

企业情况自查表

投标人全称	深圳市正阳投资 开发有限公司	主要业务范围	投资、物业管理、建设工程项 目管理、大数据服务
营业执照编号	91440300192283 585M	成立日期	1994 年 09 月 02 日
经营性质	有限责任公司 (国有独资)	注册资本	5880 万元
行政负责人	1. 姓名：关宝瑜 2. 职务：客服主管 3. 职称：企业人力资源管理师		
技术负责人	1. 姓名：徐康明 2. 职务：安保主管 3. 职称：物业管理师		
财务情况 (附 2023 年、2024 年、2025 年财务报 表)	2023 年营业额 0.69 亿元； 2024 年营业额 1.03 亿元； 2025 年营业额 1.18 亿元；		
联系方式	1. 地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路 112 号罗湖 投资控股大厦塔楼 2 座 2001； 2. 邮编：518000 3. 电话：0755-25889206 4. 传真：/ 5. E-mail: 171844589@qq.com 6. 联系人：付海涛		

2023 年第三方（会计事务所）出具的审计报告营业额截图：

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

26.未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	34,320,063.36	31,553,809.38
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	34,320,063.36	31,553,809.38
加：本期归属于母公司所有者的净利润	16,710,425.03	2,766,253.98
减：提取法定盈余公积	1,661,819.00	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利		
应付利润		
转作资本		
期末未分配利润	49,368,669.39	34,320,063.36

27.营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	63,844,398.61	46,475,105.63	83,087,869.22	66,855,760.40
其他业务	5,515,406.63	3,774,791.76	5,875,006.25	5,222,729.10
合计	69,359,805.24	50,249,897.39	88,962,875.47	72,078,489.50

（2）主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业出租	7,798,713.19	1,008,312.56	7,954,175.82	1,117,203.60
物业管理	20,072,111.41	14,378,848.57	17,042,030.45	14,776,736.59
运营服务	35,973,574.01	31,087,944.50	58,091,662.95	50,961,820.21
合计	63,844,398.61	46,475,105.63	83,087,869.22	66,855,760.40

2024 年第三方（会计事务所）出具的审计报告营业额截图：

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

转作资本		
期末未分配利润	51,399,935.81	49,368,669.39

27. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	96,147,396.67	71,244,784.56	63,844,398.61	46,475,105.63
其他业务	7,322,096.01	5,442,528.01	5,515,406.63	3,774,791.76
合计	103,469,492.68	76,687,312.57	69,359,805.24	50,249,897.39

28. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	176,579.66	68,484.64
教育费附加	75,676.97	28,107.02
地方教育费附加	50,451.70	18,738.07
房产税	550,541.30	367,661.30
车船税	660.00	715.00
土地使用税	6,216.12	6,216.12
印花税	8,663.48	9,338.94
其他		7,853.99
合计	868,789.23	507,115.08

29. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,146,284.56	14,919,919.34
折旧费	202,832.01	481,228.81
长期资产摊销	1,094,497.82	94,858.48
租赁费（房租）	542,805.96	-10,958.66
中介机构费	717,915.16	353,906.95
业务招待费		36,514.02



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	证书扫描件，P262
环境管理体系	有	证书扫描件，P263
职业健康安全管理体系	有	证书扫描件，P264
垃圾分类资源化处理服务认证	有	证书扫描件，P265
企业诚信管理体系认证	有	证书扫描件，P266
社会责任管理体系认证	有	证书扫描件，P267
物业服务认证	有	证书扫描件，P268
信息安全管理体系认证	有	证书扫描件，P269
知识产权合规管理体系认证	有	证书扫描件，P270
与物业服务应用相关的计算机 软件著作权登记证书	有	证书扫描件，P271-276

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 2023 年、2024 年、2025 年审计报告扫描件（包括但不限于资产负债表、利润表、现金流量表）。

1. 2023 年审计报告（内含财务报表）

深圳市正阳投资开发有限公司

中兴财光华（深）审会字（2024）第 02075 号

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，
注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编号：粤24F004925Y



目录

审计报告

合并及公司资产负债表

1-2

合并及公司利润表

3

合并及公司现金流量表

4

合并及公司所有者权益变动表

5-8

财务报表附注

9-88



审计报告

中兴财光华（深）审会字(2024)第 02075 号

深圳市正阳投资开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了深圳市正阳投资开发有限公司（以下简称正阳投资公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了正阳投资公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司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，我们独立于正阳投资公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。



在编制财务报表时，管理层负责评估正阳投资公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算正阳投资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督正阳投资公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对正阳投资公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致正阳投资公司不能持续经营。



