   | 1,713,356.69   | 1,961,158.15   |
| 教育费附加   | 1,370,136.33   | 1,264,747.36   |
| 房产税     | 771,535.51     | 796,310.41     |
| 其他      | 22,619.43      | 26,942.34      |
| 合计      | 128,835,798.67 | 102,384,284.30 |

17、一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

| 项目         | 本年年末余额         | 上年年末余额        |
|------------|----------------|---------------|
| 一年内到期的长期借款 | 108,700,000.00 | 33,700,000.00 |
| 一年内到期的租赁负债 | 11,189,543.50  | 7,352,789.69  |
| 合计         | 119,889,543.50 | 41,052,789.69 |

18、其他流动负债

单位：人民币元

| 项目    | 本年年末余额        | 上年年末余额       |
|-------|---------------|--------------|
| 待转销项税 | 13,640,879.00 | 9,222,066.93 |

19、长期借款

单位：人民币元

| 项目           | 本年年末余额           | 上年年末余额         |
|--------------|------------------|----------------|
| 质押借款         | 2,500,000,000.00 |                |
| 信用借款         | 207,950,000.00   | 241,650,000.00 |
| 减：一年内到期的长期借款 | 108,700,000.00   | 33,700,000.00  |
| 一年后到期的长期借款   | 2,599,250,000.00 | 207,950,000.00 |

上述借款年利率为3.8%-4.7%。

20、租赁负债

单位：人民币元

| 项目           | 本年年末余额        | 上年年末余额        |
|--------------|---------------|---------------|
| 租赁负债         | 18,641,222.75 | 15,712,173.78 |
| 减：一年内到期的租赁负债 | 11,189,543.50 | 7,352,789.69  |
| 一年以后到期的租赁负债  | 7,451,679.25  | 8,359,384.09  |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

21、实收资本

单位：人民币元

| 投资方            | 本年年末余额及上年年末余额  |         |
|----------------|----------------|---------|
|                | 人民币元           | 出资比例(%) |
| 金地(集团)股份有限公司   | 199,500,000.00 | 99.75   |
| 东莞市金地房地产投资有限公司 | 500,000.00     | 0.25    |
| 合计             | 200,000,000.00 | 100.00  |

22、盈余公积

单位：人民币元

| 项目     | 本年初余额         | 本年增加金额        | 本年减少金额 | 本年年末余额         |
|--------|---------------|---------------|--------|----------------|
| 法定盈余公积 | 77,839,260.98 | 21,519,166.30 | -      | 99,358,427.28  |
| 任意盈余公积 | 5,548,020.33  | -             | -      | 5,548,020.33   |
| 合计     | 83,387,281.31 | 21,519,166.30 | -      | 104,906,447.61 |

23、未分配利润

单位：人民币元

| 项目             | 本年             | 上年             |
|----------------|----------------|----------------|
| 年初余额           | 523,758,695.05 | 130,239,888.50 |
| 加：其他(注1)       | (9,891,896.00) | -              |
| 加：本年净利润        | 215,191,663.02 | 437,243,118.39 |
| 减：提取法定盈余公积(注2) | 21,519,166.30  | 43,724,311.84  |
| 年末余额           | 707,539,295.77 | 523,758,695.05 |

注1：2024年3月20日，本公司与金地(集团)股份有限公司签署《股权转让协议》，以人民币10,109,700.00元购买金地(集团)股份有限公司持有的深圳市汇富盈数字科技有限公司100%的股权，于2024年3月20日交易完成后，本公司拥有对深圳市汇富盈数字科技有限公司的控制权。于企业合并前及合并后，对本公司及深圳市汇富盈数字科技有限公司实施最终控制的母公司为金地(集团)股份有限公司。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额调整留存收益，计人民币9,891,896.00元。

注2：根据本公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之10%提取。本公司法定盈余公积金累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

24、营业收入、营业成本

单位：人民币元

| 项目     | 本年发生额            |                  | 上年发生额            |                  |
|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|        | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 物业管理服务 | 3,923,090,576.65 | 3,376,350,322.79 | 3,783,355,669.77 | 3,224,204,027.72 |





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

25、税金及附加

单位：人民币元

| 项目      | 本年发生额         | 上年发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 城市维护建设费 | 7,729,206.03  | 8,011,515.82  |
| 教育费附加   | 5,874,014.17  | 6,093,998.84  |
| 房产税     | 395,654.02    | 80,081.21     |
| 印花税     | 382,359.41    | 168,635.28    |
| 土地使用税   | 26,428.04     | 18,109.79     |
| 其他      | 3,680,796.42  | 6,456,112.64  |
| 合计      | 18,088,458.09 | 20,828,453.58 |

26、销售费用

单位：人民币元

| 项目    | 本年发生额         | 上年发生额         |
|-------|---------------|---------------|
| 人工费用  | 41,423,712.70 | 57,853,028.15 |
| 业务活动费 | 12,559,828.77 | 15,829,171.59 |
| 办公事务费 | 1,141,890.24  | 1,857,180.40  |
| 财产费用  | 75,702.15     | 90,204.98     |
| 其他    | -             | 603,513.26    |
| 合计    | 55,201,133.86 | 76,233,098.38 |

27、管理费用

单位：人民币元

| 项目    | 本年发生额          | 上年发生额          |
|-------|----------------|----------------|
| 人工费用  | 183,212,439.50 | 235,019,420.04 |
| 业务活动费 | 18,717,000.63  | 21,960,187.54  |
| 办公事务费 | 18,777,237.32  | 20,921,047.39  |
| 财产费用  | 22,091,263.67  | 24,930,632.27  |
| 企业文化费 | 1,855,527.55   | 2,175,380.91   |
| 合计    | 244,653,468.67 | 305,006,668.15 |

28、财务费用

单位：人民币元

| 项目     | 本年发生额           | 上年发生额           |
|--------|-----------------|-----------------|
| 利息支出   | 89,847,774.18   | 32,899,682.31   |
| 减：利息收入 | 135,593,887.67  | 66,808,736.83   |
| 其他     | 12,705,713.40   | 11,079,690.26   |
| 合计     | (33,040,400.09) | (22,829,364.26) |





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

## (六) 财务报表项目注释 - 续

## 29、其他收益

单位：人民币元

| 项目   | 本年发生额         | 上年发生额         |
|------|---------------|---------------|
| 财政奖励 | 12,883,508.15 | 5,405,661.33  |
| 税收返还 | 1,344,440.45  | 1,958,327.81  |
| 其他   | 2,257,644.69  | 12,218,619.34 |
| 合计   | 16,485,593.29 | 19,582,608.48 |

## 30、投资收益

投资收益明细情况

单位：人民币元

| 项目                  | 本年发生额         | 上年发生额          |
|---------------------|---------------|----------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益      | 6,252,504.33  | 5,274,337.52   |
| 成本法核算的长期股权投资收益      | 25,121,309.77 | 289,817,829.04 |
| 处置长期股权投资产生的投资(损失)收益 | (259,999.00)  | 363,740.82     |
| 合计                  | 31,113,815.10 | 295,455,907.38 |

## 31、信用减值利得(损失)

单位：人民币元

| 项目    | 本年发生额           | 上年发生额           |
|-------|-----------------|-----------------|
| 应收账款  | (19,966,351.18) | (10,361,957.81) |
| 其他应收款 | (1,734,556.85)  | (4,255,109.68)  |
| 合计    | (21,700,908.03) | (14,617,067.49) |

## 32、营业外收入

单位：人民币元

| 项目    | 本年发生额        | 上年发生额        |
|-------|--------------|--------------|
| 违约金收入 | 847,877.48   | 238,518.34   |
| 其他    | 1,355,947.05 | 5,066,552.89 |
| 合计    | 2,203,824.53 | 5,305,071.23 |

## 33、营业外支出

单位：人民币元

| 项目   | 本年发生额        | 上年发生额        |
|------|--------------|--------------|
| 赔偿款  | 8,193,868.01 | 3,756,812.42 |
| 罚没支出 | 1,211,674.77 | 353,518.71   |
| 对外捐赠 | 58,500.00    | 119,294.00   |
| 其他   | 507,549.04   | 3,409,717.65 |
| 合计   | 9,971,591.82 | 7,639,342.78 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

34、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

| 项目      | 本年发生额         | 上年发生额          |
|---------|---------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 54,623,503.81 | 42,752,787.48  |
| 递延所得税费用 | 10,596,322.76 | (2,469,856.42) |
| 合计      | 65,219,826.57 | 40,282,931.06  |

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

| 项目                               | 本年发生额          | 上年发生额           |
|----------------------------------|----------------|-----------------|
| 利润总额                             | 280,411,489.59 | 477,526,049.45  |
| 按法定税率计算的所得税费用                    | 70,102,872.40  | 119,381,512.36  |
| 调整以前期间所得税的影响                     | 5,600,016.04   | (6,522,315.41)  |
| 非应税收入的影响                         | (7,843,453.53) | (73,773,041.64) |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响                 | 1,186,489.48   | 1,196,775.75    |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响 | (3,826,097.82) | -               |
| 所得税费用                            | 65,219,826.57  | 40,282,931.06   |

35、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

| 补充资料                       | 本年发生额            | 上年发生额            |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b> |                  |                  |
| 净利润                        | 215,191,663.02   | 437,243,118.39   |
| 加：信用损失准备                   | 21,700,908.03    | 14,617,067.49    |
| 固定资产折旧                     | 13,398,233.02    | 25,815,821.22    |
| 使用权资产折旧                    | 15,555,845.71    | 16,249,696.06    |
| 长期待摊费用摊销                   | 8,853,687.73     | 2,939,876.89     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益      | (1,105,320.19)   | (305,094.43)     |
| 公允价值变动损失                   | 662,157.00       | 779,008.00       |
| 财务费用                       | 89,847,774.18    | 32,899,682.31    |
| 投资收益                       | (31,113,815.10)  | (295,455,907.38) |
| 递延所得税资产减少(增加)              | 11,976,455.20    | (3,970,992.24)   |
| 递延所得税负债的(减少)增加             | (1,380,132.44)   | 1,501,135.82     |
| 存货的减少                      | 1,871,096.46     | 3,283,474.76     |
| 经营性应收项目的(增加)减少             | (162,757,201.03) | 236,752,259.51   |
| 经营性应付项目的增加                 | 117,226,897.69   | 12,049,125.70    |
| 经营活动产生的现金流量净额              | 299,928,249.28   | 484,398,272.10   |
| <b>2. 现金及现金等价物净变动情况：</b>   |                  |                  |
| 现金及现金等价物的年末余额              | 721,428,245.85   | 817,877,468.78   |
| 减：现金及现金等价物的年初余额            | 817,877,468.78   | 451,370,162.72   |
| 现金及现金等价物净(减少)增加额           | (96,449,222.93)  | 366,507,306.06   |





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

35、现金流量表补充资料 - 续

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

| 项目           | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|--------------|----------------|----------------|
| 一、现金         | 721,428,245.85 | 817,877,468.78 |
| 其中：库存现金      | 959,475.97     | 87,122.18      |
| 可随时用于支付的银行存款 | 720,468,769.88 | 817,790,346.60 |
| 二、现金等价物      | -              | -              |
| 三、受限制货币资金    | 32,224,191.44  | 12,061,720.09  |
| 四、货币资金合计     | 753,652,437.29 | 829,939,188.87 |

36、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

| 项目   | 本年年末余额        | 上年年末余额        |
|------|---------------|---------------|
| 货币资金 | 32,224,191.44 | 12,061,720.09 |

(七) 与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、借款、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(七) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策

1.1 信用风险

2024 年 12 月 31 日，可能引起本公司信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金(附注(六)1)、应收账款(附注(六)2)、其他应收款(附注(六)4)等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本公司安排专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

本公司的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本公司没有重大的信用集中风险。

1.2 流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

| 项目          | 无期限 | 1 年以内          | 1 至 5 年          | 5 年以上 |
|-------------|-----|----------------|------------------|-------|
| 应付账款        | -   | 705,826,229.98 | -                | -     |
| 其他应付款       | -   | 956,402,657.00 | -                | -     |
| 一年内到期的非流动负债 | -   | 223,013,391.99 | -                | -     |
| 长期借款        | -   | -              | 2,716,573,167.40 | -     |
| 租赁负债        | -   | -              | 9,705,922.45     | -     |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(八) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

单位：人民币元

| 项目             | 本年年末公允价值   |            |               | 合计            |
|----------------|------------|------------|---------------|---------------|
|                | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量    |               |
| 持续的公允价值计量      |            |            |               |               |
| (一)投资性房地产      | -          | -          | 13,359,987.00 | 13,359,987.00 |
| 1.出租用的土地使用权    | -          | -          | -             | -             |
| 2.出租的建筑物       | -          | -          | 13,359,987.00 | 13,359,987.00 |
| 3.在建投资物业       | -          | -          | -             | -             |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | -          | -          | 13,359,987.00 | 13,359,987.00 |

2、持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

单位：人民币元

| 项目     | 估值技术 | 重大不可观察输入值 | 本年年末公允价值      |
|--------|------|-----------|---------------|
| 投资性房地产 | 收益法  | 收益率       | 13,359,987.00 |
|        |      | 年递增率      |               |
|        |      | 空置率       |               |
|        | 合计   |           | 13,359,987.00 |

(九) 关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

| 公司名称         | 注册地点 | 业务性质     | 注册资本         | 对本公司持股比例 | 对本公司表决权比例 |
|--------------|------|----------|--------------|----------|-----------|
| 金地(集团)股份有限公司 | 深圳   | 房地产开发与经营 | 人民币 45.15 亿元 | 99.75%   | 99.75%    |

本公司的最终控股方是金地(集团)股份有限公司(“金地集团”)，其发行之股票在上海证券交易所上市。

2、本公司的关联方情况

本年与本公司发生关联方交易，或以前年度与本公司发生关联方交易形成余额的合营或联营企业及其他关联方情况如下：

| 关联方名称          | 与本公司关系      |
|----------------|-------------|
| 除金地物业外金地集团之子公司 | 受同一方控制      |
| 金地集团之联合营公司     | 同一控制方之联合营企业 |
| 金地物业之子公司       | 本公司之子公司     |





深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(九) 关联方及关联方交易 - 续

3、关联方交易情况

(1) 销售商品、提供劳务的关联交易

单位：人民币元

| 关联方类别               | 关联交易内容 | 本年发生额          | 上年发生额          |
|---------------------|--------|----------------|----------------|
| 除金地物业外金地集团之子公司及联营公司 | 物业管理服务 | 114,864,162.48 | 170,804,690.25 |
| 金地物业之子公司            | 物业管理服务 | 2,296,222.21   | 3,034,745.68   |
| 金地集团                | 物业管理服务 | 454,857.91     | 883,633.27     |
| 合计                  |        | 117,615,242.60 | 174,723,069.20 |

(2) 采购商品、接受劳务的关联交易

单位：人民币元

| 关联方类别          | 关联交易内容 | 本年发生额          | 上年发生额          |
|----------------|--------|----------------|----------------|
| 金地物业之子公司       | 接受劳务   | 174,226,122.87 | 158,490,216.59 |
| 除金地物业外金地集团之子公司 | 接受劳务   | 14,414,322.84  | -              |
| 金地集团           | 接受劳务   | 5,162,569.61   | -              |
| 合计             |        | 193,803,015.32 | 158,490,216.59 |

(3) 关联租赁情况

作为承租方：

单位：人民币元

| 出租方名称          | 租赁资产种类 | 本年确认的租赁支出     | 上年确认的租赁支出     |
|----------------|--------|---------------|---------------|
| 金地物业之子公司       | 房屋建筑物  | 11,847,155.62 | -             |
| 除金地物业外金地集团之子公司 | 房屋建筑物  | 2,454.62      | 7,206,431.80  |
| 金地集团           | 房屋建筑物  | -             | 4,637,683.71  |
| 合计             |        | 11,849,610.24 | 11,844,115.51 |

(4) 关联方利息收入

单位：人民币元

| 项目             | 本年发生额          | 上年发生额         |
|----------------|----------------|---------------|
| 金地集团           | 112,494,405.43 | 19,714,364.19 |
| 除金地物业外金地集团之子公司 | 11,879,462.26  | 35,074,013.45 |
| 金地物业之子公司       | 7,964,013.53   | -             |
| 合计             | 132,337,881.22 | 54,788,377.64 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(九) 关联方及关联方交易 - 续

3、关联方交易情况 - 续

(5) 资金拆借

资金拆出：

单位：人民币元

| 资金往来方名称            | 年初往来资金余额         | 本年度往来<br>累计发生金额  | 本年度偿还<br>累计发生金额 | 年末往来资金余额         |
|--------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| 金地集团               | 842,318,305.67   | 3,105,991,052.98 | 221,273,759.61  | 3,727,035,599.04 |
| 除金地物业外金地<br>集团之子公司 | 243,505,205.56   | -                | 35,555,205.56   | 207,950,000.00   |
| 金地物业之子公司           | 201,088,402.34   | 265,739,985.70   | 170,700,077.61  | 296,128,310.43   |
| 合计                 | 1,286,911,913.57 | 3,371,731,038.68 | 427,529,042.78  | 4,231,113,909.47 |

资金拆入：

单位：人民币元

| 资金往来方名称  | 年初往来资金余额       | 本年度往来<br>累计发生金额  | 本年度偿还<br>累计发生金额  | 年末往来资金余额       |
|----------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 金地物业之子公司 | 211,115,475.47 | 1,294,314,080.21 | 1,104,725,748.42 | 400,703,807.26 |

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：人民币元

| 项目名称  | 关联方            | 本年年末余额           | 上年年末余额           |
|-------|----------------|------------------|------------------|
| 应收账款  | 金地集团之联合营公司     | 50,371,375.66    | 42,927,823.96    |
| 应收账款  | 除金地物业外金地集团之子公司 | 12,709,185.07    | 20,233,595.53    |
| 合计    |                | 63,080,560.73    | 63,161,419.49    |
| 其他应收款 | 金地集团           | 3,727,360,350.87 | 842,318,305.67   |
| 其他应收款 | 除金地物业外金地集团之子公司 | 296,492,329.12   | 291,772,662.14   |
| 其他应收款 | 金地物业之子公司       | 270,895,278.74   | 317,778,002.34   |
| 其他应收款 | 金地集团之联合营公司     | 5,707,010.99     | 2,126,551.91     |
| 合计    |                | 4,300,454,969.72 | 1,453,995,522.06 |

(2) 应付项目

单位：人民币元

| 项目名称  | 关联方            | 本年年末余额         | 上年年末余额         |
|-------|----------------|----------------|----------------|
| 其他应付款 | 金地物业之子公司       | 373,123,132.72 | 327,805,075.47 |
| 其他应付款 | 除金地物业外金地集团之子公司 | 75,100,324.64  | 65,326,122.46  |
| 合计    |                | 448,223,457.36 | 393,131,197.93 |



深圳市金地物业管理有限公司

财务报表附注

2024 年 12 月 31 日止年度

(十) 承诺及或有事项

1、承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司无重要承诺事项。

2、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司无重要或有事项。

(十一) 资产负债表日后事项

本公司无重大资产负债表日后事项。

(十二) 财务报表之批准

本年度本公司的财务报表已于 2025 年 5 月 28 日经本公司董事会批准。





|                                                                                                                                                                                                                           |                              |                                                                                      |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                                                                                                                         |                              |     |                                                  |
| <b>营业执照</b><br>(副本)                                                                                                                                                                                                       |                              | 仅供审计报告使用                                                                             |                                                  |
| 统一社会信用代码<br>914403000589780442                                                                                                                                                                                            | 名称<br>德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所 | 成立日期<br>2012年11月30日                                                                  | 营业场所<br>深圳市罗湖区桂园街道深南东路5001号华润大厦1201-06,1301-03单元 |
|                                                                                                                                                                                                                           | 类型<br>外商投资特殊普通合伙分支机构         |                                                                                      |                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                           | 负责人<br>杨普民                   |                                                                                      |                                                  |
| <b>重要提示</b>                                                                                                                                                                                                               |                              | <b>登记机关</b><br>2019年08月08日                                                           |                                                  |
| 1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。<br>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。<br>3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关报送上一年度年度报告。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。 |                              |  |                                                  |
| 国家企业信用信息公示系统网址: <a href="http://www.gsxt.gov.cn">http://www.gsxt.gov.cn</a>                                                                                                                                               |                              | 国家市场监督管理总局监制                                                                         |                                                  |

证书序号：5001948

### 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，准予持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》。



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：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负责人：杨誉民

经营场所：深圳市罗湖区桂园街道深南东路5001号华润大厦1201-06, 1301-03单元

分所执业证书编号：310000124701

批准执业文号：财会函【2002】1016号

批准执业日期：2002年07月23日







### 三、体系认证

#### （一）质量管理体系

  
**深圳市环通认证中心有限公司**  
**质量管理体系认证证书**

兹证明

**深圳市金地物业管理有限公司**  
(统一社会信用代码: 91440300192215507U)  
(注册地址: 深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球花园金地网球中心球场办公区)  
(通讯/经营地址: 深圳市南山区高新南九道9号威新软件科技园7号楼3层)  
(其它场所请见证书附件)

质量管理体系符合标准:

**GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015**  
《质量管理体系 要求》

质量管理体系覆盖范围:

**\*物业管理服务, 市政道路清扫、保洁, 城市生活垃圾清扫、收集、运输\***

发证日期: 2024-01-30  
换证日期: 2025-01-17  
换证日期: 2026-03-11  
(本证书有效期至每年需进行监督审核, 证书是否继续有效以是否加贴监督审核合格标识为准。)

机构印章:

编号: 02424Q32010258R7M

证书有效期至: 2027-01-29  
初始获证日期: 2003-09-08  
换证日期: 2026-03-24

签发(主任): 







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

证书编号方式: 可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com), 国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询  
认证机构联系电话: (+86 755) 83355888 地址: 深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路1号塔和大厦501  
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website (www.ucccert.com) or CNCA website (www.cnca.gov.cn)  
UCC telephone number: (+86 755) 83355888  
Address: 601, Yuhua Building, No. 1, Antoushan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen P.R.China



(二) 环境管理体系



深圳市环通认证中心有限公司

环境管理体系认证证书

编号: 02424E32010169R5M



兹证明

**深圳市金地物业管理有限公司**

(统一社会信用代码: 91440300192215507U)

(注册地址: 深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球花园金地网球中心球场办公区)

(通讯/经营地址: 深圳市南山区高新南九道9号威新软件科技园7号楼3层)

(其它场所请见证书附件)

环境管理体系符合标准:

**GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015**

《环境管理体系 要求及使用指南》

环境管理体系覆盖范围:

**\*物业管理服务, 市政道路清扫、保洁, 城市生活垃圾清扫、收集、运输及相关管理活动\***

发证日期: 2024-01-30  
换证日期: 2025-07-17  
换证日期: 2026-03-11

证书有效期至: 2027-01-29  
初始获证日期: 2009-05-25  
换证日期: 2026-03-24

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

机构印章:  签发(主任): 





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

证书查询方式: 可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com), 或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询  
认证机构联系电话: (+86 755) 83558888 地址: 深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路1号楼和大厦601  
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website (www.ucccert.com) or CNCA website (www.cnca.gov.cn)  
UCC telephone number: (+86 755) 83558888  
Address: 601, Yuhua Building, No. 1, Antoushan 7th Road, Xiangmihu Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R. China



(三) 职业健康安全管理体系



深圳市环通认证中心有限公司

**职业健康安全管理体系认证证书**

编号：02424S32010137R5M 

兹证明

**深圳市金地物业管理有限公司**  
(统一社会信用代码：91440300192215507U)  
(注册地址：深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球花园  
金地网球中心球场办公区)  
(通讯/经营地址：深圳市南山区高新南九道9号威新软件科技园7号楼3层)  
(其它场所请见证书附件)