(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。

(6) 就正阳投资公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 深圳分所

中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年4月30日



资产负债表

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	1	39,441,319.78	31,726,570.00	28,842,192.11	18,405,713.05
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	2	31,964,405.58	13,602,409.06	36,011,946.23	7,433,781.89
应收款项融资					
预付款项	3	882,683.70	21,776.01	254,220.25	254,220.25
其他应收款	4	56,264,836.00	60,733,373.61	51,268,151.50	66,408,038.22
其中：应收利息					
应收股利					
存货	5	30,839.20		30,839.20	
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	6	186,822.87		538,224.71	
流动资产合计		128,770,907.13	106,084,128.68	116,945,574.00	92,501,753.41
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	7		2,550,000.00		1,530,000.00
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产	8	21,606,141.35	21,606,141.35	22,592,028.25	22,592,028.25
固定资产	9	11,856,555.52	11,765,366.84	11,738,312.74	11,725,427.23
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	10	2,575,398.18			
无形资产					
开发支出					
商誉	11	563,515.38			
长期待摊费用	12	671,141.15	332,004.74		
递延所得税资产	13	4,618,423.71	3,952,520.62		
其他非流动资产	14	601,803.01	601,803.01	240,000.00	240,000.00
非流动资产合计		42,492,978.30	40,807,836.56	34,570,340.99	36,087,455.48
资产总计		171,263,885.43	146,891,965.24	151,515,914.99	128,589,208.89

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

庄欣
4403030922918

刘亮琴



资产负债表（续）

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	15	14,514,473.10	3,539,374.42	23,525,420.37	2,313,221.51
预收款项					
合同负债	16	1,166,704.33		472,777.15	472,777.15
应付职工薪酬	17	3,084,861.43	1,149,661.10	1,867,529.36	749,229.92
应交税费	18	3,364,108.66	2,978,656.93	3,212,623.98	1,408,986.26
其他应付款	19	13,378,067.14	2,977,433.76	7,853,507.83	4,119,761.04
其中：应付利息					
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	20	1,310,041.31			
其他流动负债	21	70,002.26		28,366.63	28,366.63
流动负债合计		36,888,258.23	10,645,126.21	36,960,225.32	9,092,342.51
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	22	1,353,571.07			
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	13	643,849.54			
其他非流动负债					
非流动负债合计		1,997,420.61			
负债合计		38,885,678.84	10,645,126.21	36,960,225.32	9,092,342.51
所有者权益：					
实收资本	23	58,800,000.00	58,800,000.00	58,800,000.00	58,800,000.00
其他权益工具	24				
其中：优先股	25				
永续债					
资本公积		131,782.61	131,782.61		
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	25	22,577,787.50	22,577,787.50	20,915,968.50	20,915,968.50
未分配利润	26	49,368,669.39	54,737,268.92	34,320,063.36	39,760,897.88
归属于母公司所有者权益合计		130,878,239.50	136,246,839.03	114,036,031.86	119,496,866.38
少数股东权益		1,499,967.09		519,657.81	
所有者权益合计		132,378,206.59	136,246,839.03	114,555,689.67	119,496,866.38
负债和所有者权益总计		171,263,885.43	146,891,965.24	151,515,914.99	128,589,208.89

公司法定代表人：

庄欣

主管会计工作的公司负责人：

刘亮琴

公司会计机构负责人：

刘亮琴



利润表

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年度		2022年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	27	69,359,805.24	41,315,752.55	88,962,875.47	30,871,212.52
减：营业成本	27	50,249,897.39	26,785,716.36	72,078,489.50	21,116,669.29
税金及附加	28	507,115.08	429,004.08	984,711.07	688,340.42
销售费用					
管理费用	29	17,913,203.64	12,777,103.93	16,080,926.18	10,750,633.60
研发费用					
财务费用	30	-1,183,953.41	-1,267,815.02	-1,239,776.52	-1,220,400.83
其中：利息费用		99,172.86			
利息收入		1,293,042.73	1,272,008.78	1,243,931.82	1,223,004.73
其他收益	31	113,330.52	95,920.69	151,928.00	131,284.00
投资收益(损失以“-”号填列)	32	6,027,288.62	6,027,288.62	17,909.61	17,909.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				17,909.61	17,909.61
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)					
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	33	4,787,456.51	4,787,456.51	4,787,456.51	4,787,456.51
信用减值损失(损失以“-”号填列)	34	808,080.93	841,813.80	5,369,856.49	5,461,722.89
资产减值损失(损失以“-”号填列)					
资产处置收益(损失以“-”号填列)					
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		13,609,699.18	14,344,222.82	1,810,762.83	359,430.03
加：营业外收入	35	1,158,044.90	123,124.42	8,494.41	8,315.62
减：营业外支出	36	21,564.30	21,371.14	3,345.45	3,345.45
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		14,746,179.78	14,445,976.10	1,815,911.79	364,400.20
减：所得税费用	37	-1,964,554.53	-2,172,213.94		
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		16,710,734.31	16,618,190.04	1,815,911.79	364,400.20
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
(一) 按经营持续性分类		16,985,734.31	16,893,190.04	1,815,911.79	364,400.20
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		16,985,734.31	16,893,190.04	1,815,911.79	364,400.20
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类		16,710,734.31	16,618,190.04	1,815,911.79	364,400.20
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		16,710,425.03	16,893,190.04	2,766,253.98	364,400.20
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		309.28		-950,342.19	
五、其他综合收益的税后净额					
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额					
1. 不能重分类进损益的其他综合收益					
(1) 重新计量设定受益计划变动额					
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益					
(3) 其他权益工具投资公允价值变动					
(4) 企业自身信用风险公允价值变动					
(5) 其他					
2. 将重分类进损益的其他综合收益					
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益					
(2) 其他债权投资公允价值变动					
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
(4) 其他债权投资信用减值准备					
(5) 现金流量套期储备					
(6) 外币财务报表折算差额					
(7) 其他					
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		16,710,734.31	16,618,190.04	1,815,911.79	364,400.20
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		16,710,425.03		2,766,253.98	364,400.20
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		309.28		-950,342.19	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

庄欣
14033030692518

刘亮琴



现金流量表

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年度		2022年度	
		合并	公司	合并	公司
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		80,373,336.73	39,171,810.01	41,105,531.22	34,542,133.42
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金		5,674,416.98	3,942,066.45	101,769,950.21	66,273,201.32
经营活动现金流入小计		86,047,753.71	43,113,876.46	142,875,481.43	100,815,334.74
购买商品、接受劳务支付的现金		53,023,992.05	21,980,828.15	11,736,273.02	
支付给职工以及为职工支付的现金		22,673,697.29	14,090,336.96	15,238,004.56	11,603,621.67
支付的各项税费		3,522,251.73	1,732,800.49	2,131,162.88	2,155,656.43
支付其他与经营活动有关的现金		2,695,454.16	413,008.00	164,010,838.26	144,525,512.41
经营活动现金流出小计		81,915,395.23	38,216,775.60	193,116,278.72	158,284,790.51
经营活动产生的现金流量净额		4,132,358.48	4,897,100.86	-50,240,797.29	-57,469,455.77
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		6,027,288.62	6,027,288.62		
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金		1,079,045.62			
投资活动现金流入小计		7,106,334.24	6,027,288.62		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,257,762.04	821,729.52	304,998.81	296,635.98
投资支付的现金		1,381,803.01	1,381,803.01	1,530,000.00	1,530,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金				71,661.02	
投资活动现金流出小计		2,639,565.05	2,203,532.53	1,906,659.83	1,826,635.98
投资活动产生的现金流量净额		4,466,769.19	3,823,756.09	-1,906,659.83	-1,826,635.98
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		2,000,000.00		3,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金			5,000,000.00		
筹资活动现金流入小计		2,000,000.00	5,000,000.00	3,000,000.00	
偿还债务支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息支付的现金					
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金			400,000.00		
筹资活动现金流出小计			400,000.00		
筹资活动产生的现金流量净额		2,000,000.00	4,600,000.00	3,000,000.00	
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		10,599,127.67	13,320,856.95	-49,147,457.12	-59,296,091.75
加：期初现金及现金等价物余额		28,842,192.11	18,405,713.05	77,989,649.23	77,701,804.80
六、期末现金及现金等价物余额		39,441,319.78	31,726,570.00	28,842,192.11	18,405,713.05

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

庄欣
4493030922518

郭亮琴



单位: 人民币元

合并所有者权益变动表									
2022年度									
项	实收资本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	58,800,000.00				20,915,983.50	34,320,033.36	114,036,016.86	519,657.81	114,555,674.67
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	58,800,000.00				20,915,983.50	34,320,033.36	114,036,016.86	519,657.81	114,555,674.67
(一) 综合收益总额									
1. 所有者投入和减少资本									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(二) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者分配									
3. 其他									
(三) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(四) 专项储备									
1. 计提									
2. 使用									
3. 其他									
(五) 其他									
三、本期期末余额	58,800,000.00	131,782.61			1,661,819.00	-1,661,819.00	131,782.61	1,459,967.09	132,378,206.59

公司合并所有者权益变动表

主审会计师事务所负责人:

庄欣



所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2023年度						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年期末余额	58,800,000.00					20,915,968.50	79,715,968.50
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	58,800,000.00					20,915,968.50	79,715,968.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
1. 净利润							
2. 其他综合收益							
3. 其他权益工具持有者投入资本							
4. 其他权益工具持有者投入资本							
5. 其他							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者分配的股利							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	58,800,000.00	131,782.61				22,577,787.50	132,458,339.03

公司法定代表人：刘亮

主管会计工作负责人：刘亮

公司法定代表人：刘亮



所有者权益变动表

项目	2022年度				所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	盈余公积	未分配利润
一、上年期末余额	58,800,000.00			20,915,968.50	39,416,497.68
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	58,800,000.00			20,915,968.50	119,132,468.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					
（一）综合收益总额					39,416,497.68
（二）所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
（三）利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对所有者分配的股利					
3. 其他					
（四）所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本					
2. 盈余公积转增资本					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					
5. 其他综合收益结转留存收益					
6. 其他					
（五）专项储备					
1. 本期计提					
2. 本期使用					
（六）其他					
四、本年年末余额	58,800,000.00			20,915,968.50	119,496,865.38

刘亮基

公司会计机构负责人

主管会计工作的公司负责人

公司法定代表人



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

财务报表附注

一、公司基本情况

深圳市正阳投资开发有限公司（以下简称“公司”或者“本公司”）现持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91440300192283585M的《营业执照》，成立日期为1994年9月2日，住所为深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路112号罗湖投资控股大厦塔楼2座2001，法定代表人为庄欣，注册资本为5,880万元，公司类型为有限责任公司（国有独资）。

本公司经营范围：一般经营项目是：投资兴办各类实体（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖项目），房地产信息咨询；物业管理；房地产经纪；自有物业租赁、建设工程项目管理、工程检测、勘察、建筑工程设计、工程监理、招标代理、造价咨询、建筑装饰装修工程设计与施工；企业管理咨询（不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它的限制项目）。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），许可经营项目是：市政公用工程施工总承包三级、建筑工程施工总承包三级（凭相应的资质证书经营）、机动车停放服务；劳务派遣服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）公司经营期限为1994年9月2日至2044年9月21日。

本公司2023年度纳入合并范围的子公司共3户，分公司2户，本公司本年度合并范围比上年度无变化，本公司纳入合并范围的子分公司如下：

子公司名称	注册地	持股比例%	主要经营业务
深圳市罗湖万物城市运营有限公司	深圳市	51	工程管理服务；市政设施管理

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	持股比例%	主要经营业务
深圳市盛天源物业管理有限公司	深圳市	100	物业管理
深圳市盛天源物业管理有限公司翠竹大厦停车场	深圳市	100	物业管理
深圳市正阳投资开发有限公司名士阁物业管理分公司	深圳市	-	物业管理
深圳市正阳投资开发有限公司物业管理分公司	深圳市	-	物业管理

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、公司主要会计政策、会计估计

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

积（资本溢价）；资本公积（资本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而不予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、15“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6.控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的所有者权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、15“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。

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的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、15（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、15（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

10. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并因此形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①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，相关交易费用直接计入当期损益；②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。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②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；③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。

(1) 债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，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转出，计入留存收益。

(3) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的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，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，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累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- ③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- ①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- ②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

③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。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

（6）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(7) 金融工具的公允价值确定

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

11. 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

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

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
----	---------	-------------

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

组合 1	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
组合 2	合并范围内关联方、政府部门款项及补助	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，确定该组合预期信用损失率为 0%

当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
组合 1	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
组合 2	合并范围内关联方、政府部门款项及补助、备用金、押金及保证金	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失，确定该组合预期信用损失率为 0%

12. 存货

（1）存货的分类

存货分类为：周转材料、开发成本、低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料，在产品、库存商品、发出商品等发出时采用加权平均法

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

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

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

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

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

13. 合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

14. 持有待售的非流动资产或处置组

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：(1) 某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

15. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资，是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司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，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）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。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。

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，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

行的权益性证券的公允价值之和。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。

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的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。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。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，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

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，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。

②权益法核算的长期股权投资

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。本公司向合营企业或联营企业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。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、

(2)“控制的判断标准和合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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，并按比例结转当期损益；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

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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。

16. 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。本公司投资性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。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，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采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

17. 固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	20-50	5.00-10.00	1.80-4.75
运输设备	年限平均法	4	5.00	23.75
电子设备	年限平均法	3-5	5.00-10.00	18.00-31.67
办公设备及其他	年限平均法	3-5	5.00-10.00	18.00-31.67

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

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(3) 大修理费用

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

18. 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

19. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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。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。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