职业健康安全管理体系符合标准：  
**GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018**  
**《职业健康安全管理体系 要求及使用指南》**

职业健康安全管理体系覆盖范围：  
**\*物业管理服务，市政道路清扫、保洁，城市生活垃圾清扫、  
收集、运输及相关管理活动\***

发证日期：2024-01-30  
换证日期：2025-02-17  
换证日期：2026-02-11  
(本证书有效期每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督审核标志为准。)

机构印章：

证书有效期至：2027-01-29  
初始获证日期：2009-05-25  
换证日期：2026-03-24

签发(主任)：





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

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网（www.uccert.com），或国家认证认可监督管理委员会官网（www.cnca.gov.cn）查询  
认证机构联系电话：(+86 755)83355888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山七路1号祥和大厦601  
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.uccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)  
UCC telephone number: (+86 755)83355888  
Address: BCL Yuhé Building, No. 1, Antoushan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China





#### （四）垃圾分类资源化处理服务认证



（五）企业诚信管理体系认证



## 企业诚信管理体系认证证书

### 深圳市金地物业管理有限公司

证书编号: 1862024C0005R1M

统一社会信用代码: 91440300192215507U

注册地址: 深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球花园金地网球中心  
球场办公区

经营地址: 广东省深圳市南山区高新南九道威新软件园7栋3A

管理体系符合标准: GB/T 31950-2023

证书覆盖范围: 物业管理服务所涉及诚信相关的管理活动

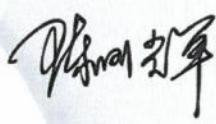
(以上范围需结合附件证书使用)

证书颁发日期: 2024年07月12日      证书有效期至: 2027年07月11日

证书换证日期: 2026年04月29日

注: 证书颁发后, 获证组织必须在证书有效期内按期接受监督审核, 并经认证决定通过后此证书方可继续有效。



签发人: 



证书有效性以右侧二维码扫描内容为准  
北京坤标检验认证有限公司网址: <http://www.bjkbz.com>  
国家认监委证书查询网址: [www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn)



**北京坤标检验认证有限公司**  
地址: 北京市朝阳区望京园601号楼26层3003、3005 (邮编: 100102)  
电话: 010-84631655/84622396 传真: 010-64780891

(六) 社会责任管理体系认证



深圳市环通认证中心有限公司

**社会责任管理体系认证证书**

编号: UCC25SR12010010R0M 

兹证明

**深圳市金地物业管理有限公司**

(统一社会信用代码: 91440300192215507U)

(注册地址: 深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球花园金地网球中心球场办公区)

(通讯/经营地址: 深圳市南山区高新南九道9号威新软件科技园5A号楼6层)

(场所活动信息详见证书附页)

社会责任管理体系符合标准:

**GB/T 39604-2020**

**《社会责任管理体系 要求及使用指南》**

社会责任管理体系覆盖范围:

**\*物业服务相关的社会责任管理活动\***

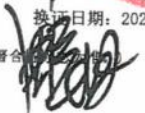
发证日期: 2025-06-10

换证日期: 2025-12-25

机构印章: 

证书有效期至: 2028-06-09

换证日期: 2026-06-17

签发(主任): 

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

第一次监督  
合格标志加贴处

第二次监督  
合格标志加贴处

证书查询方式: 可通过深圳市环通认证中心官方网站([www.ucccert.com](http://www.ucccert.com)), 或国家认证认可监督管理委员会官网([www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn))查询  
认证机构联系电话: (+86 755) 83355888 地址: 深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山七路1号格和大厦601  
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website([www.ucccert.com](http://www.ucccert.com)) or CNCA website([www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn))  
UCC telephone number: +86 755 83355888  
Address: 901, Tuhe Building, No.1, Antoushan 7th Road, Xiangmihu Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R. China





(七) 物业服务认证



(八) 信息安全管理体系统认证



深圳市环通认证中心有限公司

**信息安全管理体系统认证证书**

编号：02424IS31010006R1M



兹证明

**深圳市金地物业管理有限公司**  
(统一社会信用代码：91440300192215507U)  
(注册地址：深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球花园金地网球中心球场办公区)  
(通讯/经营地址：深圳市南山区高新南九道9号威新软件科技园7号楼3层)  
(其它场所请见证书附件)

信息安全管理体系统符合标准：**ISO/IEC 27001:2022**

信息安全管理体系统覆盖范围：**\*与物业管理服务相关的信息安全管理活动\***  
(适用性声明版本：V2.0)

发证日期：2024-01-18

换证日期：2025-01-20

机构印章：

证书有效期至：2027-01-17  
初始获证日期：2021-01-09  
换证日期：2025-12-23

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

签发(主任)：





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

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网（www.uccert.com），或国家认证认可监督管理委员会（www.cnca.gov.cn）查询  
认证机构联络电话：（+86 755）83558888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山七路1号塔和大厦601  
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.uccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)  
UCC telephone number: (+86 755)83558888  
Address: 601, Yuhua Building, No. 1, Antoushan 7th Road, Xiangmihu Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China





#### 四、与物业服务应用相关的计算机软件著作权登记证书

##### （一）金地智慧园区管理系统

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                        |                                                                                                                          |
| 中华人民共和国国家版权局                                                                                                                                                               |                                                                                                                          |
| 计算机软件著作权登记证书                                                                                                                                                               |                                                                                                                          |
| 证书号： 软著登字第5040441号                                                                                                                                                         |                                                                                                                          |
| 软 件 名 称：                                                                                                                                                                   | 金地智慧园区管理系统<br>V1.0                                                                                                       |
| 著 作 权 人：                                                                                                                                                                   | 深圳市金地物业管理有限公司                                                                                                            |
| 开发完成日期：                                                                                                                                                                    | 2018年09月10日                                                                                                              |
| 首次发表日期：                                                                                                                                                                    | 2018年09月10日                                                                                                              |
| 权利取得方式：                                                                                                                                                                    | 受让                                                                                                                       |
| 权 利 范 围：                                                                                                                                                                   | 全部权利                                                                                                                     |
| 登 记 号：                                                                                                                                                                     | 2020SR0161745                                                                                                            |
| 根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的<br>规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。                                                                                                                 |                                                                                                                          |
| <br> | <br>计算机软件著作权<br>登记专用章<br>2020年02月21日 |
| No. 05343297                                                                                                                                                               |                                                                                                                          |



## (二) 物业设备自动报修在线管理系统

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 中华人民共和国国家版权局                                                                        |                                                                                      |
| 计算机软件著作权登记证书                                                                        |                                                                                      |
| 证书号： 软著登字第5025257号                                                                  |                                                                                      |
| 软件名称：                                                                               | 物业设备自动报修在线管理系统<br>V1.0                                                               |
| 著作权人：                                                                               | 深圳市金地物业管理有限公司                                                                        |
| 开发完成日期：                                                                             | 2019年11月06日                                                                          |
| 首次发表日期：                                                                             | 2019年11月16日                                                                          |
| 权利取得方式：                                                                             | 原始取得                                                                                 |
| 权利范围：                                                                               | 全部权利                                                                                 |
| 登记号：                                                                                | 2020SR0146561                                                                        |
| 根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的<br>规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。                          |                                                                                      |
|  |  |
|  |  |
| No. 05324744                                                                        | 2020年02月18日                                                                          |

（三）物业管理人員智能定位服务系统

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>中华人民共和国国家版权局</p> <p>计算机软件著作权登记证书</p> <p>证书号： 软著登字第5025250号</p> <p>软件名称： 物业管理人員智能定位服务系统<br/>V1.0</p> <p>著作权人： 深圳市金地物业管理有限公司</p> <p>开发完成日期： 2019年11月22日</p> <p>首次发表日期： 2019年11月30日</p> <p>权利取得方式： 原始取得</p> <p>权利范围： 全部权利</p> <p>登记号： 2020SR0146554</p> <p>根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的<br/>规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。</p> <p><br/></p> <p>No. 05324743</p> |  | <p></p> <p></p> <p>2020年02月18日</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



(四) 物业智能设备操作管理界面系统

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>中华人民共和国国家版权局</p> <p>计算机软件著作权登记证书</p> <p>证书号： 软著登字第5946321号</p> <p>软件名称： 物业智能设备操作管理界面系统<br/>V1.0</p> <p>著作权人： 深圳市金地物业管理有限公司</p> <p>开发完成日期： 2020年06月22日</p> <p>首次发表日期： 2020年06月26日</p> <p>权利取得方式： 原始取得</p> <p>权利范围： 全部权利</p> <p>登记号： 2020SR1067625</p> <p>根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。</p> <p><br/></p> <p>No. 06396423</p> |  | <p><br/><br/>2020年09月09日</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



(五) 出入口智能门禁管理系统

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>中华人民共和国国家版权局</p> <p>计算机软件著作权登记证书</p> <p>证书号：软著登字第10974119号</p> <p>软件名称：出入口智能门禁管理系统<br/>V1.0</p> <p>著作权人：深圳市金地物业管理有限公司</p> <p>开发完成日期：2022年07月18日</p> <p>首次发表日期：2022年07月18日</p> <p>权利取得方式：原始取得</p> <p>权利范围：全部权利</p> <p>登记号：2023SR0386948</p> <p>根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。</p> <p><br/></p> <p>No. 12444575</p> |  | <p><br/><br/>2023年03月23日</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



(六) 智慧社区门禁监控软件

| 中华人民共和国国家版权局                                                                        |                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 计算机软件著作权登记证书                                                                        |                                                                                                     |
| 证书号： 软著登字第10974100号                                                                 |                                                                                                     |
| 软件名称：                                                                               | 智慧社区门禁监控软件<br>V1.0                                                                                  |
| 著作权人：                                                                               | 深圳市金地物业管理有限公司                                                                                       |
| 开发完成日期：                                                                             | 2022年08月12日                                                                                         |
| 首次发表日期：                                                                             | 2022年08月12日                                                                                         |
| 权利取得方式：                                                                             | 原始取得                                                                                                |
| 权利范围：                                                                               | 全部权利                                                                                                |
| 登记号：                                                                                | 2023SR0386929                                                                                       |
| 根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。                              |                                                                                                     |
|  |                                                                                                     |
|  |                                                                                                     |
| No. 12444541                                                                        | <br>2023年08月23日 |



**（七）智能停车临停缴费系统**

|                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>中华人民共和国国家版权局</b>                                                                 |                                                                                       |
| <b>计算机软件著作权登记证书</b>                                                                 |                                                                                       |
| 证书号： 软著登字第11017965号                                                                 |                                                                                       |
| 软件名称：                                                                               | 智能停车临停缴费系统<br>V1.0                                                                    |
| 著作权人：                                                                               | 深圳市金地物业管理有限公司                                                                         |
| 开发完成日期：                                                                             | 2022年02月27日                                                                           |
| 首次发表日期：                                                                             | 2022年02月27日                                                                           |
| 权利取得方式：                                                                             | 原始取得                                                                                  |
| 权利范围：                                                                               | 全部权利                                                                                  |
| 登记号：                                                                                | 2023SR0430794                                                                         |
| 根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。                              |                                                                                       |
|  |  |
|  |   |
| No. 12474900                                                                        | 2023年04月03日                                                                           |



(八) D 保洁-验收质量管理体系

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>中华人民共和国国家版权局</p> <p>计算机软件著作权登记证书</p> <p>证书号： 软著登字第11017968号</p> <p>软件名称： D保洁—验收质量管理体系<br/>[简称： 验收质量管理体系]<br/>V1.0</p> <p>著作权人： 深圳市金地物业管理有限公司</p> <p>开发完成日期： 2022年04月19日</p> <p>首次发表日期： 2022年04月19日</p> <p>权利取得方式： 原始取得</p> <p>权利范围： 全部权利</p> <p>登记号： 2023SR0430797</p> <p>根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。</p> <p><br/><br/>No. 12474903</p> <p><br/><br/>计算机软件著作权<br/>登记专用章<br/>2023年04月03日</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



## (九) 物联网智控——访客无感通行系统

|                                                                                      |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 中华人民共和国国家版权局                                                                         |                        |
| 计算机软件著作权登记证书                                                                         |                        |
| 证书号： 软著登字第10959802号                                                                  |                        |
| 软件名称：                                                                                | 物联网智控—访客无感通行系统<br>V1.0 |
| 著作权人：                                                                                | 深圳市金地物业管理有限公司          |
| 开发完成日期：                                                                              | 2022年11月22日            |
| 首次发表日期：                                                                              | 2022年11月22日            |
| 权利取得方式：                                                                              | 原始取得                   |
| 权利范围：                                                                                | 全部权利                   |
| 登记号：                                                                                 | 2023SR0372631          |
| 根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。                               |                        |
|   |                        |
|   |                        |
| No. 12727611                                                                         |                        |
|  |                        |
|  |                        |
| 2023年03月21日                                                                          |                        |



(十) 物联网智控——电梯无接触系统

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>中华人民共和国国家版权局</p> <p>计算机软件著作权登记证书</p> <p>证书号： 软著登字第10959814号</p> <p>软件名称： 物联网智控——电梯无接触系统<br/>V1.0</p> <p>著作权人： 深圳市金地物业管理有限公司</p> <p>开发完成日期： 2022年10月17日</p> <p>首次发表日期： 2022年10月17日</p> <p>权利取得方式： 原始取得</p> <p>权利范围： 全部权利</p> <p>登记号： 2023SR0372643</p> <p>根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。</p> <p><br/></p> <p>No. 12727623</p> |  | <p></p> <p></p> <p>2023年03月21日</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



(十二) 物联网智控——高空抛物识别系统

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>中华人民共和国国家版权局</b>                                                                 |                                                                                      |
| <b>计算机软件著作权登记证书</b>                                                                 |                                                                                      |
| 证书号： 软著登字第10959805号                                                                 |                                                                                      |
| 软 件 名 称：                                                                            | 物联网智控——高空抛物识别系统<br>V1.0                                                              |
| 著 作 权 人：                                                                            | 深圳市金地物业管理有限公司                                                                        |
| 开发完成日期：                                                                             | 2022年12月15日                                                                          |
| 首次发表日期：                                                                             | 2022年12月15日                                                                          |
| 权利取得方式：                                                                             | 原始取得                                                                                 |
| 权 利 范 围：                                                                            | 全部权利                                                                                 |
| 登 记 号：                                                                              | 2023SR0372634                                                                        |
| 根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的<br>规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。                          |                                                                                      |
|  |  |
|  |  |
| No. 12727614                                                                        | 计算机软件著作权<br>登记专用章<br>2023年03月21日                                                     |

## 五、投标人其他相关实力证明（如政府部门颁发的优秀物业服务企业相关荣誉等）

### 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  | 南山区 2023 年杰出物业服务企业       | 南山区住房和城乡建设局 | /                 | 2024 年 3 月      | /  |
| 2  | 安全生产标准化三级企业              | 杭州市应急管理局    | /                 | 2023 年 2 月 17 日 | /  |
| 3  | 全国物业管理优秀示范住宅小区           | 中华人民共和国建设部  | 金地海景花园物业服务合同      | 1997 年          | /  |
| 4  | 全国物业管理优秀示范住宅小区           | 中华人民共和国建设部  | 金地花园物业服务合同        | 1997 年          | /  |
| 5  | 全国物业管理优秀示范住宅小区           | 中华人民共和国建设部  | 金地网球花园物业服务合同      | 2011 年          | /  |
| 6  | 全国物业管理优秀示范住宅小区           | 中华人民共和国建设部  | 金海湾物业服务合同         | 2005 年          | /  |
| 7  | 全国物业管理优秀示范住宅小区           | 中华人民共和国建设部  | 金地上塘道物业服务合同       | 2014 年          | /  |
| 8  | 2020 年度省级示范物业管理项目（金地自在城） | 江苏省住房和城乡建设厅 | 自在城前期物业服务合同       | 2021 年 8 月 30 日 | /  |
| 9  | 2020 年辽宁省物业服务标杆项目        | 辽宁省住房和城乡建设厅 | 【金地·铁西檀府】前期物业服务协议 | 2021 年 4 月 20 日 | /  |

|    |                                   |             |                   |                     |   |
|----|-----------------------------------|-------------|-------------------|---------------------|---|
|    | （沈阳金地铁西檀府）                        |             |                   |                     |   |
| 10 | 2019 年辽宁省<br>物业服务标杆项目<br>（金地九院风华） | 辽宁省住房和城乡建设厅 | 【金地·九院风华】前期物业服务协议 | 2019 年 12 月<br>30 日 | / |
| 11 | 2019 年辽宁省<br>物业服务标杆项目<br>（金城春田）   | 辽宁省住房和城乡建设厅 | 【金城·春天】前期物业服务协议   | 2019 年 12 月<br>30 日 | / |



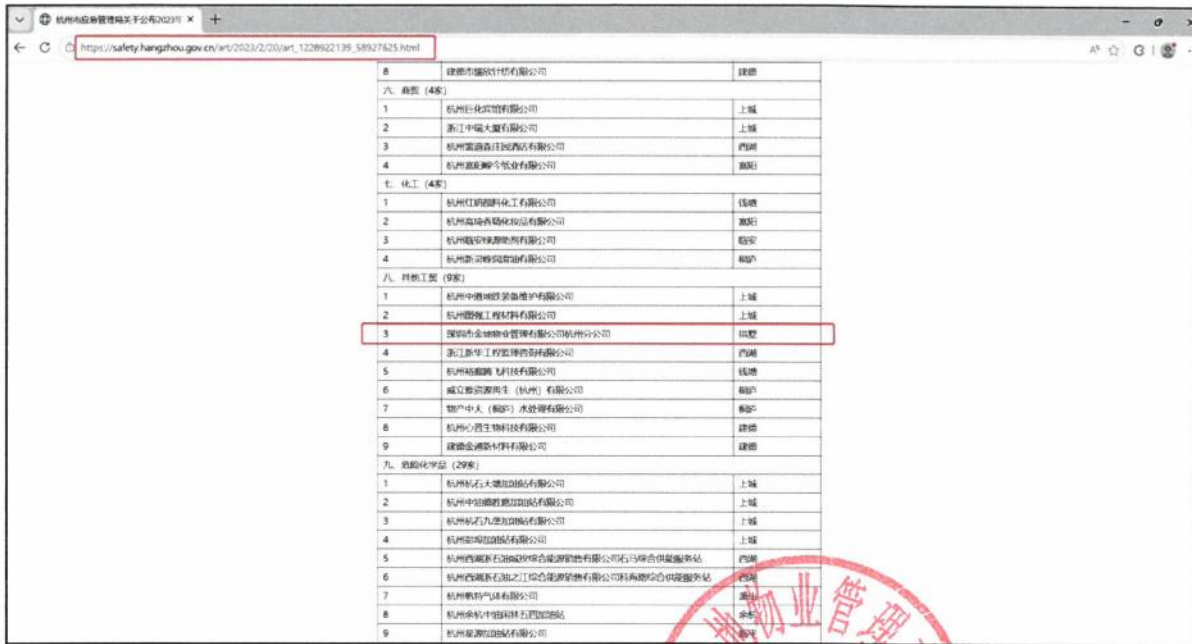


## 1. 南山区杰出物业企业



## 2. 副省级城市政府部门杭州市应急管理局颁发的安全生产标准化三级企业 政府官方网站截图





|             |              |    |
|-------------|--------------|----|
| 8           | 建德市盛兴设计有限公司  | 建德 |
| 六、森哲（4家）    |              |    |
| 1           | 杭州三北置业有限公司   | 上城 |
| 2           | 浙江中瑞大厦有限公司   | 上城 |
| 3           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 4           | 杭州富商酒庄有限公司   | 西湖 |
| 七、化工（4家）    |              |    |
| 1           | 杭州江联环保科技有限公司 | 钱塘 |
| 2           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 3           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 4           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 八、其他工程（9家）  |              |    |
| 1           | 杭州中德环境资源有限公司 | 上城 |
| 2           | 杭州中德环境资源有限公司 | 上城 |
| 3           | 杭州金地物业管理有限公司 | 上城 |
| 4           | 浙江新华工程管理有限公司 | 西湖 |
| 5           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 6           | 浙江富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 7           | 浙江富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 8           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 9           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 九、其他企业（29家） |              |    |
| 1           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 2           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 3           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 4           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 5           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 6           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 7           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 8           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |
| 9           | 杭州富商酒庄投资有限公司 | 西湖 |

政府官方网站：

杭州市应急管理局关于公布 2023 年第一批安全生产标准化三级企业名单的通知

[http://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art\\_1228922139\\_58927625.html](http://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art_1228922139_58927625.html)

完整网页截图如下：

2026/5/28 20:19

杭州市应急管理局关于公布2023年第一批安全生产标准化三级企业名单的通知

浙江省人民政府 浙江省政务服务网

简体版 | 繁体版 | 阅读辅助 | 智能问答

杭州市应急管理局

HANGZHOU MUNICIPAL BUREAU OF EMERGENCY MANAGEMENT

请输入关键字查询

网站首页

组织机构

新闻动态

政府信息公开

网上办事

公众互动

首页 > 专题专栏 > 安全生产标准化专题 > 三级达标企业公示

杭州市应急管理局关于公布2023年第一批安全生产标准化三级企业名单的通知

发布日期: 2023-02-20 10:25

浏览次数: 254

来源: 安全生产基础处

各区、县（市）及西湖风景名胜区应急管理局：

根据《浙江省应急管理厅关于印发浙江省企业安全生产标准化建设定级实施办法的通知》（浙应急基础〔2021〕138号）等相关文件规定，并按照相关行业安全生产标准化评审要求，经现场审查和考核，同意核准杭州广恒锌业有限公司等285家企业为安全生产标准化三级企业（名单详见附件），有效期三年，以标准化证书签发日期为准。请在公告五个工作日内联系取证。联系人：沈婷，电话：88217268，地址：拱墅区东新路重机巷58号。

附件：285家安全生产标准化三级企业名单

杭州市应急管理局

2023年2月17日

附件

285家安全生产标准化三级企业名单

| 行业类别      | 企业名称            | 区、县（市） |
|-----------|-----------------|--------|
| 一、有色（1家）  |                 |        |
| 1         | 杭州广恒锌业有限公司      | 富阳     |
| 二、建材（4家）  |                 |        |
| 1         | 杭州辰洋混凝土有限公司     | 萧山     |
| 2         | 杭州富阳鑫达建筑材料厂     | 富阳     |
| 3         | 友巢建材（杭州）股份有限公司  | 桐庐     |
| 4         | 浙江瑞晶特种玻璃有限公司    | 桐庐     |
| 三、机械（32家） |                 |        |
| 1         | 浙江嘉泰昊能科技有限公司    | 上城     |
| 2         | 浙江航天测控技术有限公司    | 上城     |
| 3         | 杭州中亚机械股份有限公司    | 拱墅     |
| 4         | 东杭机电（杭州）有限公司    | 西湖     |
| 5         | 杭州鑫和减速机有限公司     | 萧山     |
| 6         | 浙江东南铝制品有限公司     | 萧山     |
| 7         | 杭州顺仕泰科技有限公司     | 余杭     |
| 8         | 浙江优纳特科学仪器有限公司   | 余杭     |
| 9         | 杭州宇谷科技有限公司      | 余杭     |
| 10        | 协创机械（杭州）有限公司    | 钱塘     |
| 11        | 英格斯模具制造（中国）有限公司 | 钱塘     |

https://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art\_1228922139\_58927625.html