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。

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

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

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

20. 无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

21. 研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

22. 长期待摊费用摊销方法

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

23. 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明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。减值损失金额先抵减分摊至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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

24. 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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

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

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

25. 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

26. 优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注三、19“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

27. 收入确认

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。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或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

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

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定。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控制权时点确认收入。

本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

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

客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

务。

本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

客户已接受该商品或服务。

(2) 具体会计政策

① 物业服务收入

公司提供物业服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约义务履行的期间内，分月确认收入。

② 运营服务收入

公司运营服务收入属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约义务履行的期间内，分月确认收入。

28. 政府补助

① 类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：公司取得的、用于购建或以其

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

他方式形成长期资产的政府补助；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助；

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或已其他方式形成长期资产。

②确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。如果企业已经实际收到补助资金，应当按照实际收到的金额计量；如果资产负债表日企业尚未收到补助资金，但企业在符合了相关政策规定后就相应获得了收款权，且与之相关的经济利益很可能流入企业，企业应当在这项补助成为应收款时按照应收的金额计量。

③会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

29. 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

与商誉的初始确认有关，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应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果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，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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。

于资产负债表日，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。

30. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异，能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

- (1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

31. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。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。

(1) 本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将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。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.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；C.发生的初始直接费用；D.为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始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。

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：A.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；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

计应支付的款项。

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时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

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

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③ 租赁的变更

当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，且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时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④ 短期租赁和低价值资产租赁

本公司将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认定为短期租赁；低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤ 售后租回交易

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的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；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

②经营租赁

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。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，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。

(3) 售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

32.其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

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

终止经营的会计处理方法参见本附注三、14“持有待售的非流动资产或处置组”相关描述。

33.重要会计政策和会计估计变更

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 会计政策变更

④《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号)(“解释第 16 号”)中“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规定”

根据该规定，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(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等)，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中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。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定，对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间合并财务报表项目及金额无影响。

(2) 会计估计变更

无。

四、税项

1.主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴	1.2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	地区幅度差别定额税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指【2023 年 1 月 1 日】，期末指【2023 年 12 月 31 日】，本期指 2023 年度，上期指 2022 年度。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	39,441,319.78	28,842,192.11
其他货币资金		
未到期应收利息		
合计	39,441,319.78	28,842,192.11

说明：截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2. 应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	32,122,112.44	157,706.86	31,964,405.58
合计	32,122,112.44	157,706.86	31,964,405.58

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	36,031,397.65	19,451.42	36,011,946.23
合计	36,031,397.65	19,451.42	36,011,946.23

（2）坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①2023 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备：

名称	账面余额	整个存续期逾期信用损失率%	坏账准备	理由
地铁补偿款	62,656.00	100%	62,656.00	预计无法收回
合计	62,656.00		62,656.00	

②2023 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

组合 1——账龄组合

账龄	账面余额	整个存续期逾期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	28,102,875.25		
1 至 2 年	366,966.13	10%	36,696.61
2 至 3 年	194,514.15	30%	58,354.25
合计	28,664,355.53		95,050.86

组合 2——无风险组合计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收政府款项	2,673,995.84			
关联方款项	112,320.00			
合并范围内关联方款项	608,785.07			
合计	3,395,100.91			

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		其他	期末余额
			转回	转销或核销		
坏账准备	19,451.42	75,599.44			62,656.00	157,706.86
合计	19,451.42	75,599.44			62,656.00	157,706.86

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 18,182,449.83 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 57.70%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 元。

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例%	坏账准备
小业主	6,909,886.25	1 年以内	21.51	0.00
深圳市罗湖医院集团	3,399,854.52	1 年以内	10.58	0.00
罗湖区住保中心	2,894,193.32	2 年以内	9.01	14,985.14
深圳市罗湖区翠竹街道办	2,673,995.84	2 年以内	8.32	0.00
华润置地(深圳)开发有限公司	2,304,519.90	1 年以内	7.17	0.00
合计	18,182,449.83		56.60	0.00

3. 预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	878,983.70	99.58	254,220.25	100.00
1 至 2 年	3,700.00	0.42		
合计	882,683.70	100.00	254,220.25	100.00

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	金额	占预收账款总额的比例%	账龄
上海深万北戴建筑工程有限公司深圳分公司	非关联方	498,999.95	56.53	1年以内
英大泰和财产保险股份有限公司深圳分公司	非关联方	94,955.00	10.76	1年以内
虚拟供应商	非关联方	19,112.28	2.17	1年以内
深圳报业集团	非关联方	8,925.00	1.01	1年以内
太平财产保险有限公司广东分公司	非关联方	6,600.00	0.75	1年以内
合计		628,592.23	71.21	

4.其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	55,229,219.54	51,268,151.50
应收利息	1,035,616.46	
合计	56,264,836.00	51,268,151.50

(1) 其他应收款情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	71,178,221.29	15,949,001.75	55,229,219.54	68,100,833.68	16,832,682.18	51,268,151.50
合计	71,178,221.29	15,949,001.75	55,229,219.54	68,100,833.68	16,832,682.18	51,268,151.50

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

①坏账准备

A.2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

类别	账面余额	未来12月内 预期信用损 失率%	坏账准备	理由
单项计提:				
组合计提:				
账龄组合	895,522.52	26.58	238,036.35	依据信用损失率
其他组合	54,571,733.37			
合计	55,467,255.89		238,036.35	

B.2023 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

类别	账面余额	未来12月内 预期信用损 失率%	坏账准备	理由
单项计提:				
员工个人所得税	7,469.74	100.00	7,469.74	预计无法收回
电信公司	8,000.00	100.00	8,000.00	预计无法收回
蔡桂桃	7,000.00	100.00	7,000.00	预计无法收回
建行营业部	560.00	100.00	560.00	预计无法收回
客户: 滨江实业公司	47,660.00	100.00	47,660.00	预计无法收回
客户: 云峰物业公司	11,137,818.40	100.00	11,137,818.40	预计无法收回
客户: 罗湖区投资公司		100.00		预计无法收回
客户: 赛普特实业公司	42,000.00	100.00	42,000.00	预计无法收回
客户: 商隆公司	203,393.12	100.00	203,393.12	预计无法收回
客户: 张汉茂	2,100.00	100.00	2,100.00	预计无法收回

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

客户：特区报超市有限公司	240.00	100.00	240.00	预计无法收回
客户：公司工会	4,172,450.14	100.00	4,172,450.14	预计无法收回
客户：法院（市/区）	3,643.00	100.00	3,643.00	预计无法收回
客户：冯永根、黄妙玲	5,592.00	100.00	5,592.00	预计无法收回
客户：高嘉莉	10,629.00	100.00	10,629.00	预计无法收回
客户：肖恬抱	12,410.00	100.00	12,410.00	预计无法收回
客户：云峰地产发展有限公司	50,000.00	100.00	50,000.00	预计无法收回
合计	15,710,965.40	100.00	15,710,965.40	

②坏账准备的变动

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内预期信用损失	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)	
2023 年 1 月 1 日余额	819,943.54		16,012,738.64	16,832,682.18
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	-581,907.19		-301,773.24	-883,680.43
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 余额	238,036.35		15,710,965.40	15,949,001.75

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

③其他应收款按款项性质分类情况

账龄	期末余额	期初余额
押金及保证金	27,820.00	24,220.00
备用金	27,950.00	12,053.34
代扣代缴款	2,305,646.50	88,735.65
应收暂付款	88,218.50	37,288.28
往来款	16,389,569.06	17,931,492.76
其他	128,700.36	1,246.02
合并范围内关联方款项	52,210,316.87	50,005,797.63
合计	71,178,221.29	68,100,833.68

④其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否 为关 联方	期末金额	账龄	占其他 应收账 款总额 的比例%	坏账准备 期末余额
云峰物业公司	否	11,137,818.40	5年以上	15.65	11,137,818.40
公司工会	否	4,172,450.14	5年以上	5.86	4,172,450.14
罗湖区住房保障事务中心	否	453,120.89	5年以内	0.64	195,709.91
商隆公司	否	203,393.12	5年以上	0.29	203,393.12
深圳市罗湖城发物业管理 有限公司	否	154,676.00	1年以内	0.22	
合计		16,121,458.55		22.65	15,709,371.57

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 应收利息情况

账龄	期末余额	期初余额
定期存款	1,035,616.46	
合计	1,035,616.46	

5. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	23,721.26		23,721.26
低值易耗品	7,117.94		7,117.94
合计	30,839.20		30,839.20

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	23,721.26		23,721.26
低值易耗品	7,117.94		7,117.94
合计	30,839.20		30,839.20

6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	50,142.20	
增值税留抵税额		538,224.71
增值税简易计税	544.75	
预缴增值税	136,135.92	
合计	186,822.87	538,224.71

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资			
对联营、合营企业投资	1,100,000.00	1,100,000.00	
合计	1,100,000.00	1,100,000.00	

续

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资			
对联营、合营企业投资	1,100,000.00	1,100,000.00	
合计	1,100,000.00	1,100,000.00	