1/7



2026/5/28 20:19

杭州市应急管理局关于公布2023年第一批安全生产标准化三级企业名单的通知

|           |                 |    |
|-----------|-----------------|----|
| 12        | 杭州南恒科技有限公司      | 富阳 |
| 13        | 杭州施迈电气有限公司      | 富阳 |
| 14        | 新际电子元件（杭州）有限公司  | 富阳 |
| 15        | 杭州东南吉通网络有限公司    | 富阳 |
| 16        | 杭州富阳禹大金属材料有限公司  | 富阳 |
| 17        | 杭州锦康电力器材有限公司    | 富阳 |
| 18        | 杭州富舟汽车配件有限公司    | 富阳 |
| 19        | 杭州启晨光电科技有限公司    | 富阳 |
| 20        | 杭州天跃气体设备制造有限公司  | 富阳 |
| 21        | 浙江集祥集装有限公司      | 富阳 |
| 22        | 浙江泰林生命科学有限公司    | 富阳 |
| 23        | 杭州富阳东康钢结构有限公司   | 富阳 |
| 24        | 浙江贝托阀门有限公司      | 富阳 |
| 25        | 杭州华威医疗用品有限公司    | 富阳 |
| 26        | 杭州新策源电器有限公司     | 临安 |
| 27        | 杭州圣力电气有限公司      | 桐庐 |
| 28        | 杭州兴科机械有限公司      | 桐庐 |
| 29        | 浙江华德制管股份有限公司    | 桐庐 |
| 30        | 桐庐富兴轴瓦有限公司      | 桐庐 |
| 31        | 杭州奥宇金属制品有限公司    | 建德 |
| 32        | 建德市三业金属制造有限公司   | 建德 |
| 四、轻工（36家） |                 |    |
| 1         | 杭州并藤汉方保健食品有限公司  | 上城 |
| 2         | 天舜(杭州)食品股份有限公司  | 西湖 |
| 3         | 浙江省邮电印刷股份有限公司   | 滨江 |
| 4         | 杭州玖冠食品有限公司      | 余杭 |
| 5         | 杭州斐达塑胶有限公司      | 余杭 |
| 6         | 浙江蓝湾星盐制品有限公司    | 临平 |
| 7         | 杭州康泉热水设备有限公司    | 钱塘 |
| 8         | 浙江安川科技有限公司      | 钱塘 |
| 9         | 杭州埃尔环保科技有限公司    | 钱塘 |
| 10        | 杭州胡姆斯食品有限公司     | 钱塘 |
| 11        | 杭州贝迪新材料有限公司     | 钱塘 |
| 12        | 杭州富阳何氏木制品有限公司   | 富阳 |
| 13        | 杭州富阳诚科通信材料有限公司  | 富阳 |
| 14        | 杭州明大古艺红木家具有限公司  | 富阳 |
| 15        | 杭州广裕模具科技有限公司    | 富阳 |
| 16        | 浙江兰星包装科技有限公司    | 富阳 |
| 17        | 杭州五象印务有限公司      | 富阳 |
| 18        | 杭州富阳龙门龙二纸制品有限公司 | 富阳 |
| 19        | 杭州富博健身器材有限公司    | 富阳 |
| 20        | 杭州中兰新材料有限公司     | 临安 |
| 21        | 浙江金淳高分子材料有限公司   | 临安 |
| 22        | 杭州君鼎科技有限公司      | 桐庐 |
| 23        | 杭州德有文具股份有限公司    | 桐庐 |
| 24        | 杭州欧赛亿如科技有限公司    | 桐庐 |
| 25        | 杭州西红林环保科技有限公司   | 桐庐 |
| 26        | 杭州永杰研磨材料股份有限公司  | 桐庐 |
| 27        | 桐庐凯达日用品有限公司     | 桐庐 |
| 28        | 杭州正环实业有限公司      | 桐庐 |
| 29        | 杭州立山皮件有限公司      | 桐庐 |
| 30        | 杭州瑞峰包装材料有限公司    | 桐庐 |
| 31        | 建德市鸿盛车业有限公司     | 建德 |
| 32        | 建德市廷升电器有限公司     | 建德 |

[https://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art\\_1228922139\\_58927625.html](https://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art_1228922139_58927625.html)

2/7

2026/5/28 20:19

杭州市应急管理局关于公布2023年第一批安全生产标准化三级企业名单的通知

|              |                               |    |
|--------------|-------------------------------|----|
| 33           | 建德市通宇电器工具制造厂                  | 建德 |
| 34           | 建德市三弟兄农业开发有限公司                | 建德 |
| 35           | 浙江格宜医疗器械有限公司                  | 建德 |
| 36           | 浙江龙橡实业有限公司                    | 建德 |
| 五、纺织（8家）     |                               |    |
| 1            | 杭州萧山党湾飞跃化纤有限公司                | 萧山 |
| 2            | 浙江协盛和家用纺织品有限公司                | 萧山 |
| 3            | 杭州帛纹服饰有限公司                    | 桐庐 |
| 4            | 杭州信德隆服饰有限公司                   | 桐庐 |
| 5            | 桐庐豪得利服饰有限公司                   | 桐庐 |
| 6            | 杭州永旺家纺有限公司                    | 建德 |
| 7            | 杭州卓信实业有限公司                    | 建德 |
| 8            | 建德市耀欣针织有限公司                   | 建德 |
| 六、商贸（4家）     |                               |    |
| 1            | 杭州巨化宾馆有限公司                    | 上城 |
| 2            | 浙江中瑞大厦有限公司                    | 上城 |
| 3            | 杭州雷迪森庄园酒店有限公司                 | 西湖 |
| 4            | 杭州富阳峰今纸业公司                    | 富阳 |
| 七、化工（4家）     |                               |    |
| 1            | 杭州红妍颜料化工有限公司                  | 钱塘 |
| 2            | 杭州高琦香精化妆品有限公司                 | 富阳 |
| 3            | 杭州临安绿源助剂有限公司                  | 临安 |
| 4            | 杭州新灵峰润滑油有限公司                  | 桐庐 |
| 八、其他工贸（9家）   |                               |    |
| 1            | 杭州中港地铁装备维护有限公司                | 上城 |
| 2            | 杭州国强工程材料有限公司                  | 上城 |
| 3            | 深圳市金地物业管理有限公司杭州分公司            | 拱墅 |
| 4            | 浙江新华工程监理咨询有限公司                | 西湖 |
| 5            | 杭州裕源腾飞科技有限公司                  | 钱塘 |
| 6            | 威立雅资源再生（杭州）有限公司               | 桐庐 |
| 7            | 物产中大（桐庐）水处理有限公司               | 桐庐 |
| 8            | 杭州心普生物科技有限公司                  | 建德 |
| 9            | 建德金通新材料有限公司                   | 建德 |
| 九、危险化学品（29家） |                               |    |
| 1            | 杭州杭石大塘加油站有限公司                 | 上城 |
| 2            | 杭州中油德胜路加油站有限公司                | 上城 |
| 3            | 杭州杭石九堡加油站有限公司                 | 上城 |
| 4            | 杭州彭埠加油站有限公司                   | 上城 |
| 5            | 杭州西湖浙石油城综合能源销售有限公司石马综合供能服务站   | 西湖 |
| 6            | 杭州西湖浙石油之江综合能源销售有限公司科海路综合供能服务站 | 西湖 |
| 7            | 杭州凯特气体有限公司                    | 萧山 |
| 8            | 杭州余杭中油润林五四加油站                 | 余杭 |
| 9            | 杭州星源加油站有限公司                   | 临平 |
| 10           | 杭州东雷加油站有限公司                   | 临平 |
| 11           | 杭州申华石油有限公司崇贤申华加油站             | 临平 |
| 12           | 上海翼龙加油站管理有限公司富阳中兴加油站          | 富阳 |
| 13           | 浙江高速能源发展有限公司富阳服务区西侧加油站        | 富阳 |
| 14           | 浙江高速能源发展有限公司富阳服务区东侧加油站        | 富阳 |
| 15           | 杭州富阳富春加油站有限公司                 | 富阳 |
| 16           | 杭州富阳新桥加油站有限公司                 | 富阳 |
| 17           | 杭州临安清口温泉加油站                   | 临安 |
| 18           | 杭州临安昌北加油站                     | 临安 |
| 19           | 桐庐通达气体有限公司                    | 桐庐 |
| 20           | 桐庐玲琳气体有限公司                    | 桐庐 |

[https://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art\\_1228922139\\_58927625.html](https://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art_1228922139_58927625.html)

3/7



2026/5/28 20:19

杭州市应急管理局关于公布2023年第一批安全生产标准化三级企业名单的通知

|              |                            |       |
|--------------|----------------------------|-------|
| 21           | 桐庐杰杰气体有限公司                 | 桐庐    |
| 22           | 桐庐县横村镇香弘气供应站               | 桐庐    |
| 23           | 建德市五星生物科技有限公司              | 建德    |
| 24           | 杭州德爱威云建材科技有限公司             | 建德    |
| 25           | 浙江高速能源发展有限公司长深高速建德停车区北侧加油站 | 建德    |
| 26           | 浙江高速能源发展有限公司长深高速建德停车区南侧加油站 | 建德    |
| 27           | 建德建业资源再生技术有限公司             | 建德    |
| 28           | 杭州福斯特药业有限公司                | 建德    |
| 29           | 浙江建业微电子材料有限公司              | 建德    |
| 十、免审换证（158家） |                            |       |
| 1            | 杭州金德冷拉型钢有限公司               | 冶金 萧山 |
| 2            | 建德市万源铝业有限公司                | 有色 建德 |
| 3            | 浙江耀华建材有限公司                 | 建材 西湖 |
| 4            | 杭州振宏商品混凝土有限公司              | 建材 萧山 |
| 5            | 杭州建筑构件集团有限公司混凝土二分公司        | 建材 余杭 |
| 6            | 杭州汉特建材有限公司                 | 建材 余杭 |
| 7            | 杭州仓前钱潮商品混凝土有限公司            | 建材 余杭 |
| 8            | 杭州宏固建材有限公司                 | 建材 钱塘 |
| 9            | 杭州春城建材有限公司                 | 建材 富阳 |
| 10           | 杭州耀胜玻璃科技有限公司               | 建材 临安 |
| 11           | 杭州萧山不锈钢设备制造有限公司            | 机械 萧山 |
| 12           | 浙江凯普厨房设备有限公司               | 机械 萧山 |
| 13           | 杭州古德船舶科技有限公司               | 机械 萧山 |
| 14           | 浙江汉欣家具工业有限公司               | 机械 萧山 |
| 15           | 杭州正强传动股份有限公司               | 机械 萧山 |
| 16           | 杭州萧山红旗摩擦材料有限公司             | 机械 萧山 |
| 17           | 博雷（中国）控制系统有限公司             | 机械 萧山 |
| 18           | 杭州特正科技股份有限公司               | 机械 余杭 |
| 19           | 杭州弘通线缆有限公司                 | 机械 余杭 |
| 20           | 杭州福正电子有限公司                 | 机械 余杭 |
| 21           | 杭州盈江机械制造有限公司               | 机械 余杭 |
| 22           | 杭州山立净化设备股份有限公司             | 机械 余杭 |
| 23           | 杭州嘉真电器制造有限公司               | 机械 余杭 |
| 24           | 杭州益利索勒线缆有限公司               | 机械 余杭 |
| 25           | 杭州武林机械有限公司                 | 机械 余杭 |
| 26           | 杭州全灵标准件有限公司                | 机械 余杭 |
| 27           | 杭州沃尔夫链条有限公司                | 机械 临平 |
| 28           | 杭州顺达伯耐特电梯有限公司              | 机械 临平 |
| 29           | 杭州远博工具有限公司                 | 机械 临平 |
| 30           | 杭州吴杭包装材料有限公司               | 机械 临平 |
| 31           | 杭州锦昌起重机械有限公司               | 机械 临平 |
| 32           | 杭州铁牛机械有限公司                 | 机械 钱塘 |
| 33           | 浙江金火科技实业有限公司               | 机械 富阳 |
| 34           | 杭州富宏叉车制动器有限公司              | 机械 富阳 |
| 35           | 杭州临安制钳有限公司                 | 机械 临安 |
| 36           | 杭州临安铁桥工具有限公司               | 机械 临安 |
| 37           | 临安宏达标准件有限公司                | 机械 临安 |
| 38           | 杭州乾龙电器有限公司                 | 机械 临安 |
| 39           | 杭州正雅达精密机械有限公司              | 机械 临安 |
| 40           | 杭州临安灵通电缆有限公司               | 机械 临安 |
| 41           | 建德海华电气有限公司                 | 机械 建德 |
| 42           | 杭州荣鑫家私有限公司                 | 轻工 萧山 |

[https://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art\\_1228922139\\_58927625.html](https://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art_1228922139_58927625.html)

4/7



2026/5/28 20:19

杭州市应急管理局关于公布2023年第一批安全生产标准化三级企业名单的通知

|    |                  |    |    |
|----|------------------|----|----|
| 43 | 圣奥科技股份有限公司       | 轻工 | 萧山 |
| 44 | 浙江兆康科技股份有限公司     | 轻工 | 余杭 |
| 45 | 杭州余杭粮油加工有限公司     | 轻工 | 余杭 |
| 46 | 杭州建新浮法玻璃工业有限公司   | 轻工 | 余杭 |
| 47 | 杭州建达标识系统工程有限公司   | 轻工 | 余杭 |
| 48 | 杭州康艺塑料制品有限公司     | 轻工 | 余杭 |
| 49 | 双怡科技股份有限公司       | 轻工 | 余杭 |
| 50 | 杭州亿江南茶业有限公司      | 轻工 | 临平 |
| 51 | 杭州迈德凯塑业有限公司      | 轻工 | 临平 |
| 52 | 浙江晶映科技有限公司       | 轻工 | 临平 |
| 53 | 浙江力行得科技有限公司      | 轻工 | 临平 |
| 54 | 杭州万豪家私有限公司       | 轻工 | 钱塘 |
| 55 | 浙江康家梅林家居有限公司     | 轻工 | 钱塘 |
| 56 | 杭州和宇食品有限公司       | 轻工 | 富阳 |
| 57 | 杭州富阳永信纸业业有限公司    | 轻工 | 富阳 |
| 58 | 杭州开博清洁用品有限公司     | 轻工 | 临安 |
| 59 | 杭州日顺塑业有限公司       | 轻工 | 临安 |
| 60 | 杭州康跃塑料科技有限公司     | 轻工 | 临安 |
| 61 | 临安机采门业有限公司       | 轻工 | 临安 |
| 62 | 杭州以勒康塑业有限公司      | 轻工 | 临安 |
| 63 | 杭州锦凯生物科技有限公司     | 轻工 | 临安 |
| 64 | 杭州临安新益食品厂        | 轻工 | 临安 |
| 65 | 杭州镇远运动器材有限公司     | 轻工 | 临安 |
| 66 | 农夫山泉（淳安茶源）有限公司   | 轻工 | 淳安 |
| 67 | 农夫山泉杭州千岛湖饮用水有限公司 | 轻工 | 淳安 |
| 68 | 农夫山泉浙江千岛湖有限公司    | 轻工 | 淳安 |
| 69 | 杭州千岛湖普康健康食品有限公司  | 轻工 | 淳安 |
| 70 | 杭州康源制茶有限公司       | 轻工 | 淳安 |
| 71 | 杭州逸德化纤有限公司       | 纺织 | 萧山 |
| 72 | 杭州新依盛印花有限公司      | 纺织 | 萧山 |
| 73 | 杭州华合印染有限公司       | 纺织 | 萧山 |
| 74 | 杭州盛泽服饰有限公司       | 纺织 | 余杭 |
| 75 | 杭州凯利达制衣有限公司      | 纺织 | 余杭 |
| 76 | 杭州康姆纺织制品有限公司     | 纺织 | 临平 |
| 77 | 浙江富豪时装有限公司       | 纺织 | 临平 |
| 78 | 杭州伯乐针织制衣有限公司     | 纺织 | 临平 |
| 79 | 浙江美嘉标服饰有限公司      | 纺织 | 临平 |
| 80 | 杭州伊丝顿布艺有限公司      | 纺织 | 临平 |
| 81 | 杭州旺连服装有限公司       | 纺织 | 临平 |
| 82 | 杭州一牛化纤有限公司       | 纺织 | 钱塘 |
| 83 | 浙江美丽达服饰有限公司      | 纺织 | 钱塘 |
| 84 | 浙江锦盛控股集团有限公司     | 纺织 | 钱塘 |
| 85 | 浙江恒逸新材料有限公司      | 纺织 | 钱塘 |
| 86 | 浙江恒百华化纤有限公司      | 纺织 | 钱塘 |
| 87 | 杭州富阳洁诚纺织有限公司     | 纺织 | 富阳 |
| 88 | 临安永丽钱业有限公司       | 纺织 | 临安 |
| 89 | 杭州康源服饰股份有限公司     | 纺织 | 桐庐 |
| 90 | 杭州淳安康源丝织有限公司     | 纺织 | 淳安 |
| 91 | 杭州千岛湖佳洁纺织有限公司    | 纺织 | 淳安 |
| 92 | 杭州中洲女装城有限公司      | 商贸 | 上城 |
| 93 | 杭州瑞庆余堂国药有限公司     | 商贸 | 上城 |



[https://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art\\_1228922139\\_58927625.html](https://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art_1228922139_58927625.html)

5/7

2026/5/28 20:19

杭州市应急管理局关于公布2023年第一批安全生产标准化三级企业名单的通知

|     |                            |       |    |
|-----|----------------------------|-------|----|
| 94  | 杭州市粮食收储有限公司义桥分公司           | 商贸    | 拱墅 |
| 95  | 杭州联华华商集团有限公司世纪联华超市公司庆春路连锁店 | 商贸    | 拱墅 |
| 96  | 浙江世纪联华超市有限公司留下西溪路店         | 商贸    | 西湖 |
| 97  | 中国计量大学资产经营有限责任公司           | 商贸    | 西湖 |
| 98  | 杭州梅苑股份有限公司                 | 商贸    | 西湖 |
| 99  | 杭州西溪投资发展有限公司西溪悦栖庄酒店        | 商贸    | 西湖 |
| 100 | 杭州西溪投资发展有限公司西溪喜来登度假酒店      | 商贸    | 西湖 |
| 101 | 杭州西溪投资发展有限公司西溪西轩酒店         | 商贸    | 西湖 |
| 102 | 杭州西溪投资发展有限公司               | 商贸    | 西湖 |
| 103 | 杭州西溪投资发展有限公司西溪悦栖度假酒店       | 商贸    | 西湖 |
| 104 | 浙江博菱汽车有限公司                 | 商贸    | 滨江 |
| 105 | 杭州华峰轻化科技开发有限公司             | 化工    | 余杭 |
| 106 | 杭州和凤表面技术有限公司               | 化工    | 临平 |
| 107 | 浙江波普环境服务有限公司               | 其他工贸  | 上城 |
| 108 | 浙江东方金融控股集团股份有限公司           | 其他工贸  | 上城 |
| 109 | 浙江省浙商资产管理股份有限公司            | 其他工贸  | 上城 |
| 110 | 银江技术股份有限公司                 | 其他工贸  | 滨江 |
| 111 | 杭州兴耀电力工程有限公司               | 其他工贸  | 滨江 |
| 112 | 杭州创伟控股有限公司                 | 其他工贸  | 滨江 |
| 113 | 杭州江南地基工程有限公司               | 其他工贸  | 滨江 |
| 114 | 浙江远略通信技术有限公司               | 其他工贸  | 滨江 |
| 115 | 杭州蓝达工艺制品有限公司               | 其他工贸  | 萧山 |
| 116 | 杭州腾隆控股有限公司                 | 其他工贸  | 余杭 |
| 117 | 杭州余杭五杰铜制品有限公司              | 其他工贸  | 余杭 |
| 118 | 杭州美力生彩印有限公司                | 其他工贸  | 临平 |
| 119 | 蓝星（杭州）膜工业有限公司              | 其他工贸  | 临平 |
| 120 | 杭州中昊科技有限公司                 | 其他工贸  | 临平 |
| 121 | 杭州嘉多皮制品有限公司                | 其他工贸  | 临平 |
| 122 | 杭州祥胜铸造有限公司                 | 其他工贸  | 临平 |
| 123 | 杭州杭正电子科技有限公司               | 其他工贸  | 临平 |
| 124 | 杭州之江新材料有限公司                | 其他工贸  | 钱塘 |
| 125 | 杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司    | 其他工贸  | 钱塘 |
| 126 | 临安科邦化学助剂有限公司               | 其他工贸  | 临安 |
| 127 | 杭州临安天竹青山新型建材有限公司           | 其他工贸  | 临安 |
| 128 | 杭州大庆加油站有限公司                | 危险化学品 | 拱墅 |
| 129 | 中国石化销售股份有限公司浙江杭州西溪路加油站     | 危险化学品 | 西湖 |
| 130 | 杭州杭石丰源路加油站有限公司             | 危险化学品 | 西湖 |
| 131 | 杭州绕城高速石油发展有限公司西湖服务区南侧加油站   | 危险化学品 | 西湖 |
| 132 | 杭州绕城高速石油发展有限公司西湖服务区北侧加油站   | 危险化学品 | 西湖 |

[https://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art\\_1228922139\\_58927625.html](https://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art_1228922139_58927625.html)

6/7



2026/5/28 20:19

杭州市应急管理局关于公布2023年第一批安全生产标准化三级企业名单的通知

|     |                             |       |    |
|-----|-----------------------------|-------|----|
| 133 | 杭州周浦加油站有限公司                 | 危险化学品 | 西湖 |
| 134 | 杭州之江度假区之江加油站有限公司            | 危险化学品 | 西湖 |
| 135 | 杭州中德加油站有限公司                 | 危险化学品 | 西湖 |
| 136 | 杭州镇海炼化加油站有限公司               | 危险化学品 | 西湖 |
| 137 | 中国石化销售股份有限公司浙江杭州古荡加油站       | 危险化学品 | 西湖 |
| 138 | 浙江手心制药有限公司                  | 危险化学品 | 萧山 |
| 139 | 中国航油集团浙江石油有限公司机场加油站         | 危险化学品 | 萧山 |
| 140 | 杭州九天机电化工有限公司                | 危险化学品 | 临平 |
| 141 | 杭州幸福桥加油站有限公司                | 危险化学品 | 钱塘 |
| 142 | 浙江万丰（集团）萧山义盛供销有限责任公司前进油料供应站 | 危险化学品 | 钱塘 |
| 143 | 杭州旭化成氟纶有限公司                 | 危险化学品 | 钱塘 |
| 144 | 杭州临安锦南化工有限公司                | 危险化学品 | 临安 |
| 145 | 杭州青山湖石化有限公司                 | 危险化学品 | 临安 |
| 146 | 杭州青山湖石化有限公司第一加油站            | 危险化学品 | 临安 |
| 147 | 杭州青山湖石化有限公司青城加油站            | 危险化学品 | 临安 |
| 148 | 杭州青山湖石化有限公司第二加油站            | 危险化学品 | 临安 |
| 149 | 杭州青山湖石化有限公司玲珑加油站            | 危险化学品 | 临安 |
| 150 | 桐庐大进加油站有限公司                 | 危险化学品 | 桐庐 |
| 151 | 宁波市海曙久灵协和加油服务有限公司桐庐加油站      | 危险化学品 | 桐庐 |
| 152 | 桐庐县平安贸易有限公司                 | 危险化学品 | 桐庐 |
| 153 | 桐庐天溪湖加油站有限公司                | 危险化学品 | 桐庐 |
| 154 | 桐庐交通加油中心                    | 危险化学品 | 桐庐 |
| 155 | 淳安县华夏贸易有限公司金峰加油站            | 危险化学品 | 淳安 |
| 156 | 淳安县华夏贸易有限公司宋村加油站            | 危险化学品 | 淳安 |
| 157 | 淳安县唐村加油站                    | 危险化学品 | 淳安 |
| 158 | 杭州万家华盛烟花有限公司                | 烟花爆竹  | 余杭 |

打印 关闭





主办单位：杭州市应急管理局 备案证号：浙ICP备2022031938号-1  
 您是网站的第 1 位访客  
 浙公网安备 33010202002373号 网站标识码：3301000020



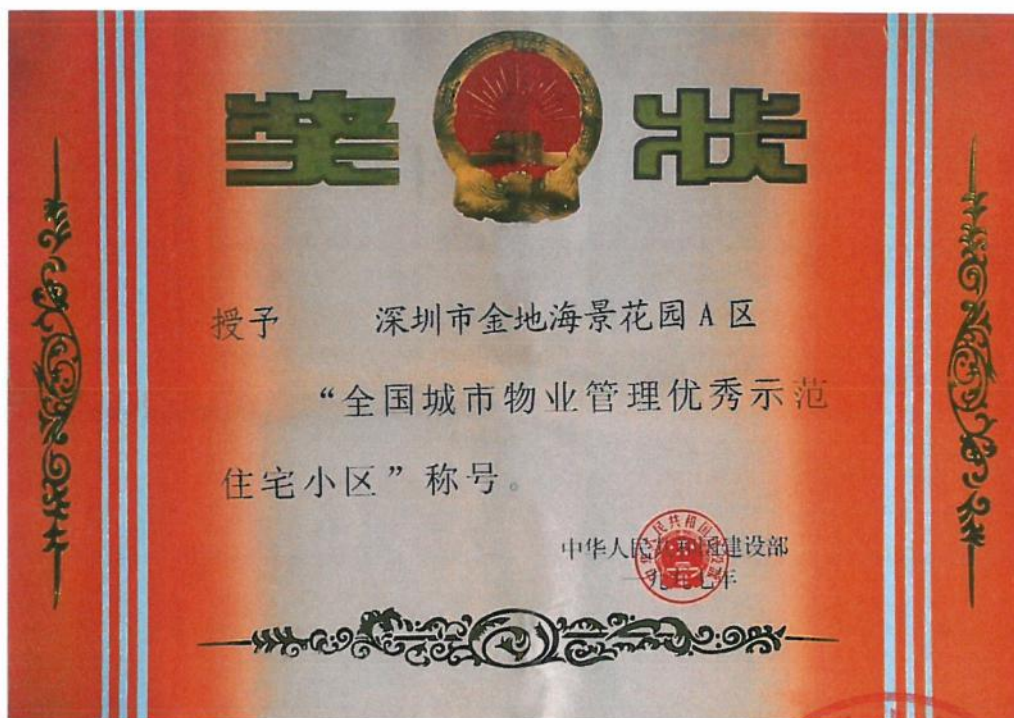



[https://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art\\_1228922139\\_58927625.html](https://safety.hangzhou.gov.cn/art/2023/2/20/art_1228922139_58927625.html)

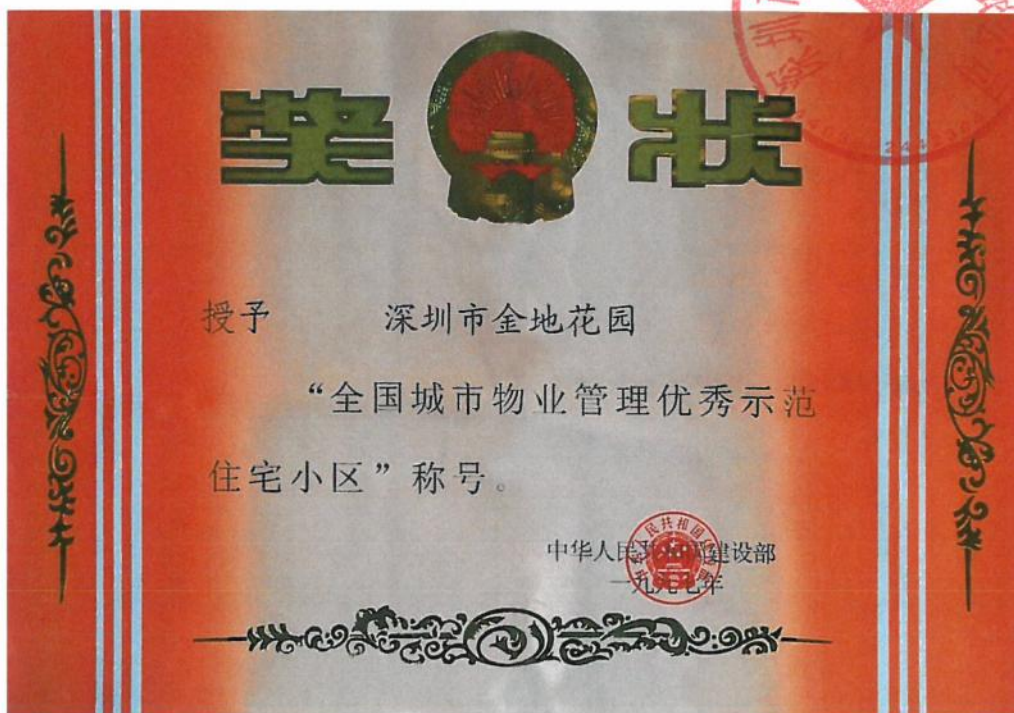
7/7



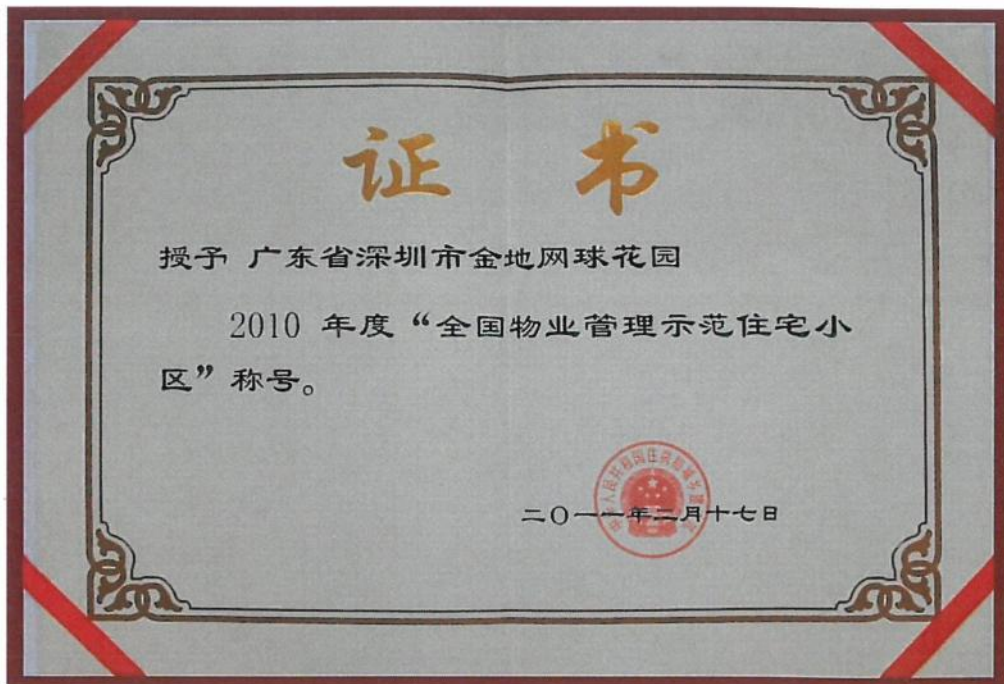
3. 金地海景花园全国物业管理优秀示范住宅小区



4. 金地花园全国物业管理优秀示范住宅小区



5. 金地网球花园全国物业管理优秀示范住宅小区

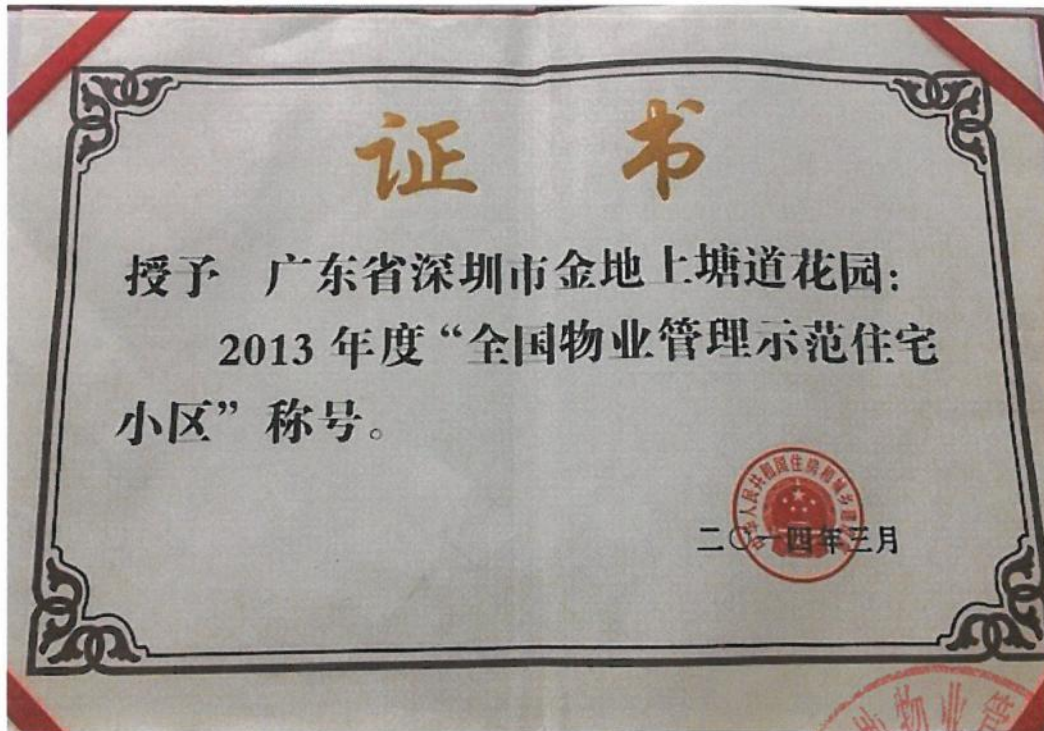


6. 金海湾物业全国物业管理优秀示范住宅小区





7. 金地上塘道全国物业管理优秀示范住宅小区





8. 江苏省住房和城乡建设厅颁发的“物业管理示范项目”荣誉：2020 年度省级示范物业管理项目（金地自在城）

行政机关红头文件

## 江苏省住房和城乡建设厅文件

苏建房管〔2021〕139 号

### 省住房城乡建设厅关于公布 2020 年度 省级示范物业管理项目名单的通知

各设区市住房和城乡建设局，南京市住房保障和房产局：

根据《江苏省住房和城乡建设厅关于开展 2020 年度省级示范物业管理项目评价的通知》要求，依据《省级示范物业管理项目服务质量评价标准（2019 年版）》，我厅组织专家对各地申报的 2020 年度省级示范物业管理项目实施了评价。经专家组现场评价和资料审核，全省共有 150 个居住物业管理项目、76 个公共物业管理项目被评价为“2020 年度江苏省省级示范物业管理项目”。现将名单（详见附件）予以公布。

附件：2020 年度江苏省省级示范物业管理项目名单

— 1 —

（此页无正文）

江苏省住房和城乡建设厅  
2021年8月30日

（此件公开发布）



附件

**2020 年度江苏省省级示范物业管理项目名单**

**南京市**

**1、紫艺华府（居住物业）**

物业服务单位：南京银城物业服务有限公司

**2、津桥华府（居住物业）**

物业服务单位：深圳市莲花物业管理有限公司

**3、宋都美域锦园（居住物业）**

物业服务单位：南京银城物业服务有限公司

**4、北外滩水城第十六街区（居住物业）**

物业服务单位：南京苏宁物业管理有限公司

**5、北外滩水城第十一街区（居住物业）**

物业服务单位：南京苏宁物业管理有限公司

**6、聚泽园（居住物业）**

物业服务单位：南京银城物业服务有限公司

**7、燕江府（居住物业）**

物业服务单位：南京弘阳物业管理有限公司

**8、华城名府（居住物业）**

物业服务单位：南京紫竹物业管理股份有限公司

**9、悦峰居（居住物业）**





物业服务单位：上海金地物业服务有限公司南京分公司

10、金隅紫京府（居住物业）

物业服务单位：南京万科物业管理有限公司

11、鸿福城（居住物业）

物业服务单位：南京马群街道物业服务中心有限公司

12、金地自在城（居住物业）

物业服务单位：深圳市金地物业管理有限公司南京分公司

13、羊山湖花园（居住物业）

物业服务单位：南京栖霞建设物业服务股份有限公司

14、荣华府（居住物业）

物业服务单位：南京六合荣盛物业服务有限公司

15、翡翠逸景花园（居住物业）

物业服务单位：南京万科物业管理有限公司

16、省电建宿舍（居住物业）

物业服务单位：南京迈皋桥物业管理有限公司

17、原香颂花园（居住物业）

物业服务单位：中铁建物业管理有限公司南京分公司

18、南京财经大学现代服务业科技园科技楼（公共物业）

物业服务单位：南京银城物业服务有限公司

19、金马青创广场（公共物业）

物业服务单位：南京银城物业服务有限公司

20、江苏建设大厦（公共物业）



**宿迁市**

**1、宿迁金鹰花园北苑（居住物业）**

物业服务单位：南京金鹰国际物业集团有限公司宿迁分公司

**2、瀚林国际花园（居住物业）**

物业服务单位：江苏凯盛聿方管理服务有限公司

**3、新新家园（居住物业）**

物业服务单位：宿迁大坤物业管理有限公司

**4、山河佳苑（紫薇园）（居住物业）**

物业服务单位：江苏安民物业管理集团有限公司

**5、中福上河园（居住物业）**

物业服务单位：泗阳县中源物业管理有限公司

**6、印象 99 花园（居住物业）**

物业服务单位：瑞昌联行物业服务宿迁有限公司

**7、千百美商务广场（公共物业）**

物业服务单位：江苏春雨物业管理有限公司

江苏省住房和城乡建设厅办公室

2021 年 8 月 30 日印发



9. 辽宁省住房和城乡建设厅颁发的“标杆项目”荣誉：2020 年辽宁省物业服务标杆项目（沈阳金地铁西檀府）

行政机关红头文件

## 辽宁省住房和城乡建设厅

辽住建房〔2021〕6 号

### 关于公布“2020 年辽宁省物业服务 标杆项目”名单的通知

各市住建局、沈阳市房产局，沈抚示范区建设局，有关行业协会：

为加强和改善物业管理，持续开展物业服务质量提升年行动，不断提高物业服务水平，2020 年，我厅委托省房地产业协会开展了全省选树物业服务标杆项目活动。按照物业费 1.5 元/月以下和 1.5—3 元/月（含 1.5 元）两个区间，根据专家现场考核和群众网上投票结果，决定选树大连青云林海、大连万科魅力之城等 26 个项目为“2020 年辽宁省物业服务标杆项目”，现将名单予以公布（详见附件）。

希望各标杆项目的物业服务企业，认真贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大精神，坚持以人民为中心的发展思想，按照高质量发展要求，再接再厉，争取更大成绩。同时，充分发挥典型示范作用，认真总结，提炼可复制、可推广的经验，并向全行业广泛交流传授，引领



- 1 -



扫描全能王 创建



全行业不断提升物业服务质量，切实提高人民群众获得感、幸福感和安全感。

各市物业行政主管部门和有关行业协会要做好与标杆项目的联系对接工作，组织开展“走进企业学标杆，推动行业促发展”活动，在全省掀起学习标杆、赶超标杆、争当标杆的热潮，为全面提升物业服务质量，促进行业健康发展，构建和谐社会做出新的更大的贡献！

联系人：李清，联系电话：024—23448623

附件：1、2020年辽宁省物业服务标杆项目名单（一）

2、2020年辽宁省物业服务标杆项目名单（二）

辽宁省住房和城乡建设厅  
2021年4月20日

- 2 -



扫描全能王创建



附件 1:

**2020 年辽宁省物业服务标杆项目名单（一）**

物业费 1.5 元以下

| 序号 | 项目名称    | 物业服务企业名称            |
|----|---------|---------------------|
| 1  | 青云林海    | 亿达物业服务集团有限公司大连分公司   |
| 2  | 格林生活坊二期 | 沈阳格林生活坊物业管理有限公司     |
| 3  | 泉水人家    | 大连泽霖物业管理有限公司        |
| 4  | 万泰花园    | 大连市沙河口房产物业管理有限公司    |
| 5  | 宝地铂官    | 锦州宝地物业服务（集团）有限责任公司  |
| 6  | 上城·梦想   | 丹东华孚物业管理有限公司        |
| 7  | 新湖北国之春  | 沈阳新潮绿城物业服务有限公司      |
| 8  | 华夏新华城   | 彩生活服务集团铁岭正南物业管理有限公司 |
| 9  | 保利花园第六区 | 辽宁保利物业管理有限公司        |
| 10 | 莲花馨苑    | 宝石花物业管理有限公司葫芦岛公司    |

- 3 -



扫描全能王 创建



附件 2:

**2020 年辽宁省物业服务标杆项目名单（二）**

物业费 1.5—3 元（含 1.5 元）

| 序号 | 项目名称       | 物业服务企业名称                |
|----|------------|-------------------------|
| 1  | 大连万科魅力之城   | 大连万科物业服务有限公司            |
| 2  | 远洋钻石湾      | 大连远洋基业物业管理有限公司大连分公司     |
| 3  | 天格褐石公馆     | 盘锦天格物业管理有限公司            |
| 4  | 中海康城       | 中海物业管理有限公司辽宁分公司         |
| 5  | 万科香湖盛景     | 沈阳万科物业服务有限公司            |
| 6  | 中交凯旋城      | 中交地产北京物业有限公司盘锦分公司       |
| 7  | 沈阳金地铁西檀府   | 深圳市金地物业管理有限公司沈阳分公司      |
| 8  | 金海·滨江 3 号  | 辽宁金海物业有限公司              |
| 9  | 祥宇上品       | 阜新祥宇物业服务有限公司            |
| 10 | 大华锦绣华城博翔北园 | 大连大华物业管理有限公司            |
| 11 | 鞍山华润橡树湾    | 华润置地（沈阳）物业服务有限公司鞍山分公司   |
| 12 | 碧桂园·凤凰城    | 碧桂园生活服务集团股份有限公司沈阳苏家屯分公司 |
| 13 | 马德里皇家水岸    | 抚顺万基物业管理有限公司            |
| 14 | 桃花源小区      | 营口市中天物业服务有限公司           |
| 15 | 招商兰溪谷      | 招商局物业管理有限公司大连分公司        |
| 16 | 本溪恒大绿洲     | 金碧物业有限公司本溪分公司           |

- 4 -



扫描全能王 创建



10. 辽宁省住房和城乡建设厅颁发的“标杆项目”荣誉：2019 年辽宁省物业服务标杆项目（金地九院风华）

行政机关红头文件

## 辽宁省住房和城乡建设厅

辽住建房〔2019〕55 号

### 关于授予“2019 年辽宁省物业服务 标杆项目”称号的公告

各市住建局、沈阳市房产局,有关行业协会:

根据《辽宁省物业服务质量提升年行动方案》(辽住建房〔2019〕111 号)等相关文件要求,我厅组织开展了全省物业服务标杆项目选树工作。根据专家现场考核和群众网上投票结果,经厅党组会研究决定,授予大连万科蓝山等 40 个项目为“2019 年辽宁省物业服务标杆项目”称号。

希望获得荣誉称号的项目,认真贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大精神,坚持以人民为中心的发展思想,按照高质量发展要求,再接再厉,争取取得更大成绩。同时,希望认真总结工作经验,切实提炼出可复制可推广经验,在全省开展的“走进企业学标杆,推动行业促发展”的活动中,广泛交流传授经验,充分发挥典型示范和引领带动作用。

各市物业行政主管部门和行业协会要认真研究制定活动方案,以城市为单位,积极做好与标杆项目联系对接工作,

分期分批开展“走进企业学标杆，推动行业促发展”活动，力争在年内组织全市物业服务企业“走进标杆项目”实现全覆盖，切实在全省掀起学习标杆、赶超标杆、争当标杆的热潮，为全面提升物业服务质量，促进行业健康发展，维护社会稳定，构建和谐社会做出新的更大的贡献！

请各市于2020年3月1日前，将本市开展“走进企业学标杆，推动行业促发展”活动方案和阶段性工作进展情况报省厅房地产市场监管处。

联系人：李清； 邮箱：lnsjstfcc@sina.com

联系电话：024-23448623； 传真：024-23448626

附件：2019年辽宁省物业服务标杆项目名单

辽宁省住房和城乡建设厅  
2019年12月30日



附件：

### 2019 年辽宁省物业服务标杆项目名单

| 序号 | 项目名称              | 物业服务企业名称               |
|----|-------------------|------------------------|
| 1  | 万科蓝山              | 大连万科物业服务有限公司           |
| 2  | 金地九院风华            | 深圳市金地物业管理公司沈阳分公司       |
| 3  | 其仕·和颂             | 沈阳其仕物业管理有限公司           |
| 4  | 亿达第五郡             | 亿达服务集团有限公司大连分公司        |
| 5  | 万科金域国际            | 沈阳万科物业有限公司抚顺万科金域国际分公司  |
| 6  | 东湖一号              | 锦州宝地物业服务有限责任公司         |
| 7  | 保利香槟国际            | 辽宁保利物业管理有限公司           |
| 8  | 远洋公馆              | 沈阳远洋基业物业管理有限公司         |
| 9  | 中海寰宇天下·天赋         | 中海物业有限公司辽宁分公司          |
| 10 | 五矿铂海湾             | 五矿物业服务（营口）有限公司         |
| 11 | 华润幸福里             | 华润置地（沈阳）物业服务有限公司       |
| 12 | 保利天禧              | 保利（大连）物业管理有限公司         |
| 13 | 龙湖西府原著            | 沈阳龙湖物业服务有限公司           |
| 14 | 沈阳美的城             | 广东美的物业管理股份有限公司辽宁分公司    |
| 15 | 恒基·碧桂园金石滩         | 碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司大连分公司 |
| 16 | 中华城青年汇            | 大连仲邦维行物业服务有限公司         |
| 17 | 鑫城广场              | 鞍山市美佳物业服务有限公司本溪分公司     |
| 18 | 宏运凤凰新城<br>——新世界项目 | 宏运朝阳物业管理服务有限公司         |
| 19 | 88号公馆             | 辽宁广纳物业有限责任公司           |



|    |                   |                        |
|----|-------------------|------------------------|
| 20 | 星海绿山城             | 大连星海融汇物业管理有限公司         |
| 21 | 远洋风景              | 远洋亿家物业服务股份有限公司大连分公司    |
| 22 | 金城春田              | 深圳市金地物业管理有限公司铁岭分公司     |
| 23 | 中华名城              | 大连中岳物业管理有限公司           |
| 24 | 港中旅汤泉公馆(一期)       | 港中旅物业管理(深圳)有限公司鞍山分公司   |
| 25 | 华润幸福里 1-5 期       | 华润置地(沈阳)物业服务有限公司鞍山分公司  |
| 26 | 海赋外滩              | 中电建物业管理有限公司抚顺分公司       |
| 27 | 湖滨·四季城            | 盘锦四季城物业管理有限公司          |
| 28 | 大华锦绣华城三期<br>(叁号院) | 大连大华物业管理有限公司           |
| 29 | 佳丰北郡              | 深圳市彩生活物业管理有限公司铁岭分公司    |
| 30 | 君山壹品              | 兴城市宏亿物业服务有限责任公司        |
| 31 | 碧桂园山语             | 碧桂园智慧物业服务集团有限公司沈北新区分公司 |
| 32 | 中天御荷苑             | 营口市中天物业服务有限公司          |
| 33 | 香榭里               | 辽阳市襄平物业服务有限公司          |
| 34 | 龙湖水晶郦湾            | 大连龙湖物业服务有限公司           |
| 35 | 壹品星海              | 大连友谊物业服务有限公司           |
| 36 | 凤凰首府贰号院           | 辽宁中恒物业管理有限公司           |
| 37 | 澜山观邸              | 朝阳轩和物业管理有限公司           |
| 38 | 宏业玉墅湾(一、二期)       | 葫芦岛市宏业物业管理有限公司         |
| 39 | 万达华宅              | 深圳市万象美物业管理有限公司抚顺分公司    |
| 40 | 西山九郡              | 辽宁众美达物业管理有限公司          |