深圳信正阳投资开发有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 对合营和联营企业的投资

被投资单位	期初余额	本年增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、联营企业									
深圳市罗湖区莲塘房地产发展有限公司东山果园农场	100,000.00							100,000.00	100,000.00
湖北省仙桃市杨峰振兴油厂	1,000,000.00							1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	1,100,000.00							1,100,000.00	1,100,000.00

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市罗湖区莲塘房地产开发有限公司 有限公司东山果园农场	100,000.00			100,000.00
湖北省仙桃市杨峰振兴油厂	1,000,000.00			1,000,000.00
合计	1,100,000.00			1,100,000.00

8. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、期初余额	42,629,652.00	42,629,652.00
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额	42,629,652.00	42,629,652.00
二、累计折旧和累计摊销		
1、期初余额	20,037,623.75	20,037,623.75
2、本期增加金额	985,886.90	985,886.90
(1) 计提或摊销	985,886.90	985,886.90
3、本期减少金额		
4、期末余额	21,023,510.65	21,023,510.65
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	21,606,141.35	21,606,141.35
2、期初账面价值	22,592,028.25	22,592,028.25

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	11,856,555.52	11,738,312.74
固定资产清理		
合 计	11,856,555.52	11,738,312.74

(1) 固定资产及累计折旧

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1、期初余额	13,072,212.78	157,522.12	364,241.26	114,769.97	13,708,746.13
2、本期增加金额		355,455.84	144,977.45	319,362.36	819,795.65
(1) 购置		157,079.65	56,940.69	185,093.75	399,114.09
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加		198,376.19	88,036.76	2,486.00	288,898.95
(4) 其他				131,782.61	131,782.61
3、本期减少金额			4,247.79		
(1) 处置或报废			4,247.79		
4、期末余额	13,072,212.78	512,977.96	504,970.92	434,132.33	14,524,293.99
二、累计折旧					
1、期初余额	1,654,169.90		231,692.93	84,570.56	1,970,433.39
2、本期增加金额	338,847.27	184,747.50	142,465.34	31,357.08	697,417.19
(1) 计提	338,847.27	81,507.56	54,428.58	28,871.08	503,654.49
(2) 企业合并增加		103,239.94	88,036.76	2,486.00	193,762.70
3、本期减少金额			112.11		112.11
(1) 处置或报废			112.11		112.11
4、期末余额	1,993,017.17	184,747.50	374,046.16	115,927.64	2,667,738.47
三、减值准备					
1、期初余额					
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、期末余额					

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

四、账面价值					
1、期末账面价值	11,079,195.61	328,230.46	130,924.76	318,204.69	11,856,555.52
2、期初账面价值	11,418,042.88	157,522.12	132,548.33	30,199.41	11,738,312.74

10.使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、期初余额		
2、本期增加金额	3,399,525.60	3,399,525.60
（1）新增租赁	3,399,525.60	3,399,525.60
3、本期减少金额		
4、期末余额	3,399,525.60	3,399,525.60
二、累计折旧		
1、期初余额		
2、本期增加金额	824,127.42	824,127.42
（1）计提	824,127.42	824,127.42
3、本期减少金额		
4、期末余额	824,127.42	824,127.42
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	2,575,398.18	2,575,398.18
2、期初账面价值		

11.商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
深圳市盛天源物业管理有限公司		563,515.38				563,515.38
合计		563,515.38				563,515.38

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

12. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加 金额	本期摊销 金额	其他减少 金额	期末余额
装修费		862,895.74	191,754.59		671,141.15
合计		862,895.74	191,754.59		671,141.15

13. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时 性差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时 性差异	递延所得税 资产
信用减值准备	15,810,082.46	3,952,520.62		
租赁负债	2,663,612.36	665,903.09		
合计	18,473,694.82	4,618,423.71		

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	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	2,575,398.16	643,849.54		
合计	2,575,398.16	643,849.54		

14. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付股权投资款	601,803.01	240,000.00
合计	601,803.01	240,000.00

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

15. 应付账款

(1) 应付账款列示

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	13,920,517.39	23,326,860.21
1—2 年	395,395.55	
2—3 年		198,560.16
3 年以上	198,560.16	
合计	14,514,473.10	23,525,420.37

16. 合同负债

项目	期末余额	期初余额
合同负债	1,166,704.33	472,777.15
合计	1,166,704.33	472,777.15

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
预收运营服务费	1,166,704.33	472,777.15
合计	1,166,704.33	472,777.15

17. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,835,439.31	21,485,747.41	20,285,400.19	3,035,786.53
二、离职后福利-设定提存计划	32,090.05	2,173,935.06	2,156,950.21	49,074.90
三、辞退福利		240,000.00	240,000.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,867,529.36	23,899,682.47	22,682,350.40	3,084,861.43