11. 辽宁省住房和城乡建设厅颁发的“标杆项目”荣誉：2019 年辽宁省物业服务标杆项目（金城春田）

行政机关红头文件

## 辽宁省住房和城乡建设厅

辽住建房〔2019〕55 号

### 关于授予“2019 年辽宁省物业服务 标杆项目”称号的公告

各市住建局、沈阳市房产局,有关行业协会:

根据《辽宁省物业服务质量提升年行动方案》(辽住建房〔2019〕111 号)等相关文件要求,我厅组织开展了全省物业服务标杆项目选树工作。根据专家现场考核和群众网上投票结果,经厅党组会研究决定,授予大连万科蓝山等 40 个项目为“2019 年辽宁省物业服务标杆项目”称号。

希望获得荣誉称号的项目,认真贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大精神,坚持以人民为中心的发展思想,按照高质量发展要求,再接再厉,争取取得更大成绩。同时,希望认真总结工作经验,切实提炼出可复制可推广经验,在全省开展的“走进企业学标杆,推动行业促发展”的活动中,广泛交流传授经验,充分发挥典型示范和引领带动作用。

各市物业行政主管部门和行业协会要认真研究制定活动方案,以城市为单位,积极做好与标杆项目联系对接工作,



分期分批开展“走进企业学标杆，推动行业促发展”活动，力争在年内组织全市物业服务企业“走进标杆项目”实现全覆盖，切实在全省掀起学习标杆、赶超标杆、争当标杆的热潮，为全面提升物业服务质量，促进行业健康发展，维护社会稳定，构建和谐社会做出新的更大的贡献！

请各市于2020年3月1日前，将本市开展“走进企业学标杆，推动行业促发展”活动方案和阶段性工作进展情况报省厅房地产市场监管处。

联系人：李清； 邮箱：lnsjstfcc@sina.com

联系电话：024-23448623； 传真：024-23448626

附件：2019年辽宁省物业服务标杆项目名单

辽宁省住房和城乡建设厅  
2019年12月30日





附件：

### 2019 年辽宁省物业服务标杆项目名单

| 序号 | 项目名称          | 物业服务企业名称               |
|----|---------------|------------------------|
| 1  | 万科蓝山          | 大连万科物业服务有限公司           |
| 2  | 金地九院风华        | 深圳市金地物业管理公司沈阳分公司       |
| 3  | 其仕·和颂         | 沈阳其仕物业管理有限公司           |
| 4  | 亿达第五郡         | 亿达服务集团有限公司大连分公司        |
| 5  | 万科金域国际        | 沈阳万科物业有限公司抚顺万科金域国际分公司  |
| 6  | 东湖一号          | 锦州宝地物业服务有限责任公司         |
| 7  | 保利香槟国际        | 辽宁保利物业管理有限公司           |
| 8  | 远洋公馆          | 沈阳远洋基业物业管理有限公司         |
| 9  | 中海寰宇天下·天赋     | 中海物业有限公司辽宁分公司          |
| 10 | 五矿铂海湾         | 五矿物业服务（营口）有限公司         |
| 11 | 华润幸福里         | 华润置地（沈阳）物业服务有限公司       |
| 12 | 保利天禧          | 保利（大连）物业管理有限公司         |
| 13 | 龙湖西府原著        | 沈阳龙湖物业服务有限公司           |
| 14 | 沈阳美的城         | 广东美的物业管理股份有限公司辽宁分公司    |
| 15 | 恒基·碧桂园金石滩     | 碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司大连分公司 |
| 16 | 中华城青年汇        | 大连仲邦维行物业服务有限公司         |
| 17 | 鑫城广场          | 鞍山市美佳物业服务有限公司本溪分公司     |
| 18 | 宏运凤凰新城——新世界项目 | 宏运朝阳物业管理服务有限公司         |
| 19 | 88 号公馆        | 辽宁广纳物业有限责任公司           |



|    |                   |                        |
|----|-------------------|------------------------|
| 20 | 星海绿山城             | 大连星海融汇物业管理有限公司         |
| 21 | 远洋风景              | 远洋亿家物业服务股份有限公司大连分公司    |
| 22 | 金城春田              | 深圳市金地物业管理有限公司铁岭分公司     |
| 23 | 中华名城              | 大连中岳物业管理有限公司           |
| 24 | 港中旅汤泉公馆（一期）       | 港中旅物业管理（深圳）有限公司鞍山分公司   |
| 25 | 华润幸福里 1-5 期       | 华润置地（沈阳）物业服务有限公司鞍山分公司  |
| 26 | 海赋外滩              | 中电建物业管理有限公司抚顺分公司       |
| 27 | 湖滨·四季城            | 盘锦四季城物业管理有限公司          |
| 28 | 大华锦绣华城三期<br>（叁号院） | 大连大华物业管理有限公司           |
| 29 | 佳丰北郡              | 深圳市彩生活物业管理有限公司铁岭分公司    |
| 30 | 君山壹品              | 兴城市宏亿物业服务有限责任公司        |
| 31 | 碧桂园山语             | 碧桂园智慧物业服务集团有限公司沈北新区分公司 |
| 32 | 中天御荷苑             | 营口市中天物业服务有限公司          |
| 33 | 香榭里               | 辽阳市襄平物业服务有限公司          |
| 34 | 龙湖水晶郦湾            | 大连龙湖物业服务有限公司           |
| 35 | 壹品星海              | 大连友谊物业服务有限公司           |
| 36 | 凤凰首府贰号院           | 辽宁中恒物业管理有限公司           |
| 37 | 澜山观邸              | 朝阳轩和物业管理有限公司           |
| 38 | 宏业玉墅湾（一、二期）       | 葫芦岛市宏业物业管理有限公司         |
| 39 | 万达华宅              | 深圳市万象美物业管理有限公司抚顺分公司    |
| 40 | 西山九郡              | 辽宁众美达物业管理有限公司          |



## 项目业绩

### 一、嘉多利花园物业服务

| 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<br>(万元) |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|------|--------------|
|      | 嘉多利花园                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 8.69 万<br>平方米 | 2022 年 7<br>月 8 日 | 住宅   | 1550         |
| 建设单位 | (甲方) 深圳市罗湖区嘉多利花园第六届业主委员会                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                   |      |              |
| 建设地址 | 广东省深圳市罗湖区文锦北路 1052 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                   |      |              |
| 工程内容 | <p>(一) 共有物业、共用设施设备的日常维护、运行；</p> <p>(二) 公共环境绿化服务；</p> <p>(三) 公共清洁卫生服务；</p> <p>(四) 公共秩序维护；</p> <p>(五) 电梯的日常维护和管理；</p> <p>(六) 装饰装修管理服务；</p> <p>(七) 物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理；</p> <p>(八) 业主、物业使用人档案资料管理；</p> <p>(九) 配合甲方将供水、排水、供电、供气、通讯等专营设施移交给相关专营单位；</p> <p>(十) 配合供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位进行管理养护、改造相关设施设备或设置管线；</p> <p>(十一) 配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关政府部门做好房屋安全、文明养宠、垃圾分类、消防、治安、公共卫生等事务；</p> <p>(十二) 物业使用禁止性行为的管理；</p> |               |                   |      |              |



|                      | (十三)其他;<br>(十四)按照法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、业主大会决定委托的其他物业服务事项。 |                         |
|----------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| 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                                                        | 合同关键页复印件<br>详见 P279-293 |

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。



合同关键页复印件

合同编号： 号

嘉多利花园物业服务合同

甲方（业主委员会）：

深圳市罗湖区嘉多利花园第六届业主委员会

乙方（物业服务企业）：

深圳市金地物业管理有限公司



## 第一章 合同主体

甲方(业主委员会): 深圳市罗湖区嘉多利花园第六届业主委员会

统一社会信用代码: ×

业主委员会主任: 薛振庆

通信地址: 深圳市罗湖区文锦北路 1052 号

联系电话: 13686849800

邮政编码: 518020

乙方(物业服务企业): 深圳市金地物业管理有限公司

统一社会信用代码: 91440300728574584L

法定代表人: 姚平

联系电话: 0755-83844800

委托代理人: 叶兴群

联系电话: 13641462001

通信地址: 深圳市福田区新闻路中电信息大厦东座 9 楼

邮政编码: 518048

根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国合同法》  
《深圳经济特区物业管理条例》(以下简称“《条例》”)等有关  
法律、法规的规定,甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信  
用的基础上,就位于深圳市 罗湖区翠竹街道嘉多利花园  
项目(以下称“本物业管理区域”)的物业服务事宜,协商一致  
订立本合同。



## 第二章 物业管理区域情况

### 第一条 物业管理区域基本情况

名称：嘉多利花园；  
类型：高层住宅区；  
坐落位置：深圳市罗湖区文锦北路 1052 号；  
建筑面积：86915平方米；

区域四至

东至：贝丽南路；  
南至：田贝一路；  
西至：文锦北路；  
北至：田贝三路。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件 1、2。

### 第二条 物业管理用房

本物业管理区域的物业管理用房包括物业服务办公用房、  
业主委员会办公用房、物业管理设施设备用房。

物业服务办公用房建筑面积为 395 平方米，位于  
南区 [幢] × [座] × 单元 一 层 × 室；

业主委员会办公用房建筑面积为 15 平方米，位于  
南区 [幢] × [座] × 单元 一 层 业主委员会 室；

物业管理设施设备用房建筑面积为 815 平方米，位于  
南、北区 [幢] × [座] 各楼层、楼顶及地下负一、二 层。

（注：物业管理用房为多处时，双方可在横线处自行增加内

管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称“数据共享银行”）核对本物业管理区域业主共有资金账目，本物业管理区域内共有物业收益收支情况应当在业主共有资金账目中予以公示；

3. 乙方应每季度在首月15日前（日期）前向本物业管理区域全体业主公示物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

4. 乙方应当将车位（库）的使用情况按月予以公示，公示内容包括可使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。

### 第三章 物业服务内容和标准

#### 第四条 物业服务内容

本物业管理区域倡导绿色、智慧物业管理。乙方应尽可能采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。经甲、乙双方约定，乙方在本物业管理区域内提供的物业服务包括以下内容：

- （一）共有物业、共用设施设备的日常维护、运行（详见合同附件3）；
- （二）公共环境绿化服务；
- （三）公共清洁卫生服务；
- （四）公共秩序维护；
- （五）电梯的日常维护和管理；

- （六）装饰装修管理服务；
- （七）物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理；
- （八）业主、物业使用人档案资料管理；
- （九）配合甲方将供水、排水、供电、供气、通讯等专营设施移交给相关专营单位；
- （十）配合供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位进行管理养护、改造相关设施设备或设置管线；
- （十一）配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关政府部门做好房屋安全、文明养宠、垃圾分类、消防、治安、公共卫生等事务；
- （十二）物业使用禁止性行为的管理；
- （十三）其他： × ；
- （十四）按照法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、业主大会决定委托的其他物业服务事项。

#### 第五条 物业服务标准

（一）乙方按照本合同双方约定的物业服务标准（详见附件4）提供物业服务，并将物业服务标准在本物业管理区域内进行公示。

本物业管理区域内业主每月可依据《深圳市住宅小区业主满意度评价管理暂行办法》的规定对乙方当月物业管理服务进行业主满意度评价。



（二）本物业管理区域物业服务实行项目负责人制度。乙方指定叶兴群为本物业管理区域的项目负责人，负责本物业管理区域的整体运营和管理。

乙方如更换项目负责人，应当及时告知业主委员会并按照《条例》规定予以公示。

（三）乙方应听取甲方、业主对乙方项目负责人的评价。乙方应结合相应评价，督促项目负责人依法依规承担相关责任，改进服务，提升业主满意度。

#### 第四章 物业服务相关费用

##### 第六条 业主共有资金主要包括：

- （一）共有物业收益；
- （二）物业专项维修资金；
- （三）物业管理费；
- （四）业主依据本物业管理区域管理规约或者业主大会决定分摊的费用；
- （五）其他合法收入。

##### 第七条 业主共有资金管理

本物业管理区域业主共有资金账户采用☐业主共有资金基本账户☒业主共有资金共管账户。

（一）对于采用业主共有资金基本账户的，乙方应在本物业管理区域设立独立核算的服务机构，甲方按月向乙方支付相关费

- (五) 共有物业、共用设施设备的日常运行、维护费用；  
(六) 共有物业清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用；  
(七) 共有物业、共用设施设备的公众责任保险费用；  
(八) 物业服务费；  
(九) 乙方在本物业管理区域的办公费用及固定资产折旧；  
(十) 业主大会经营收入的法定税费；  
(十一) 补充物业专项维修资金；  
(十二) 其他费用：\_\_\_\_\_×\_\_\_\_\_；  
(十三) 业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

#### 第九条 物业管理费支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付，具体标准如下：

- [小高层住宅]：\_\_\_\_\_3.5\_\_\_\_\_元/平方米/月；  
[高层住宅]：\_\_\_\_\_3.8\_\_\_\_\_元/平方米/月；  
[别墅]：\_\_\_\_\_×\_\_\_\_\_元/平方米/月；  
[公寓]：\_\_\_\_\_×\_\_\_\_\_元/平方米/月；  
[办公楼]：\_\_\_\_\_×\_\_\_\_\_元/平方米/月；  
[商业物业]：\_\_\_\_\_6.5\_\_\_\_\_元/平方米/月；  
\_\_\_\_\_×\_\_\_\_\_物业：\_\_\_\_\_×\_\_\_\_\_元/平方米/月。

本物业管理区域每年物业管理费总收入约310万元。

#### 第十条 物业管理费的支付方式与违约金

协议，则该协议需报业主委员会审核批准方可签订，且应将该协议副本原件交由甲方保管。

#### （二）共有物业经营收益管理

本物业管理区域每年共有物业经营收入约 26 万元。

乙方按照业主大会决议利用共有物业、共用设施设备开展经营业务的，所得收益应存入业主大会共有资金账户，乙方每月 10 日前按 18 %的比例提取上月共有物业经营收入的管理服务费（酬金）。

#### 第十五条 相关专营单位服务项目收费

（一）业主、物业使用人应按照规定支付供水、排水、供电、供气、通讯等有关费用。

（二）乙方接受供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位委托代收代缴上述费用的，可以向委托单位收取代办手续费，但不得向业主、物业使用人收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主、物业使用人购买相关专营单位的服务。

（三）未经供水、供电、供气等相关专营单位或者业主授权、行政决定或者司法裁决，乙方不得对共有物业或者物业专有部分实施停水、停电、停气等。但是，可能对业主利益或者公共安全造成重大损失的紧急情形除外。

#### 第十六条 共有物业、共用设施设备维修费用的承担方式

（一）保修期内的，费用由建设单位承担。







理交接手续。

（三）乙方应当在办理交接至退出前，维持本物业管理区域正常的物业管理秩序。

### **第二十三条 物业交接**

乙方办理物业管理交接，应当同时移交下列资金、资料和物品：

- （一）业主共有资金共管账户内业主共有资金结余；
- （二）物业服务办公用房、物业管理设施设备用房；
- （三）物业承接查验资料；
- （四）提供物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的资料；
- （五）利用共有物业从事经营活动的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录等资料；
- （六） × ；
- （七）其他应当移交的资金、资料和物品。

### **第二十四条 接管前处理**

本合同终止后，在新物业服务企业接管本物业管理区域之前，乙方应当按甲方的要求继续提供物业服务。双方的权利义务继续按照本合同执行。

### **第二十五条 不可抗力的终止**

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其他事宜由甲、乙双方依法协商处



(三) 其他非乙方原因导致服务无法达到合同要求的。

## 第八章 争议解决

### 第三十二条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决。如协商不成的，可采取以下第（一）方式进行处理：

(一) 向合同履行地有管辖权的人民法院提起诉讼。

(二) 向                      ×                      申请仲裁。

## 第九章 附 则

### 第三十三条 其他约定

(一) 本合同未尽事宜双方可另行以书面形式签订补充协议。

(二) 对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认,并作为本合同附件。附件、补充协议与本合同具有同等的法律效力。

(三) 本合同正文连同附件共 35 页，一式 五 份。本合同副本报区住房和建设部门备案，甲方、乙方双方各执 两 份，均具有同等法律效力。

(四) 本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并盖章后生效。

(正文完)

本合同附件包含如下：





- 附件 1. 规划平面图
- 附件 2. 物业构成明细
- 附件 3. 物业共用部位、共用设施设备明细
- 附件 4. 物业服务标准
- 附件 5. 停车位（库）管理服务及相关费用协议



（本页无正文，系深圳市 罗湖区 翠竹街道 嘉多利花园 物业管理区域物业服务合同签字页）

甲方（盖章）：

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：

2022年7月8日

乙方（盖章）：

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：

2022年7月8日

附件 2:

物业构成明细

| 类 型   | 幢 数 | 套（单元）数 | 建筑面积     |
|-------|-----|--------|----------|
| 多层住宅  | ×   | ×      | ×        |
| 小高层住宅 | 8   | 216    | 30119.13 |
| 高层住宅  | 3   | 364    | 33711.84 |
| 别 墅   | ×   |        |          |
| 商业用房  | ×   | 18     | 4053.3   |
| 工业用房  | ×   |        |          |
| 办公楼   | ×   |        |          |
| 车 库   | 2   | 2      | 4800     |
| 学 校   | ×   |        |          |
| 幼儿园   | ×   |        |          |
| 管理用房  | 1   | 1      | 395      |
| 其他    |     |        | 13835.73 |
| 合 计   |     |        | 86915    |
| 备 注   |     |        |          |





. 履约评价：优

### 评 价 函

兹有深圳市金地物业管理有限公司自 2001 年 3 月接管  
嘉多利花园物业管理服务项目。项目建筑面积为 8.76 万 平方米，  
服务内容涵盖 秩序维护、卫生保洁、绿化养护、安保等 。贵单位  
在项目履约过程中能够按照合同约定履行各项义务，为项目的顺利实  
施做出了积极贡献。我方对贵单位的履约情况表示满意，履约情况良  
好，服务等级评价为优。

特此证明。

甲方单位： 深圳市罗湖区嘉多利花园第七届业主委员会

日期： 2026 年 1 月 22 日



## 二、香林世纪华府小区物业管理服务

|                      | 项目名称                                                                                                                                                                                                                    | 项目规模           | 合同签订时间                  | 项目类型 | 合同金额<br>(万元) |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|------|--------------|
| 业绩情况                 | 香林世纪华府<br>小区物业管理<br>服务                                                                                                                                                                                                  | 13.11 万<br>平方米 | 2022 年 7<br>月 28 日      | 住宅   | 1119         |
| 建设单位                 | (甲方) 深圳市龙岗区坪地街道香林世纪华府小区第二届业主委员会                                                                                                                                                                                         |                |                         |      |              |
| 建设地址                 | 深圳市龙岗区坪地街道龙岭南路 1 号                                                                                                                                                                                                      |                |                         |      |              |
| 工程内容                 | 1、房屋建筑本体共用部位及本体共用设施设备等的维修、养护和管理。<br>2、本物业管理区域内除房屋建筑本体之外的共用设施设备(道路、室外上下水管道、化粪池等)的维修、养护和管理。<br>3、公共环境的清洁卫生、绿化养护、垃圾的收集、清运等。<br>4、配合和协助当地公安机关进行公共区域的安全防范和巡视工作。<br>5、物业及物业管理档案、资料的管理。<br>6、招标人要求或者法规和政策规定由物业服务企业提供的其他物业管理事项。 |                |                         |      |              |
| 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              | 合同关键页复印件<br>详见 P295-303 |      |              |

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。



## 合同关键页复印件

## 1. 服务期(2022年7月28日至2025年7月27日)

2025.7.27

### 香林世纪华府小区物业服务合同

**本合同当事人**

**聘用方：(以下简称甲方)**  
名称：深圳市龙岗区坪地街道香林世纪华府小区第二届业主委员会  
地址：深圳市龙岗区坪地街道龙岭南路1号  
代表人：罗英喜

**受聘方：(以下简称乙方)**  
名称：深圳市金地物业管理有限公司香林世纪华府物业管理服务中心  
地址：深圳市龙岗区坪地街道坪西社区龙岭南路1号香林世纪华府8栋  
代表人：陈建伟

根据《中华人民共和国民法典》和《深圳经济特区物业管理条例》在平等、自愿、协商一致的基础上，就 深圳市龙岗区香林世纪华府小区物业管理项目 相关事项订立本合同。

**第一条 物业基本情况**  
座落位置：深圳市龙岗区坪地街道龙岭南路1号  
占地面积：3.518211 万平方米  
建筑面积：13.10524 万平方米  
物业类型：住宅小区

**第二条 物业管理事项**  
1、房屋建筑本体共用部位及本体共用设施设备等的维修、养护和管理。  
2、本物业管理区域内除房屋建筑本体之外的共用设施设备（道路、室外上下水管道、化粪池等）的维修、养护和管理。  
3、公共环境的清洁卫生、绿化养护、垃圾的收集、清运等。  
4、配合和协助当地公安机关进行公共区域的安全防范和巡视工作。  
5、物业及物业管理档案、资料的管理。  
6、招标人要求或者法规和政策规定由物业服务企业提供的其他物业管理事项。

**第三条 合同期限**  
本合同期限为 3 年，起止日期为 2022 年 7 月 28 日至 2025 年 7 月 27 日。本合同自乙方正式接管香林世纪华府项目提供物业服务之日起生效。

**第四条 甲方的权利和义务**  
1、遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；  
2、按时交纳物业服务费用；  
3、对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；  
4、业主和物业使用人遵守物业管理相关法律法规及本物业管理区域的各项管理制度，履行管理规约以及本合同约定的各项义务。

4403042442304

CS 扫描全能王  
3亿人都在用的扫描App



5、业主和物业使用人应根据本合同约定按时交纳物业服务费；未按时交纳的，乙方在合理督促后仍不予交纳的，乙方可以通过法律诉讼或协商方式处理相关纠纷。

6、业主应按照相关规定交存、使用和续缴专项维修资金，对专项维修资金的管理与使用享有监督权。

7、因乙方管理人员过错导致业主批量投诉，且甲方向项目经理或负责人发函两次并未整改的，甲方有权要求乙方更换相关管理人员。

8、不干涉乙方依法及依本合同约定所进行的物业服务和经营活动。

9、甲方应配合乙方协调、处理本合同生效前发生的物业管理服务遗留问题。

10、法律、法规规定的其他权利和义务。

#### 第五条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，不得损害甲方合法权益，获取不当利益。

2、遵照深圳市物业服务收费有关规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按照合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3、遵照深圳市物业专项维修资金管理有关规定，依法使用物业专项维修资金进行物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。专项维修资金乙方应于每个季度后十日内存入小区的专项维修资金专用账户。

4、有权聘请具有相应资质的专业机构承担机电设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务，但不得将物业管理区域全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人。乙方在聘请外部专业机构之前，应当发函通知甲方，说明该专业机构的资质及所具备的优势，并与甲方进行充分沟通，正式聘请后，相关合同留一份在甲方备案。以确保专业机构的优质专业，保证服务质量，便于甲方行使监督权。

5、至少每半年向全体业主公布一次物业专项维修资金收支情况。

6、对于欠费的业主或物业使用人，乙方有权向其追缴，欠费超过三个月的，应依法向法院起诉追缴，追缴过程中甲方根据业主大会的授权向乙方提供力所能及的协助。

7、乙方占用小区公共区域经营需经过甲方同意并授权。

8、甲方在招标文件中或者法律法规规定的乙方的其他权利和义务。

#### 第六条 服务标准与考核管理

合同期限内，达到《深圳市住宅物业服务收费指导标准（高层）》二级标准（详见附件1）。

#### 第七条 物业服务费用

1、物业服务费的计费方式采取包干制。乙方按下列标准向业主收取物业服务费，即：

（1）高层住宅楼统一按每月每平方米2.96元收取；商铺每月每平方米5.00元收取；幼儿园每月每平方米1.30元收取。

（2）物业专项维修资金的缴纳标准按照市政府的相关规定执行。

（3）物业服务费按月收取，于每月10日前收取本月物业服务费，在所交月份的10

3、一方单方解除合同的理由不充分且给另一方造成损失事实的，另一方有权请求赔偿损失。

4、乙方服务标准半数以上业主不满意，经业主大会表决同意，甲方有权无条件终止合同。

5、乙方违反本合同的约定擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方退还。造成甲方或业主经济损失的，乙方应给予甲方和相关业主经济赔偿。

6、以下情形乙方不承担责任：

（1）因不可抗力导致物业管理服务中断的；

（2）乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

（3）法律、法规规定的其他不由乙方承担责任的情形。

7、合同签订后 30 日内，乙方应向甲方交纳履约保证金，即人民币贰万元整（¥20000 元）甲方开具收款收据。本合同期满且不再续签的，甲方在合同到期后十五个工作日内无息返还履约保证金；若双方续签的，则履约保证金继续用于保证乙方在新的合同周期内全面履行合同。若在本合同履行期间，甲方因乙方违约、违法行为或服务质量问题扣除部分履约保证金，乙方应在甲方扣款成功后十五个工作日内补足履约保证金人民币贰万元整。

#### 第十四条 其他事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。如果出现补充的内容与本合同有不符的，应以补充协议为准。

2、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。

3、本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，依法向项目所在地人民法院提起诉讼。

4、本项目物业承接验收确认书、中标通知书、乙方的投标文件均作为本合同附件，且均为合同有效组成部分，其与本合同具有同等法律效力。

5、甲、乙双方约定的其他事项。

6、本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

7、本合同壹式伍份，甲、乙双方各执贰份，物业管理主管部门备案壹份，具有同等法律效力。

（本合同物业合同特别约定事项、物业服务考核标准及评定细则详见附件）

甲方签章：

负责人：

2022 年 7 月 28 日

乙方签章：

负责人：

2022 年 7 月 28 日



## 2. 服务期(2025 年 7 月 28 日至 2028 年 7 月 27 日)

### 香林世纪华府小区物业服务合同

#### 本合同当事人

聘用方：(以下简称甲方)

名称：广东省深圳市龙岗区香林世纪华府第三届业主委员会

地址：深圳市龙岗区坪地街道龙岭南路 1 号

代表人：唐敏

受聘方：(以下简称乙方)

名称：深圳市金地物业管理有限公司香林世纪华府物业管理服务中心

地址：深圳市龙岗区坪地街道坪西社区龙岭南路 1 号香林世纪华府 8 栋

代表人：袁力

根据《中华人民共和国民法典》和《深圳经济特区物业管理条例》在平等、自愿、协商一致的基础上，就 深圳市龙岗区香林世纪华府小区物业管理项目 相关事项订立本合同。

#### 第一条 物业基本情况

座落位置：深圳市龙岗区坪地街道龙岭南路 1 号

占地面积：3.518211 万平方米

建筑面积：13.10524 万平方米

物业类型：住宅小区

#### 第二条 物业管理事项

- 1、房屋建筑本体共用部位及本体共用设施设备等的维修、养护和管理。
- 2、本物业管理区域内除房屋建筑本体之外的共用设施设备（道路、室外上下水管道、化粪池等）的维修、养护和管理。
- 3、公共环境的清洁卫生、绿化养护、垃圾的收集、清运等。
- 4、配合和协助当地公安机关进行公共区域的安全防范和巡视工作。
- 5、物业及物业管理档案、资料的管理。
- 6、招标人要求或者法规和政策规定由物业服务企业提供的其他物业管理事项。



### 第三条 合同期限

本合同期限为 3 年，起止日期为 2025 年 7 月 28 日至 2028 年 7 月 27 日。本合同自乙方正式接管香林世纪华府项目提供物业服务之日起生效。

### 第四条 甲方的权利和义务

1、遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

2、按时交纳物业服务费用；

3、对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

4、业主和物业使用人遵守物业管理相关法律法规及本物业管理区域的各项管理制度，履行管理规约以及本合同约定的各项义务。

5、业主和物业使用人应根据本合同约定按时交纳物业服务费；未按时交纳的，乙方在合理督促后仍不予交纳的，乙方可以通过法律诉讼或协商方式处理相关纠纷。

6、业主应按照相关规定交存、使用和续缴专项维修资金，对专项维修资金的管理与使用享有监督权。

7、因乙方管理人员过错导致业主批量投诉，且甲方向项目经理或负责人发函两次并未整改的，甲方有权要求乙方更换相关管理人员。

8、不干涉乙方依法及依本合同约定所进行的物业服务 and 经营活动。

9、法律、法规规定的其他权利和义务。

### 第五条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，不得损害甲方合法权益，获取不当利益。

2、遵照深圳市物业服务收费有关规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按照合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3、遵照深圳市物业专项维修资金管理有关规定，依法使用物业专项维修资金进行物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。专项维修资金乙方应于每个季度后十日内存入小区的专项维修资金专用账户。

4、有权聘请具有相应资质的专业机构承担机电设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、

工程施工等专项服务，但不得将物业管理区域全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人。乙方在聘请外部专业机构之前，应当发函通知甲方，说明该专业机构的资质及所具备的优势，并与甲方进行充分沟通，正式聘请后，相关合同留一份在甲方备案。以确保专业机构的优质专业，保证服务质量，便于甲方行使监督权。

5、至少每半年向全体业主公布一次物业专项维修资金收支情况。

6、对于欠费的业主或物业使用人，乙方有权向其追缴，欠费超过三个月的，应依法向法院起诉追缴，追缴过程中甲方根据业主大会的授权向乙方提供力所能及的协助。

7、乙方占用小区公共区域经营需经过甲方同意并授权。

8、甲方在招标文件中或者法律法规规定的乙方的其他权利和义务。

#### 第六条 服务标准与考核管理

合同期限内，达到《深圳市住宅物业服务收费指导标准（高层）》二级标准（详见附件1）。

#### 第七条 物业服务费用

1、物业服务费的计费方式采取包干制。乙方按下列标准向业主收取物业服务费，即：

（1）高层住宅楼统一按每月每平方米 2.96 元收取；商铺每月每平方米 5.00 元收取；幼儿园每月每平方米 1.30 元收取。

（2）物业专项维修资金的缴纳标准按照市政府的相关规定执行。

（3）物业服务费按月收取，于每月 10 日前收取本月物业服务费，在所交月份的 10 日以后缴纳的视为逾期交纳，每逾期一日应按欠费总额万分之五的比例向乙方支付滞纳金。

（4）业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

（5）业主转让物业时，应结清转让之前的物业服务资金，否则，乙方有权依法追缴。

2、本物业管理区域内物业专项维修资金的使用按照市政府的相关规定执行。

3、下列项目支出应列入物业服务支出，不得重复计算：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）清洁卫生费用；



(2) 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

(3) 法律、法规规定的其他不由乙方承担责任的情形。

7、合同签订后 30 日内，乙方应向甲方交纳履约保证金，即人民币贰万元整（¥20000 元）甲方开具收款收据。本合同期满且不再续签的，甲方在合同到期后十五个工作日内无息返还履约保证金；若双方续签的，则履约保证金继续用于保证乙方在新的合同周期内全面履行合同。若在本合同履行期间，甲方因乙方违约、违法行为或服务质量问题扣除部分履约保证金，乙方应在甲方扣款成功后十五个工作日内补足履约保证金人民币贰万元整。

## 第十二条 其他事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。如果出现补充的内容与本合同有不符的，应以补充协议为准。

2、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。

3、本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，依法向项目所在地人民法院提起诉讼。

4、本项目物业承接验收确认书、中标通知书、乙方的投标文件均作为本合同附件，且均为合同有效组成部分，其与本合同具有同等法律效力。

5、甲、乙双方约定的其他事项。

6、本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

7、本合同壹式伍份，甲、乙双方各执贰份，物业管理主管部门备案壹份，具有同等法律效力。

（本合同物业合同特别约定事项、物业服务考核标准及评定细则详见附件）

## 第十三条 人员配置

人员配置按照目前物业服务合同的编制配备管理人员、客服、工程、清洁、绿化、安全人员 共计 38 人

甲方签字：\_\_\_\_\_  
2023 年 7 月 28 日

乙方签章：\_\_\_\_\_  
负责人：\_\_\_\_\_  
2023 年 7 月 28 日



### 3. 履约情况：优

该项目自 2019 年接管，服务期间甲方对我司服务满意，项目多次续签，服务至今。

#### 评 价 函

兹有深圳市金地物业管理有限公司自 2019 年 7 月接管 香林世纪华府 物业管理服务项目。项目建筑面积为 13.10 万平方米，物业服务内容涵盖：秩序维护、卫生保洁、绿化养护、安保等。项目服务履约情况良好，服务等级评价为优。

特此证明！

甲方单位：深圳市香林世纪华府小区第三届业主委员会

日期：2023 年 12 月 23 日

业委会主任：王立军

联系电话：139 2342 8833

### 履约评价函

深圳市金地物业管理有限公司为香林世纪华府小区项目提供物业服务。

在此期间，认真开展相关物业服务工作。服务内容涵盖：客户服务、安保服务、保洁服务、绿化养护、工程维护等。项目服务履约情况良好，服务等级评价为：满意。

特此证明！



### 三、深圳市龙华区华盛观荟名庭小区物业服务

|      | 项目名称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 项目规模           | 合同签订时间             | 项目类型 | 合同金额<br>(万元) |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|------|--------------|
| 业绩情况 | 深圳市龙华区<br>华盛观荟名庭<br>小区物业服务                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 11.71 万<br>平方米 | 2021 年 9<br>月 29 日 | 住宅   | 1198.38      |
| 建设单位 | (甲方) 深圳市龙华区华盛观荟名庭业主大会                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                    |      |              |
| 建设地址 | 深圳市龙华区福城街道福民社区悦兴路 1 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                    |      |              |
| 工程内容 | <p>(一) 共有物业、共用设施设备的日常维护、运行；</p> <p>(二) 公共环境绿化服务；</p> <p>(三) 公共清洁卫生服务；</p> <p>(四) 公共秩序维护；</p> <p>(五) 电梯的日常维护和管理；</p> <p>(六) 装饰装修管理服务；</p> <p>(七) 物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理；</p> <p>(八) 业主、物业使用人档案资料管理；</p> <p>(九) 配合甲方将供水、排水、供电、供气、通讯等专营设施移交给相关专营单位；</p> <p>(十) 配合供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位进行管理养护、改造相关设施设备或设置管线；</p> <p>(十一) 配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关政府部门做好房屋安全、文明养宠、垃圾分类、消防、治安、公共卫生等事务；</p> <p>(十二) 物业使用禁止性行为的管理；</p> <p>(十三) 小区封闭式管理，门禁系统的维护和管理；</p> |                |                    |      |              |



| (十四)按照法律、法规的规定和本物业服务区域管理规约、业主大会决定委托的其他物业服务事项。 |      |                         |
|-----------------------------------------------|------|-------------------------|
| 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    | 合同关键页复印件<br>详见 P306-322 |

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。



合同关键页复印件

1. 服务期（2021 年 9 月 29 日至 2024 年 9 月 28 日）

合同编号： 号

深圳市龙华区华盛观荟名庭小区  
物业服务合同



甲方： 深圳市龙华区华盛观荟名庭业主大会

乙方： 深圳市金地物业管理有限公司



## 第一章 合同主体

甲方（业主大会）：深圳市龙华区华盛观荟名庭业主大会  
统一社会信用代码：J11440309MH0000BX2B  
业主委员会主任：耿琳  
通信地址：深圳市龙华区福城街道福民社区华盛观荟名庭1栋1单元19、20室  
联系电话：18038072007  
邮政编码：518008  
乙方（物业服务企业）：深圳市金地物业管理有限公司  
统一社会信用代码：91440300192215507U  
法定代表人：姚平  
联系电话：0755-83844899  
委托代理人：彭光  
联系电话：0755-83844899  
通信地址：深圳市福田区福田街道福南社区深南中路3031号汉国城市商业中心1205  
邮政编码：518048

根据《中华人民共和国民法典》、《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称“《条例》”）等有关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就位于深圳市龙华区福城街道华盛观荟名庭小区（以下称“本物业服务区域”）的物业服务事宜，协商一致订立本合同。

## 第二章 物业服务区域情况

### 第一条 物业服务区域基本情况

名称：深圳市龙华区华盛观荟名庭小区；  
类型：商品房住宅小区；  
坐落位置：深圳市龙华区福城街道福民社区悦兴路1号；  
占地面积：20034.9平方米，绿化面积：17392平方米  
建筑面积：约117081.99平方米（包括宗地号A914-0302地块红线范围内产权为



业主所有或共有的建筑物及其配套设施)

东至：长湖路；  
南至：松长路；  
西至：人民路；  
北至：悦兴路。

本物业服务区域的基本情况详见合同附件1、2。

## 第二条 物业服务用房

本物业服务区域的物业服务用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房、物业服务设施设备用房。

物业服务办公用房建筑面积为 157.30 平方米，位于深圳市龙华区福城街道福民社区华盛观茗名庭1幢1层；

业主委员会办公用房建筑面积为 28 平方米，位于：深圳市龙华区福城街道福民社区华盛观茗名庭1幢1层19、20室；

物业管理设施设备用房建筑面积为 6528.25 平方米，位于 / [幢] / [座] / 单元 / 层 / 室。

(注：物业服务用房为多处时，双方可在横线处自行增加内容。)

## 第三条 物业服务区域内信息的公示

### (一) 需持续公示的信息

乙方应将下列信息在本物业服务区域予以公示，并接受全体业主的监督。

1. 乙方的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；
2. 物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；
3. 电梯、消防、监控、人民防空等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、应急处置方案等；
4. 业主进行房屋装饰装修活动的情况。
5. 物业所有服务人员姓名、照片、职责。

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的 7 天内在本物业服务区域进行公示。

### (二) 需定期公示的信息

1. 乙方应每季度在 第一个月份的 15 日 前定期与物业服务信息平台共享相关数

据的银行（以下简称“数据共享银行”）核对本物业服务区域业主共有资金账目，本物业服务区域内共有物业收益收支情况应当在业主共有资金账目中予以公示；

2. 乙方应每季度在 第一个月份的 15 日 前向本物业服务区域全体业主公示公共水电费用支出情况、物业服务费与物业专项维修资金使用情况；

3. 乙方应当将车位（库）的使用情况按月予以公示，公示内容包括可使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息、月卡信息，收费价格日期明细等。

4. 乙方应当按月予以公示本物业管理区域内，累计两个月及以上未按时缴纳相关费用的房号和所欠款项金额、明细。

### 第三章 物业服务内容和标准

#### 第四条 物业服务内容

本物业服务区域倡导绿色、智慧物业服务。乙方应尽可能采用新技术、新方法提高物业服务质量和水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。经甲、乙双方约定，乙方在本物业服务区域内提供的物业服务包括以下内容：

- （一）共有物业、共用设施设备的日常维护、运行（详见合同附件 3）；
- （二）公共环境绿化服务；
- （三）公共清洁卫生服务；
- （四）公共秩序维护；
- （五）电梯的日常维护和管理；
- （六）装饰装修管理服务；
- （七）物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理；
- （八）业主、物业使用人档案资料管理；
- （九）配合甲方将供水、排水、供电、供气、通讯等专营设施移交相关专营单位；
- （十）配合供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位进行管理养护、改造相关设施设备或设置管线；
- （十一）配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关政府部门做好房屋安



全、文明养宠、垃圾分类、消防、治安、公共卫生等事务；

（十二）物业使用禁止性行为的管理；

（十三）小区封闭式管理，门禁系统的维护和管理；

（十四）按照法律、法规的规定和本物业服务区域管理规约，业主大会决定委托的其他物业服务事项。

#### **第五条 物业服务标准**

（一）乙方按照本合同双方约定的物业服务标准（详见合同附件 4）提供物业服务，并将物业服务标准在本物业服务区域内进行公示。服务标准参照深圳市政府主管部门制定的 1 级以上 服务标准，且不低于本次招投标文件规定的服务标准。

（二）本物业服务区域物业服务实行项目负责人制度。乙方指定 徐娟 为本物业服务区域的项目负责人，负责本物业服务区域的整体运营和管理。

乙方拟派项目经理或物管负责人必须有三年以上的物业服务经验，大专以上学历，具有本单位近 12 个月不间断社保缴纳证明；拟派安全主管（综合主管）须 3 年以上服役经验或具备 10 年以上物业住宅小区综合管理经验，会计人员由甲方自行聘请，其薪酬从共有资金列支，如甲方无会计人选，可委托乙方招聘推荐给甲方面试，经甲方同意后录用。物业经理、安全主管、会计的聘用和更换须经过业委会面试同意，并按照《条例》规定予以公示。

（三）对物业服务的考评：

1、每年由业委会根据附件 8：《物业服务满意度评价标准》组织业主对乙方每个合同年度的物业服务进行满意度随机调查，参与随机调查的业主占全体业主 25% 以上，根据满意度结果进行奖惩。

2、业委会每季度根据附件 9：《物业服务质量客观考评标准与违约处理表》对乙方每季度物业服务质量进行考评，根据考评结果进行奖惩。

3、乙方应听取甲方、业主对乙方项目负责人的评价。乙方应结合相应评价，督促项目负责人依法依规承担相关责任，改进服务，提升业主满意度。

### **第四章 物业服务相关费用**

**第六条 业主共有资金主要包括：**





编制下一年度的《经营计划与预算》，乙方应建立绩效考核机制，并将考核结果向甲方报备，其中乙方人工薪酬部分须包含各岗位员工年终奖金的支出金额预算，年度预算报业委会审议，双方达成初步一致意见后，经业主大会批准或向小区公示 15 天无异议后，业委会正式书面向管理处批复该预算，由管理处执行下一年度的《经营计划与预算》。未经业主大会决定或者授权，任何单位和个人不得使用业主共有资金。

（四）业主共有资金除银行储蓄或者依法购买国债外，不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

#### 第八条 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外，本物业服务区域的业主共有资金可用于下列支出：

- （一）业主委员会委员津贴、业主大会聘请人员的费用，甲方聘请会计的工资、审计费用；
- （二）经业主大会会议决定的其他年度预算支出；
- （三）乙方为本物业服务区域提供管理服务的人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （四）附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用；
- （五）共有物业、共用设施设备的日常运行、维护费用、3 万元以下的日常小额维修；
- （六）共有物业清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用；
- （七）共有物业、共用设施设备的公众责任保险费用；
- （八）物业服务费；
- （九）乙方在本物业服务区域的办公费用及固定资产折旧；
- （十）业主大会经营收入的法定税费；
- （十一）补充物业专项维修资金；
- （十二）业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

#### 第九条 物业管理费、专项维修基金支付标准

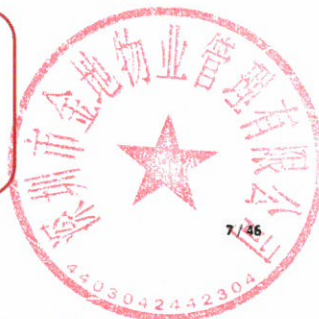
业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付物业管理费、专项维修基金。

（一）物业管理费具体标准如下：

[高层电梯住宅]： 3.8 元/平方米/月；

[商业物业]： 8.0 元/平方米/月；

年度管理费收入总计约 399.46 万元。



3. 小区全部物业服务收支之后的结余（包括广告费、场地租赁费、停车费分成等）以抵充物业管理费的方式发放给全体业主，由楼栋长负责核算和通知；

4. 在没有业委会情况下，收支不平衡出现的亏损，一律由乙方自行承担，与全体业主无关。

#### 第二十二 条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电火灾、水管破裂、救助生命、协助相关政府部门处理突发事件等，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，相关当事人应按有关规定处理。

### 第六章 合同时效

#### 第二十三 条 合同期限

本合同期限自 2021 年 9 月 29 日起至 2024 年 9 月 28 日止，本合同最长期限不得超过 3 年。但在本合同期限内，业主共同决定与其选聘的新物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

（一）合同期内有试用期 6 个月，试用期为正式履行合同开始之日计算直至 6 个月满，业委会在试用期结束后按本合同第五条第三款第 1 项组织业主对乙方的物业服务进行满意度随机调查，参与随机调查的业主占全体业主 25% 以上，如满意度高于 70% 合同自动转为正式合同满意度在 60% 至 70% 之间，罚款 1 万元，并要求整改；满意度低于 60%，合同直接解除。

（二）本合同第 19 条第 10 款的年度业主满意度低于 60%，合同直接提前解除，乙方不得有异议。

（三）合同期满后或因满意度达不到约定标准，合同自行终止，甲方无须对乙方进行任何补偿。

（四）在合同期内，本小区财务状况出现亏损，甲方有权决定提前解除合同，乙方不得有任何异议。

（五）乙方出现本合同第 19 条第 10、11、12、13 款违约行为，本合同作废，甲方有权启动业主大会进行招标新物业程序，乙方不得有任何异议。

#### 第二十四 条 物业交接



（本页无正文，系深圳市龙华区福城街道华盛观荟名庭小区物业服务区域物业服务合同签字页）

甲方（盖章）：深圳市龙华区华盛观荟名庭业主大会

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：

2021年9月29日

乙方（盖章）：深圳市金地物业管理有限公司

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：

2021年9月29日





2. 服务期（2024 年 9 月 29 日至 2027 年 9 月 28 日）

合同编号： 号

深圳市龙华区华盛观荟名庭小区  
物业服务合同

甲方： 深圳市龙华区华盛观荟名庭业主大会  
乙方： 深圳市金地物业管理有限公司

## 第一章 合同主体

甲方(业主大会): 深圳市龙华区华盛观荟名庭业主大会  
统一社会信用代码: J1440309MH0000BX2B  
业主委员会主任: 曹毅  
通信地址: 深圳市龙华区福城街道丹湖社区华盛观荟名庭1幢1层19、20室  
联系电话: 18126049725  
邮政编码: 518000  
乙方(物业服务企业): 深圳市金地物业管理有限公司  
统一社会信用代码: 91440300192215507U  
法定代表人: 姚平  
联系电话: 0755-83844899  
委托代理人: 徐一  
联系电话: 13798593840  
通信地址: 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座909  
邮政编码: 518048

根据《中华人民共和国民法典》、《深圳经济特区物业管理条例》(以下简称“《条例》”)等有关法律、法规的规定,甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上,就位于深圳市龙华区福城街道华盛观荟名庭小区(以下称“本物业服务区域”)的物业服务事宜,协商一致订立本合同。

## 第二章 物业服务区域情况

## 第一条 物业服务区域基本情况

名称: 深圳市龙华区华盛观荟名庭小区;  
类型: 商品房住宅小区;  
坐落位置: 深圳市龙华区福城街道丹湖社区悦兴路1号;  
占地面积: 20034.9平方米,绿化面积: 17392平方米  
建筑面积: 约 117081.99平方米(包括宗地号 A914-0302 地块红线范围内产权为

业主所有或共有的建筑物及其配套设施)

东至：长湖东路；

南至：湖松路；

西至：人民路；

北至：悦兴路。

本物业服务区域的基本情况详见合同附件1、2。

## 第二条 物业服务用房

本物业服务区域的物业服务用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房、物业服务设施设备用房。

物业服务办公用房建筑面积为 157.30 平方米，位于深圳市龙华区福城街道丹湖社区华盛观荟名庭1幢1层；

业主委员会办公用房建筑面积为 28 平方米，位于：深圳市龙华区福城街道丹湖社区华盛观荟名庭1幢1层19、20室；

物业管理设施设备用房建筑面积为 6528.25 平方米，位于 / [幢] / [座] / 单元 / 层 / 室。

(注：物业服务用房为多处时，双方可在横线处自行增加内容。)

## 第三条 物业服务区域内信息的公示

### (一) 需持续公示的信息

乙方应将下列信息在本物业服务区域予以公示，并接受全体业主的监督。

1. 乙方的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；
2. 物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；
3. 电梯、消防、监控、人民防空等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、应急处置方案等；
4. 业主进行房屋装饰装修活动的情况。
5. 物业所有服务人员姓名、照片、职责。

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的 7 天内在本物业服务区域进行公示。

### (二) 需定期公示的信息

1. 乙方应每季度在 第一个月份的 15 日 前定期与物业服务信息平台共享相关数





据的银行（以下简称“数据共享银行”）核对本物业服务区域业主共有资金账目，本物业服务区域内共有物业收益收支情况应当在业主共有资金账目中予以公示；

2. 乙方应每季度在 第一个月份的 15 日 前向本物业服务区域全体业主公示公共水电费用支出情况、物业服务费与物业专项维修资金使用情况；

3. 乙方应当将车位（库）的使用情况按月予以公示，公示内容包括可使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息、月卡信息，收费价格日期明细等（详见合同附件 6）。

4. 乙方应当按月予以公示本物业管理区域内，累计两个月及以上未按时缴纳相关费用的房号和所欠款项金额、明细。

### 第三章 物业服务内容和标准

#### 第四条 物业服务内容

本物业服务区域倡导绿色、智慧物业服务。乙方应尽可能采用新技术、新方法提高物业服务质量和水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。经甲、乙双方约定，乙方在本物业服务区域内提供的物业服务包括以下内容：

（一）共有物业、共用设施设备的日常维护、运行（详见合同附件 4）；

（二）公共环境绿化服务；

（三）公共清洁卫生服务；

（四）公共秩序维护；

（五）电梯的日常维护和管理；

（六）装饰装修管理服务；

（七）物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理；

（八）业主、物业使用人档案资料管理；

（九）配合甲方将供水、排水、供电、供气、通讯等专营设施移交给相关专营单位；

（十）配合供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位进行管理养护、改造相关设施设备或设置管线；

（十一）配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关政府部门做好房屋安全、文明养犬、垃圾分类、消防、治安、公共卫生等事务；



- (十二) 物业使用禁止性行为的管理；
- (十三) 小区封闭式管理，门禁系统的维护和管理；
- (十四) 按照法律、法规的规定和本物业服务区域管理规约、业主大会决定委托的其他物业服务事项。

#### 第五条 物业服务标准

(一) 乙方按照本合同双方约定的物业服务标准(详见合同附件 5)提供物业服务，并将物业服务标准在本物业服务区域内进行公示。服务标准参照深圳市政府主管部门制定的 1 级以上 服务标准，且不低于本次招投标文件规定的服务标准。

(二) 本物业服务区域物业服务实行项目负责人制度。乙方指定 徐娟 为本物业服务区域的项目负责人，负责本物业服务区域的整体运营和管理。

乙方拟派项目经理或物管负责人必须有三年以上的物业服务经验，大专以上学历，具有本单位近 12 个月不间断社保缴纳证明；拟派安全主管（综合主管）须 3 年以上服役经验或具备 10 年以上物业住宅小区综合管理经验，会计人员由甲方自行聘请，其薪酬从共有资金列支，如甲方无会计人选，可委托乙方招聘推荐给甲方面试，经甲方同意后录用。物业经理、安全主管、会计的聘用和更换须经过业委会面试同意，并按照《条例》规定予以公示。

(三) 对物业服务的考评：

1、每年由业委会根据附件 9：《物业服务满意度评价标准》组织业主对乙方每个合同年度的物业服务进行满意度随机调查，参与随机调查的业主占全体业主 25%以上，根据满意度结果进行奖惩。

2、业委会每季度根据附件 10：《物业服务质量客观考评标准与违约处理表》对乙方每季度物业服务质量进行考评，根据考评结果进行奖惩。

3、乙方应听取甲方、业主对乙方项目负责人的评价。乙方应结合相应评价，督促项目负责人依法依规承担相关责任，改进服务，提升业主满意度。

### 第四章 物业服务相关费用

#### 第六条 业主共有资金主要包括：

(一) 共有物业收益，具体包括：



预算报业委会审议，双方达成初步一致意见后，经业主大会批准或向小区公示 15 天无异议后，业委会正式书面向乙方批复该预算，由乙方执行下一年度的《经营计划与预算》。未经业主大会决定或者授权，任何单位和个人不得使用业主共有资金。

（四）业主共有资金除银行储蓄或者依法购买国债外，不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

#### 第八条 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外，本物业服务区域的业主共有资金可用于下列支出：

- （一）业主委员会委员津贴、业主大会聘请人员的费用，甲方聘请会计的工资、审计费用；
- （二）经业主大会会议决定的其他年度预算支出；
- （三）乙方为本物业服务区域提供管理服务的人员工资、社会保险、公积金和按规定提取的福利费；
- （四）附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用；
- （五）共有物业、共用设施设备的日常运行、维护费用、3 万元以下的日常小额维修；
- （六）共有物业清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用；
- （七）共有物业、共用设施设备的公众责任保险费用；
- （八）物业服务费；
- （九）乙方在本物业服务区域的办公费用及固定资产折旧；
- （十）业主大会经营收入的法定税费；
- （十一）补充物业专项维修资金；
- （十二）业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

#### 第九条 物业管理费、专项维修基金支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付物业管理费、专项维修基金，

（一）物业管理费具体标准如下：

[高层电梯住宅]： 3.8 元/平方米/月；

[商业物业]： 8.0 元/平方米/月；

年度管理费收入总计约 399.46 万元。

（二）物业专项维修资金标准如下：

高层住宅/商业： 0.25 元/平方米/月；





主无关。

#### 第二十三条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电火灾、水管破裂、救助生命、协助相关政府部门处理突发事件等，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，相关当事人应按有关规定处理。

### 第六章 合同时效

#### 第二十三条 合同期限

本合同期限自 2024 年 9 月 29 日起至 2027 年 9 月 28 日止，本合同最长期限不得超过 3 年。但在本合同期限内，业主共同决定与其选聘的新物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

（一）本合同第十九条第（十）款的年度业主满意度低于 60%，甲方有权直接提前解除本合同。

（二）合同期满后或因满意度达不到约定标准，合同自行终止，甲方无须对乙方进行任何补偿。

（三）在合同期内，本小区财务状况出现亏损，甲方有权决定提前解除合同，乙方不得有任何异议。

（四）乙方出现本合同第十九条第（十一）、（十二）、（十三）款违约行为，甲方有权提前解除本合同，并启动业主大会进行招标新物业服务企业程序，乙方不得有任何异议。

#### 第二十四条 物业交接

（一）甲方会同乙方对物业资料、物业共用部位、物业共用设施设备和物业服务用房等进行查验。查验中发现的问题，应详细记录，并签订有关协议处理解决。

（二）经查验优秀的，甲乙双方签订物业承接验收确认书。物业承接验收确认书壹式贰份，甲、乙各执壹份，具有同等法律效力。

（三）乙方为现有物业企业的，甲方无须向乙方移交物业资料，且乙方应向甲方移交所有物业资料，由双方共同保管。乙方为其他物业企业的，乙方应协助甲方向现有物业企业接管下列物业资料：



（本页无正文，系深圳市龙华区福城街道华盛观荟名庭小区物业服务区域物业服务合同签字页）

甲方（盖章）：

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：



2025 年 5 月 16 日

乙方（盖章）：

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：



2025 年 5 月 16 日



### 3. 履约评价

该项目自 2021 年 10 月接管，服务期间项目履约情况良好，甲方对我司服务评价为优，到期已续签。

#### 评 价 函

兹有 深圳市金地物业管理有限公司 自 2021 年 10 月 接管我方 华盛观荟名庭 项目，提供 设施设备管理、保洁、绿化、秩序维护 等服务。该项目服务建筑面积为 11.70 万平方米。鉴于项目服务履约情况良好，我方对其服务评价为优。

特此证明！

甲方：广东省深圳市龙华区华盛观荟名庭第一届业主委员会

日期：2023 年 6 月 5 日





## 履约评价

履约评价一览表

| 序号 | 项目名称                       | 服务地点       | 服务时间                                                    | 履约评价 |
|----|----------------------------|------------|---------------------------------------------------------|------|
| 1  | 嘉多利花园物业服务                  | 深圳市<br>罗湖区 | 2022年7月9日至2027<br>年7月8日                                 | 优    |
| 2  | 香林世纪华府小区<br>物业管理服务         | 深圳市<br>龙岗区 | 2022年7月28日至<br>2025年7月27日、<br>2025年7月28日至<br>2028年7月27日 | 优    |
| 3  | 深圳市龙华区华盛<br>观荟名庭小区物业<br>服务 | 深圳市<br>龙华区 | 2021年9月29日至<br>2024年9月28日、<br>2024年9月29日至<br>2027年9月28日 | 优    |

## 一、嘉多利花园物业服务

履约评价：优

### 评 价 函

兹有深圳市金地物业管理有限公司自 2001 年 3 月接管嘉多利花园物业管理服务项目。项目建筑面积为 8.76 万平方米，服务内容涵盖 秩序维护、卫生保洁、绿化养护、安保等。贵单位在项目履约过程中能够按照合同约定履行各项义务，为项目的顺利实施做出了积极贡献。我方对贵单位的履约情况表示满意，履约情况良好，服务等级评价为优。

特此证明。

甲方单位：深圳市罗湖区嘉多利花园第七届业主委员会

日期：2026 年 1 月 22 日



## 二、香林世纪华府小区物业管理服务

履约评价：优

### 评 价 函

兹有深圳市金地物业管理有限公司自 2019 年 7 月接管 香林世纪华府 物业管理服务项目。项目建筑面积为 13.10 万平方米, 物业服务内容涵盖: 秩序维护、卫生保洁、绿化养护、安保等。项目服务履约情况良好, 服务等级评价为优。

特此证明 !

甲方单位: 深圳市香林世纪华府小区第三届业主委员会

日期: 2023 年 11 月 23 日





### 三、深圳市龙华区华盛观荟名庭小区物业服务

履约评价：优

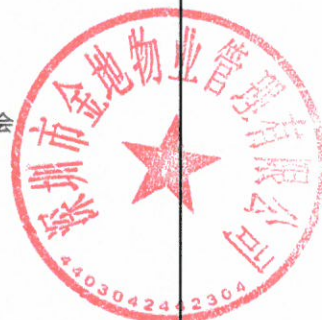
#### 评 价 函

兹有 深圳市金地物业管理有限公司 自 2021 年 10 月接管我方华盛  
观荟名庭项目，提供 设施设备管理、保洁、绿化、秩序维护等服务。该项目  
服务建筑面积为 11.70 万平方米。鉴于项目服务履约情况良好，我方对其服务  
评价为优。

特此证明！

甲方：广东省深圳市龙华区华盛观荟名庭第一届业主委员会

日期：2023 年 6 月 5 日



### 负责人情况

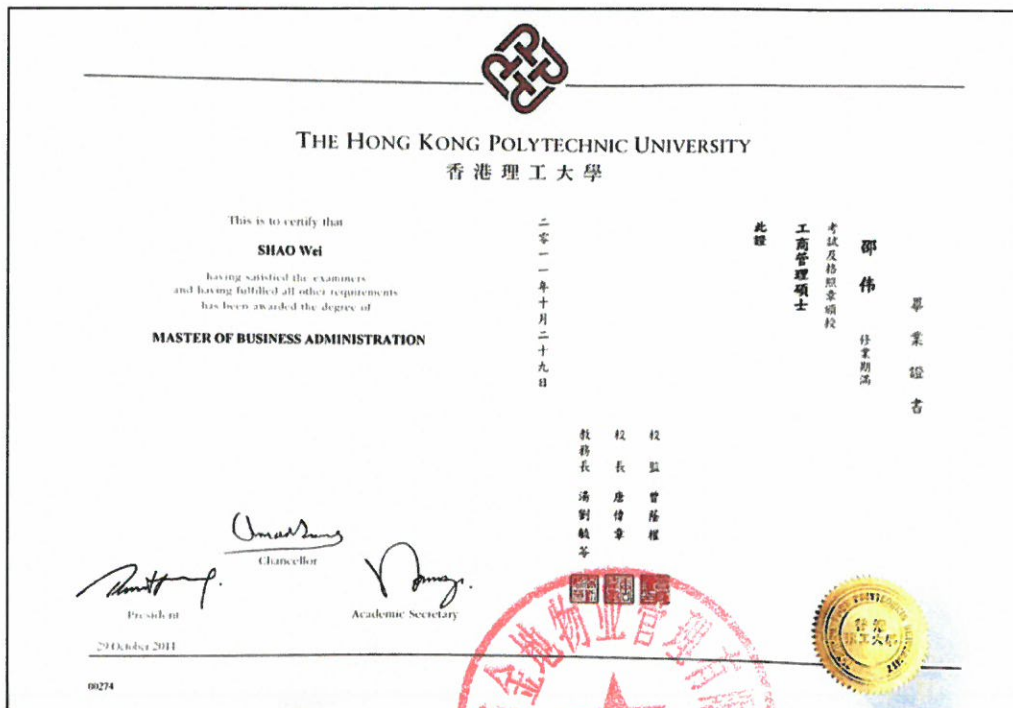
|         |                |      |                    |                                                                  |             |
|---------|----------------|------|--------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|
| 姓名      | 邵伟             | 性 别  | 男                  | 年 龄                                                              | 56          |
| 职务      | 项目经理           | 职 称  | 中级经济师              | 学 历                                                              | 硕士研究生       |
| 证件类型    | 身份证            | 证件号码 | 110108197008300037 | 手机号码                                                             | 13751165318 |
| 参加工作时间  | 1992 年 7 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                  | 提供香港理工大学工商管理硕士、中国人民大学本科毕业<br>证扫描件<br>详见 P328-329                 |             |
|         | 是否具有物业管理相关证书   |      | 是                  | 提供经济管理中级职称、注册物业管理师证书、全国物业管理企业部门经理、全国物业管理企业经理证书扫描件<br>详见 P330-332 |             |
|         | 所在企业近 6 个月社保清单 |      | 是                  | 提供社保缴费证明<br>详见 P333                                              |             |
|         | /              |      | /                  | /                                                                |             |

注：1、具体要求详见资信标要求一览表。

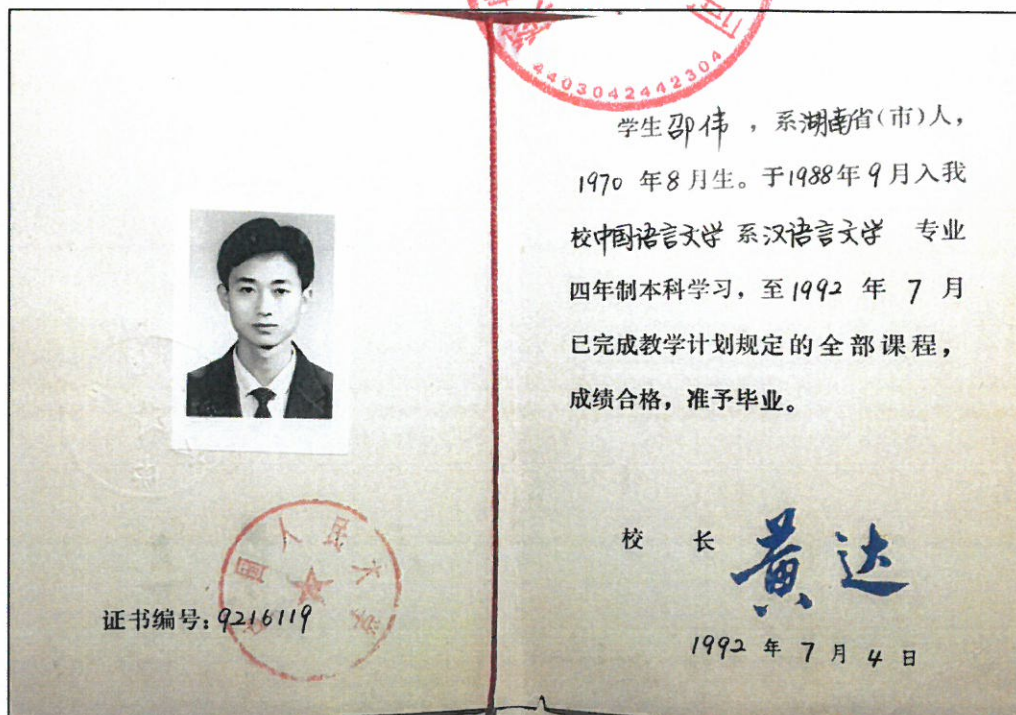
## 一、学历证明

邵伟具有香港理工大学工商管理硕士、中国人民大学全日制本科学历。

### 1、香港理工大学毕业证书（工商管理硕士）



### 2、中国人民大学（全日制本科）





中国高等教育学历认证（学信网学历认证）

## 中国高等教育学历认证报告

姓 名：邵伟  
性 别：男  
出生日期：1970年08月  
学历类别：普通  
层 次：本科  
院校名称：中国人民大学  
专业名称：汉语言文学  
学习形式：普通全日制  
学 制：四年  
入学日期：1988年09月  
毕业日期：1992年07月  
毕 结 业：毕业  
证书编号：9216119

报告编号：12455207

打印日期：2023-09-19



以上学历情况属实，专此认证。



认证报告在线验证网址：  
<http://www.chsi.com.cn/xlrz/>



## 二、资格证书

邵伟具有经济管理中级职称、注册物业管理师证书、全国物业管理企业部门经理、全国物业管理企业经理证书等物业管理相关证书。

### 1、经济管理中级职称

|                        |             |                             |          |
|------------------------|-------------|-----------------------------|----------|
| 姓名<br>Full Name        | 邵伟          | 专业名称<br>Speciality          | 经济-工商管理  |
| 性别<br>Sex              | 男           | 资格级别<br>Qualification Level | 中级       |
| 出生年月<br>Date of Birth  | 1970年10月18日 | 授予时间<br>Conferment Date     | 2003年11月 |
| 出生地点<br>Place of Birth |             |                             |          |

发证机关：深圳市职称管理办公室  
发证时间：2004年5月18日

中华人民共和国人事部  
专业主管部门  
Conferred by

职称查询截图（人社部 12333 网站）

网站首页 | 个人服务 | 全国就业公共服务 | 办事指南 | 地方服务窗口 | 人社服务电子地图

专业技术人员职业资格证书查询

| 考生姓名 | 证件号码               | 性别 | 出生年月 | 职业资格名称   | 级别名称 | 专业名称 | 发证日期     |
|------|--------------------|----|------|----------|------|------|----------|
| 邵伟   | 110108197008300037 |    |      | 经济专业技术资格 | 中级   | 工商管理 | 20031102 |



## 2、注册物业管理师证书

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部签发，持证者可以物业管理师名义执业。</p> <p>The certificate is issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The holder is entitled to use the designation "Certified Property Manager" in his/her business.</p> |  <p><b>中华人民共和国<br/>物业管理师注册证</b></p> <p>Certificate of Registration<br/>of Certified Property Manager<br/>The People's Republic of China</p>                                                                                                                                                                                                                              |
|  <p>资格证书编号 <b>0008363</b><br/>Qualification Certificate Number</p> <p>注册编号 <b>粤44101300129</b><br/>Registration Number</p> <p>证书编号 <b>00001391</b><br/>Certificate Number</p>        |  <p>姓名 <b>邵伟</b><br/>Full Name</p> <p>性别 <b>男</b><br/>Gender</p> <p>出生年月 <b>1970-08-30</b><br/>Date of Birth</p> <p>专业类别<br/>Specialty</p> <p>聘用单位 <b>深圳市金地物业管理有限公司</b><br/>Employer</p> <p>发证机关盖章<br/>Issued by</p>  <p>签发日期 <b>2013</b> 年 <b>5</b> 月 <b>10</b> 日<br/>Issued on</p> |



### 3、全国物业管理企业部门经理证书



### 5、全国物业管理企业经理证书





三、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：邵伟 社保电脑号：2604045

身份证号码：110108197008300037

页码：1

参保单位名称：深圳市金地物业管理有限公司

单位编号：202891

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   |
| 2025 | 06 | 202891 | 11250.0 | 1912.5 | 900.0   | 1      | 11250 | 562.5  | 225.0 | 1  | 11250  | 56.25 | 11250 | 45.0 | 11250 | 90.0 | 22.5  |
| 2025 | 07 | 202891 | 11250.0 | 1912.5 | 900.0   | 1      | 11250 | 562.5  | 225.0 | 1  | 11250  | 56.25 | 11250 | 45.0 | 11250 | 90.0 | 22.5  |
| 2025 | 08 | 202891 | 11250.0 | 1912.5 | 900.0   | 1      | 11250 | 562.5  | 225.0 | 1  | 11250  | 56.25 | 11250 | 45.0 | 11250 | 90.0 | 22.5  |
| 2025 | 09 | 202891 | 11250.0 | 1912.5 | 900.0   | 1      | 11250 | 562.5  | 225.0 | 1  | 11250  | 56.25 | 11250 | 45.0 | 11250 | 90.0 | 22.5  |
| 2025 | 10 | 202891 | 11250.0 | 1912.5 | 900.0   | 1      | 11250 | 562.5  | 225.0 | 1  | 11250  | 56.25 | 11250 | 45.0 | 11250 | 90.0 | 22.5  |
| 2025 | 11 | 202891 | 11250.0 | 1912.5 | 900.0   | 1      | 11250 | 562.5  | 225.0 | 1  | 11250  | 56.25 | 11250 | 45.0 | 11250 | 90.0 | 22.5  |
| 2025 | 12 | 202891 | 11250.0 | 1912.5 | 900.0   | 1      | 11250 | 562.5  | 225.0 | 1  | 11250  | 56.25 | 11250 | 45.0 | 11250 | 90.0 | 22.5  |
| 2026 | 01 | 202891 | 11250.0 | 1912.5 | 900.0   | 1      | 11250 | 675.0  | 225.0 | 1  | 11250  | 56.25 | 11250 | 45.0 | 11250 | 90.0 | 22.5  |
| 2026 | 02 | 202891 | 11250.0 | 1912.5 | 900.0   | 1      | 11250 | 675.0  | 225.0 | 1  | 11250  | 56.25 | 11250 | 45.0 | 11250 | 90.0 | 22.5  |
| 2026 | 03 | 202891 | 11250.0 | 1912.5 | 900.0   | 1      | 11250 | 675.0  | 225.0 | 1  | 11250  | 56.25 | 11250 | 45.0 | 11250 | 90.0 | 22.5  |
| 2026 | 04 | 202891 | 11250.0 | 1912.5 | 900.0   | 1      | 11250 | 675.0  | 225.0 | 1  | 11250  | 56.25 | 11250 | 45.0 | 11250 | 90.0 | 22.5  |
| 2026 | 05 | 202891 | 11250.0 | 1912.5 | 900.0   | 1      | 11250 | 675.0  | 225.0 | 1  | 11250  | 56.25 | 11250 | 45.0 | 11250 | 90.0 | 22.5  |
| 2026 | 06 | 202891 | 11250.0 | 1912.5 | 900.0   | 1      | 11250 | 675.0  | 225.0 | 1  | 11250  | 56.25 | 11250 | 45.0 | 11250 | 90.0 | 22.5  |
| 合计   |    |        | 24862.5 |        | 11700.0 | 7987.5 |       | 2925.0 |       |    | 731.25 |       |       |      | 170.0 |      | 292.5 |

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/sip>，输入下列验证码（33927e212f1f7d9n）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 202891 单位名称 深圳市金地物业管理有限公司





### 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：<br>提供近 6 个月社保证明 | 自查结论 |
| 综合经理<br>(兼客服负责人) | 张佩行 | 物业管理师   | 二级/技师   | 1119000<br>0002001<br>64 | 物业管理         | 已提供近 6 个月社保证明         | 是    |
| 工程经理             | 李毅  | 电工      | 一级/高级技师 | 1219021<br>0061000<br>03 | 电工           | 已提供近 6 个月社保证明         | 是    |
| 安全班长             | 刘探宇 | 消防设施操作员 | 四级/中级   | 2336003<br>0084041<br>16 | 消防设施<br>监控操作 | 已提供近 6 个月社保证明         | 是    |

注：具体要求详见资信标要求一览表。



## 一、综合经理（兼客服负责人）——张佩行

### 1、学历证明：

行政管理专业本科



学信网查询截图



## 2、上岗资格证书：

张佩行具有二级物业管理师、物业管理师、中级清洁管理师项目经理证，并获得广东省技术能手荣誉称号。

### 2.1 二级/技师物业管理师证书

|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 姓名 <b>张佩行</b> 性别 <b>男</b><br>Name Sex<br>出生日期 <b>1976 年 02 月 25 日</b><br>Birth Date Year Month Day<br>文化程度 <b>大学专科</b><br>Educational Level<br>发证日期 <b>2011年06月07日</b><br>Date of Issue<br>证书编号 <b>1119000000200164</b><br>Certificate No.<br>身份证号 <b>372924197602250072</b><br>ID Card No. | 职业(工种)及等级 <b>物业管理师</b><br>Occupation & Skill Level<br>理论知识考试成绩 <b>87</b><br>Result of Theoretical Knowledge Test<br>操作技能考核成绩 <b>85</b><br>Result of Operational Skill Test<br>综合评审成绩 <b>73</b><br>Result of Integrated Test<br>评定成绩 <b>合格</b><br>Result of Test<br>职业技能鉴定(指导)中心(印)<br>Seal of Occupational Skill Training Authority<br>2011 年 05 月 12 日<br>Year Month Day |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>职业资格证书</b><br>Occupational Qualification Certificate<br><b>二级/技师</b><br>Second Level / Technician<br><br>中华人民共和国<br>人力资源和社会保障部印制<br>The Ministry of Human Resources and Social Security,<br>The People's Republic of China | <br> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## 2.2 物业管理师资格证书

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得物业管理师资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Certified Property Manager.

Approved & authorized by  
Ministry of Personnel  
The People's Republic of China

Approved & authorized by  
Ministry of Housing and Urban-Rural Development  
The People's Republic of China

编号: 0021027  
No.: 0021027

姓名: 张佩行  
Full Name: 张佩行

性别: 男  
Sex: 男

出生年月: 1976年02月  
Date of Birth: 1976年02月

专业类别: \_\_\_\_\_  
Professional Type: \_\_\_\_\_

批准日期: 2011年09月18日  
Approval Date: 2011年09月18日

持证人签名: \_\_\_\_\_  
Signature of the Bearer

签发单位盖章: \_\_\_\_\_  
Issued by: \_\_\_\_\_

签发日期: 2012年02月27日  
Issued on: 2012年02月27日

管理号: 11404444011440076  
File No.: 11404444011440076



## 2.3 中级清洁管理师项目经理证



## 2.4 广东省技术能手荣誉称号





### 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: 张佩行               |    |        | 社保电脑号: 601161803 |          |        | 身份证号码: 372924197602250072 |         |         | 页码: 1  |    |        |       |        |         |       |        |       |
|-----------------------|----|--------|------------------|----------|--------|---------------------------|---------|---------|--------|----|--------|-------|--------|---------|-------|--------|-------|
| 参保单位名称: 深圳市金地物业管理有限公司 |    |        | 单位编号: 202891     |          |        | 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   |
| 2025                  | 06 | 202891 | 11072.0          | 1882.24  | 885.76 | 1                         | 11072   | 553.6   | 221.44 | 1  | 11072  | 55.36 | 11072  | 44.29   | 11072 | 88.58  | 22.14 |
| 2025                  | 07 | 202891 | 11072.0          | 1882.24  | 885.76 | 1                         | 11072   | 553.6   | 221.44 | 1  | 11072  | 55.36 | 11072  | 44.29   | 11072 | 88.58  | 22.14 |
| 2025                  | 08 | 202891 | 11072.0          | 1882.24  | 885.76 | 1                         | 11072   | 553.6   | 221.44 | 1  | 11072  | 55.36 | 11072  | 44.29   | 11072 | 88.58  | 22.14 |
| 2025                  | 09 | 202891 | 11072.0          | 1882.24  | 885.76 | 1                         | 11072   | 553.6   | 221.44 | 1  | 11072  | 55.36 | 11072  | 44.29   | 11072 | 88.58  | 22.14 |
| 2025                  | 10 | 202891 | 11072.0          | 1882.24  | 885.76 | 1                         | 11072   | 553.6   | 221.44 | 1  | 11072  | 55.36 | 11072  | 44.29   | 11072 | 88.58  | 22.14 |
| 2025                  | 11 | 202891 | 11072.0          | 1882.24  | 885.76 | 1                         | 11072   | 553.6   | 221.44 | 1  | 11072  | 55.36 | 11072  | 44.29   | 11072 | 88.58  | 22.14 |
| 2025                  | 12 | 202891 | 11072.0          | 1882.24  | 885.76 | 1                         | 11072   | 553.6   | 221.44 | 1  | 11072  | 55.36 | 11072  | 44.29   | 11072 | 88.58  | 22.14 |
| 2026                  | 01 | 202891 | 11072.0          | 1882.24  | 885.76 | 1                         | 11072   | 664.32  | 221.44 | 1  | 11072  | 55.36 | 11072  | 44.29   | 11072 | 88.58  | 22.14 |
| 2026                  | 02 | 202891 | 11072.0          | 1882.24  | 885.76 | 1                         | 11072   | 664.32  | 221.44 | 1  | 11072  | 55.36 | 11072  | 44.29   | 11072 | 88.58  | 22.14 |
| 2026                  | 03 | 202891 | 11072.0          | 1882.24  | 885.76 | 1                         | 11072   | 664.32  | 221.44 | 1  | 11072  | 55.36 | 11072  | 44.29   | 11072 | 88.58  | 22.14 |
| 2026                  | 04 | 202891 | 11072.0          | 1882.24  | 885.76 | 1                         | 11072   | 664.32  | 221.44 | 1  | 11072  | 55.36 | 11072  | 44.29   | 11072 | 88.58  | 22.14 |
| 2026                  | 05 | 202891 | 11072.0          | 1882.24  | 885.76 | 1                         | 11072   | 664.32  | 221.44 | 1  | 11072  | 55.36 | 11072  | 44.29   | 11072 | 88.58  | 22.14 |
| 2026                  | 06 | 202891 | 11072.0          | 1882.24  | 885.76 | 1                         | 11072   | 664.32  | 221.44 | 1  | 11072  | 55.36 | 11072  | 44.29   | 11072 | 88.58  | 22.14 |
| 合计                    |    |        | 24469.12         | 11514.88 |        |                           | 7861.12 | 2678.72 |        |    | 719.68 |       | 873.17 | 1131.54 |       | 287.82 |       |

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（33927e212f2a5f82）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：202891  
单位名称：深圳市金地物业管理有限公司



## 二、工程经理——李毅

### 1、学历证明：

电气工程及其自动化专业本科



学信网查询截图





## 2、上岗资格证书：

李毅具备一级电工职业资格证书、电气工程副高级职称证书、高压电工特种设备操作证书、全国物业管理企业经理证书。

### 2.1 一级/高级技师电工职业资格证书

#### 一级/高级技师电工职业资格证书



|                                                          |                    |                                                                 |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 姓名<br>Name <u>李毅</u>                                     | 性别<br>Sex <u>男</u> | 职业(工种)及等级<br>Occupation & Skill Level <u>电工</u>                 |
| 出生日期<br>Birth Date <u>1974</u> 年 <u>05</u> 月 <u>02</u> 日 |                    | 理论知识考试成绩<br>Result of Theoretical Knowledge Test <u>见备注</u>     |
| 文化程度<br>Educational Level <u>大学</u>                      |                    | 操作技能考核成绩<br>Result of Operational Skill Test <u>见备注</u>         |
| 发证日期<br>Date of Issue <u>2012年08月02日</u>                 |                    | 综合评审成绩<br>Result of Integrated Test <u>见备注</u>                  |
|                                                          |                    | 评定成绩<br>Result of Test <u>见备注</u>                               |
| 证书编号 1219021006100003<br>Certificate No. _____           |                    | 职业技能鉴定(指导)中心(印)<br>Seal of Occupational Skill Testing Authority |
| 身份证号 412921197405021557<br>ID Card No. _____             |                    | 2012 年 08 月 02 日<br>Year Month Day<br>(1)                       |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 备 注<br>Note                     | 证书使用说明                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 专业英语 <u>合格(69.00)</u>           | 1. 本证书为劳动者从事相应职业(工种)的资格凭证,并作为境外就业、对外劳务合作人员办理技能水平公证的有效证件。                                                                                                                                                                                                                     |
| 电工新技术应用和现代管理技术 <u>合格(69.50)</u> | 2. 本证书作为劳动者就业上岗和用人单位招收录用人员的主要依据,在全国范围内通用。                                                                                                                                                                                                                                    |
| 电工论文答辩 <u>合格(64.00)</u>         | 3. 本证书各项填写内容,严禁涂改。                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 电工业绩追踪 <u>合格(合格)</u>            | 4. 本证书按规定由人力资源和社会保障管理部门或国务院有关部门人力资源(劳动)保障经办机构、解放军和武警部队军(警)务部门验印有效。                                                                                                                                                                                                           |
| 职业技能鉴定所<br>2012年08月02日          | Instructions                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | 1. This certifies the competency of the holder for a specific occupation, and serves as an effective public notarial document on the holder's skill level for the purpose of overseas employment and labour export.                                                          |
|                                 | 2. The certificate is validated nationwide and can be used as major reference for employment.                                                                                                                                                                                |
|                                 | 3. Any change of the certificate content is strictly prohibited.                                                                                                                                                                                                             |
|                                 | 4. The certificate is validated with the seal of human resources and social security administrative authorities, or the working agencies of human resources (labour) and social security of the concerned departments directly under the State Council, or the PLA and CAPF. |
|                                 | Nº00084723                                                                                                                                                                                                                                                                   |



## 2.2 电气工程副高级职称证书

### 电气专业高级工程师证书







## 2.4 全国物业管理企业经理证书



姓名 李毅  
出生年月 1974年5月  
岗位职务 经理  
工作单位 \_\_\_\_\_

物岗证字第 **3334092872** 号

\_\_\_\_ 李毅 \_\_\_\_ 同志于 2006 年  
4月20 日至 2006 年 4月30 日  
在 \_\_\_\_ 建设部全国城建培训中心 \_\_\_\_  
完成 \_\_\_\_ 全国物业管理企业经理 \_\_\_\_  
岗位培训，成绩合格，具备上岗  
资格，特发此证。




2006 年 5 月 日



### 成 绩

| 序 号                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 课 程 名 称    | 学 时 | 考 核 形 式 | 成 绩 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|---------|-----|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物业管理概论     | 28  | 考试      | 80  |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物业管理法规     | 24  | 考试      | 69  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 房地产开发经营与管理 | 16  | 考试      | 70  |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 房地产基本制度与政策 | 4   | 考查      | 合格  |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 房屋设备知识     | 4   | 考查      | 合格  |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 房屋结构构造与识图  | 4   | 考查      | 合格  |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p>培训单位(盖章)<br/>2006 年 5 月 日</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>考核办公室(盖章)<br/>2006 年 5 月 日</p> </div> </div> |            |     |         |     |



### 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：李毅                     |    |          | 社保电脑号：601125017 |         |        | 身份证号码：412921197405021557 |         |        | 页码：1  |    |        |       |       |      |        |       |      |
|---------------------------|----|----------|-----------------|---------|--------|--------------------------|---------|--------|-------|----|--------|-------|-------|------|--------|-------|------|
| 参保单位名称：深圳市金地物业管理有限公司商业分公司 |    |          | 单位编号：31342950   |         |        | 计算单位：元                   |         |        |       |    |        |       |       |      |        |       |      |
| 缴费年                       | 月  | 单位编号     | 养老保险            |         |        | 医疗保险                     |         |        | 生育保险  |    |        | 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  |
| 2025                      | 06 | 31342950 | 22000.0         | 3740.0  | 1760.0 | 1                        | 22000   | 1100.0 | 440.0 | 1  | 22000  | 110.0 | 22000 | 88.0 | 22000  | 176.0 | 44.0 |
| 2025                      | 07 | 31342950 | 22000.0         | 3740.0  | 1760.0 | 1                        | 22000   | 1100.0 | 440.0 | 1  | 22000  | 110.0 | 22000 | 88.0 | 22000  | 176.0 | 44.0 |
| 2025                      | 08 | 31342950 | 22000.0         | 3740.0  | 1760.0 | 1                        | 22000   | 1100.0 | 440.0 | 1  | 22000  | 110.0 | 22000 | 88.0 | 22000  | 176.0 | 44.0 |
| 2025                      | 09 | 31342950 | 22000.0         | 3740.0  | 1760.0 | 1                        | 22000   | 1100.0 | 440.0 | 1  | 22000  | 110.0 | 22000 | 88.0 | 22000  | 176.0 | 44.0 |
| 2025                      | 10 | 31342950 | 22000.0         | 3740.0  | 1760.0 | 1                        | 22000   | 1100.0 | 440.0 | 1  | 22000  | 110.0 | 22000 | 88.0 | 22000  | 176.0 | 44.0 |
| 2025                      | 11 | 31342950 | 22000.0         | 3740.0  | 1760.0 | 1                        | 22000   | 1100.0 | 440.0 | 1  | 22000  | 110.0 | 22000 | 88.0 | 22000  | 176.0 | 44.0 |
| 2025                      | 12 | 31342950 | 22000.0         | 3740.0  | 1760.0 | 1                        | 22000   | 1100.0 | 440.0 | 1  | 22000  | 110.0 | 22000 | 88.0 | 22000  | 176.0 | 44.0 |
| 2026                      | 01 | 31342950 | 22000.0         | 3740.0  | 1760.0 | 1                        | 22000   | 1320.0 | 440.0 | 1  | 22000  | 110.0 | 22000 | 88.0 | 22000  | 176.0 | 44.0 |
| 2026                      | 02 | 31342950 | 22000.0         | 3740.0  | 1760.0 | 1                        | 22000   | 1320.0 | 440.0 | 1  | 22000  | 110.0 | 22000 | 88.0 | 22000  | 176.0 | 44.0 |
| 2026                      | 03 | 31342950 | 22000.0         | 3740.0  | 1760.0 | 1                        | 22000   | 1320.0 | 440.0 | 1  | 22000  | 110.0 | 22000 | 88.0 | 22000  | 176.0 | 44.0 |
| 2026                      | 04 | 31342950 | 22000.0         | 3740.0  | 1760.0 | 1                        | 22000   | 1320.0 | 440.0 | 1  | 22000  | 110.0 | 22000 | 88.0 | 22000  | 176.0 | 44.0 |
| 2026                      | 05 | 31342950 | 22000.0         | 3740.0  | 1760.0 | 1                        | 22000   | 1320.0 | 440.0 | 1  | 22000  | 110.0 | 22000 | 88.0 | 22000  | 176.0 | 44.0 |
| 2026                      | 06 | 31342950 | 22000.0         | 3740.0  | 1760.0 | 1                        | 22000   | 1320.0 | 440.0 | 1  | 22000  | 110.0 | 22000 | 88.0 | 22000  | 176.0 | 44.0 |
| 合计                        |    |          | 48620.0         | 22880.0 |        |                          | 15620.0 | 5720.0 |       |    | 1430.0 |       |       |      | 2288.0 | 572.0 |      |

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（33927e212f238bd8）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，“3”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：31342950  
单位名称：深圳市金地物业管理有限公司商业分公司





### 三、安全班长

#### 1、学历证明：

##### 人力资源管理专业本科



##### 学信网查询截图





2、上岗资格证书:

刘探宇具备中级消防设施操作员证书、退伍军人证、保安员证证书。

### 2.1 中级消防设施操作员证书

姓名 刘探宇 性别 男  
Name Sex

出生日期 1988 年 02 月 28 日  
Date of Birth Year Month Day

证书编号 2336003008404116  
Certificate No.

身份证号 421181198802285538  
ID No.

Issued by

职业资格 消防设施操作员  
Occupational qualification

职业方向 消防设施监控操作  
Area of Specialization

理论知识考试成绩 78.5  
Result of Theoretical Knowledge Test

技能考核成绩 84.0  
Result of Skill Test

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

2023 年 06 月 03 日  
Year Month Day

N057734923

<http://zscx.osta.org.cn/jiandingApp/command/buzhong/wecertSearchAll>

**ETTIC 技能人才评价证书全国联网查询**

消防行业职业技能鉴定指导中心

职业资格证书查询



基本信息

|       |                    |      |   |
|-------|--------------------|------|---|
| 姓 名:  | 刘探宇                | 性 别: | 男 |
| 证件号码: | 421181198802285538 |      |   |

证书信息

|       |                |         |                  |
|-------|----------------|---------|------------------|
| 职业资格: | 消防设施操作员        | 职业方向:   | 消防设施监控操作         |
| 技能等级: | 四级/中级技能        | 证书编号:   | 2336003008404116 |
| 鉴定中心: | 消防行业职业技能鉴定指导中心 | 发证机关:   | 消防行业职业技能鉴定指导中心   |
| 发证日期: | 2023年06月03日    | 数据责任单位: | 消防行业职业技能鉴定指导中心   |

以上查询服务由消防行业职业技能鉴定指导中心提供  
国家职业资格工作网提供技术平台

## 2.2 退伍军人证

|                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>武（渝）退字第20083214118号</p> <p>刘探宇同志 2006年12月</p> <p>1日于湖北省（市、自治区）</p> <p>麻城县（市）应征入伍，2008年</p> <p>被授予 上等兵 警衔，履</p> <p>行了保卫祖国的光荣义务，特准予退</p> <p>出现役。</p> <p>预备役：预备役一级士官</p> <p>警衔：警衔</p> <p>批准机关：</p> <p>2008年12月1日</p> |  <p>姓名 刘探宇 性别 男</p> <p>出生年月 1988.2.28</p> <p>公民身份<br/>号 码 421181198802285538</p> <p>专业名称<br/>或 职务 副班长</p> <p>专业编码</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.3 保安员证

|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>注 意 事 项</b></p> <p>一、本证系保安员依法开展保安服务的有效证件，不得涂改、转让和出借。如有遗失、损毁的，应立即向服务地设区市公安局申请补发。</p> <p>二、保安员在开展保安服务时应佩戴此证。</p> <p>三、保安员有违反法律法规行为的，公安机关依法吊销此证。</p> <p>广东省公安厅监制</p> | <p><b>保安员证</b></p> <p>姓 名：刘探宇</p> <p>性 别：男</p> <p>编 号：粤032017062838</p> <p>发证机关：深圳市公安局 发证日期：2017.12.07</p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



### 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: 刘探宇               |    |        | 社保电脑号: 620511677 |        |       | 身份证号码: 421181198802285538 |         |         | 页码: 1  |    |        |       |      |       |      |        |       |
|-----------------------|----|--------|------------------|--------|-------|---------------------------|---------|---------|--------|----|--------|-------|------|-------|------|--------|-------|
| 参保单位名称: 深圳市金地物业管理有限公司 |    |        | 单位编号: 202891     |        |       | 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   |
| 2025                  | 06 | 202891 | 6280.0           | 1067.6 | 502.4 | 1                         | 6733    | 336.65  | 134.66 | 1  | 6733   | 33.67 | 6280 | 25.12 | 6280 | 50.24  | 12.56 |
| 2025                  | 07 | 202891 | 6280.0           | 1067.6 | 502.4 | 1                         | 6733    | 336.65  | 134.66 | 1  | 6733   | 33.67 | 6280 | 25.12 | 6280 | 50.24  | 12.56 |
| 2025                  | 08 | 202891 | 6280.0           | 1067.6 | 502.4 | 1                         | 6733    | 336.65  | 134.66 | 1  | 6733   | 33.67 | 6280 | 25.12 | 6280 | 50.24  | 12.56 |
| 2025                  | 09 | 202891 | 6280.0           | 1067.6 | 502.4 | 1                         | 6733    | 336.65  | 134.66 | 1  | 6733   | 33.67 | 6280 | 25.12 | 6280 | 50.24  | 12.56 |
| 2025                  | 10 | 202891 | 6280.0           | 1067.6 | 502.4 | 1                         | 6733    | 336.65  | 134.66 | 1  | 6733   | 33.67 | 6280 | 25.12 | 6280 | 50.24  | 12.56 |
| 2025                  | 11 | 202891 | 6280.0           | 1067.6 | 502.4 | 1                         | 6733    | 336.65  | 134.66 | 1  | 6733   | 33.67 | 6280 | 25.12 | 6280 | 50.24  | 12.56 |
| 2025                  | 12 | 202891 | 6280.0           | 1067.6 | 502.4 | 1                         | 6733    | 336.65  | 134.66 | 1  | 6733   | 33.67 | 6280 | 25.12 | 6280 | 50.24  | 12.56 |
| 2026                  | 01 | 202891 | 6280.0           | 1067.6 | 502.4 | 1                         | 6727    | 403.62  | 134.54 | 1  | 6727   | 33.64 | 6280 | 25.12 | 6280 | 50.24  | 12.56 |
| 2026                  | 02 | 202891 | 6280.0           | 1067.6 | 502.4 | 1                         | 6727    | 403.62  | 134.54 | 1  | 6727   | 33.64 | 6280 | 25.12 | 6280 | 50.24  | 12.56 |
| 2026                  | 03 | 202891 | 6280.0           | 1067.6 | 502.4 | 1                         | 6727    | 403.62  | 134.54 | 1  | 6727   | 33.64 | 6280 | 25.12 | 6280 | 50.24  | 12.56 |
| 2026                  | 04 | 202891 | 6280.0           | 1067.6 | 502.4 | 1                         | 6727    | 403.62  | 134.54 | 1  | 6727   | 33.64 | 6280 | 25.12 | 6280 | 50.24  | 12.56 |
| 2026                  | 05 | 202891 | 6280.0           | 1067.6 | 502.4 | 1                         | 6727    | 403.62  | 134.54 | 1  | 6727   | 33.64 | 6280 | 25.12 | 6280 | 50.24  | 12.56 |
| 2026                  | 06 | 202891 | 6280.0           | 1067.6 | 502.4 | 1                         | 6727    | 403.62  | 134.54 | 1  | 6727   | 33.64 | 6280 | 25.12 | 6280 | 50.24  | 12.56 |
| 合计                    |    |        | 13878.8          | 6531.2 |       |                           | 4778.27 | 1749.86 |        |    | 437.53 |       |      |       |      | 163.28 |       |

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（33927e212f2146b5）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：202891  
单位名称：深圳市金地物业管理有限公司