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,616,043.42	19,416,703.74	18,223,360.72	2,809,386.44
2、职工福利费	10,801.77	110,050.46	116,808.13	4,044.10
3、社会保险费	-20,115.27	1,019,471.09	976,401.58	22,954.24
其中：医疗保险费	-21,701.94	921,442.49	879,446.93	20,293.62
工伤保险费	508.46	28,854.31	28,393.32	969.45
生育保险费	1,078.21	69,174.29	68,561.33	1,691.17
其他				
4、住房公积金	26,759.12	681,580.60	663,146.12	45,193.60
5、工会经费和职工教育经费	201,950.27	246,824.52	294,566.64	154,208.15
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		11,117.00	11,117.00	
合计	1,835,439.31	21,485,747.41	20,285,400.19	3,035,786.53

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	31,759.32	2,146,528.38	2,129,724.92	48,562.78
2、失业保险费	330.73	27,406.68	27,225.29	512.12
合计	32,090.05	2,173,935.06	2,156,950.21	49,074.90

18. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,225,576.28	2,799,770.67
企业所得税	2,010,019.64	
个人所得税	55,667.92	47,014.81
城市维护建设税	42,493.06	212,196.83
教育费附加	18,211.30	92,185.01
地方教育费附加	12,140.46	61,456.66
合计	3,364,108.66	3,212,623.98

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

19.其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	13,378,067.14	7,853,507.83
合计	13,378,067.14	7,853,507.83

(1) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	3,251,144.92	2,910,696.40
代扣代缴款项	2,828,288.48	2,239,664.75
应付暂收款	1,311,443.89	34,665.35
代垫款项	6,661.95	4,807.58
预提费用	380,812.62	380,812.62
往来款	2,341,456.28	949,002.23
应付/预估工程款	87,106.45	87,106.45
其他	154,896.37	
合并范围内关联方款项	3,016,256.18	1,246,752.45
合计	13,378,067.14	7,853,507.83

20.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	1,310,041.31	
合计	1,310,041.31	

21.其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	70,002.26	28,366.63
合计	70,002.26	28,366.63

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

22. 租赁负债

项目	期初余额	本期增加			本期减少	期末余额
		新增租赁	本期利息	其他		
租赁付款额		2,800,669.96				2,800,669.96
减：未确认融资费用		137,057.58				137,057.58
一年内到期的租赁负债		1,310,041.31				1,310,041.31
租赁负债净额		1,353,571.07				1,353,571.07

23. 实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市罗湖投资控股有限公司	58,800,000.00			58,800,000.00
合计	58,800,000.00			58,800,000.00

24. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积		131,782.61		131,782.61
合计		131,782.61		131,782.61

说明：本期资本公积主要是收到的固定资产捐赠。

25. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	9,746,923.87	1,661,819.00		11,408,742.87
其他	11,169,044.63			11,169,044.63
合计	20,915,968.50	1,661,819.00		22,577,787.50

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

26. 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	34,320,063.36	31,553,809.38
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	34,320,063.36	31,553,809.38
加：本期归属于母公司所有者的净利润	16,710,425.03	2,766,253.98
减：提取法定盈余公积	1,661,819.00	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利		
应付利润		
转作资本		
期末未分配利润	49,368,669.39	34,320,063.36

27. 营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	63,844,398.61	46,475,105.63	83,087,869.22	66,855,760.40
其他业务	5,515,406.63	3,774,791.76	5,875,006.25	5,222,729.10
合计	69,359,805.24	50,249,897.39	88,962,875.47	72,078,489.50

（2）主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业出租	7,798,713.19	1,008,312.56	7,954,175.82	1,117,203.60
物业管理	20,072,111.41	14,378,848.57	17,042,030.45	14,776,736.59
运营服务	35,973,574.01	31,087,944.50	58,091,662.95	50,961,820.21
合计	63,844,398.61	46,475,105.63	83,087,869.22	66,855,760.40

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

28.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	68,484.64	342,115.01
教育费附加	28,107.02	151,542.22
地方教育费附加	18,738.07	94,898.14
房产税	367,661.30	367,661.30
车船税	715.00	360.00
土地使用税	6,216.12	6,216.12
印花税	9,338.94	21,918.28
其他	7,853.99	
合计	507,115.08	984,711.07

29.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,919,919.34	12,127,508.74
折旧费	481,228.81	142,648.41
长期资产摊销	94,858.48	79,490.84
租赁费（房租）	-10,958.66	
中介机构费	353,906.95	819,030.19
业务招待费	36,514.02	2,808.00
办公费	934,687.68	616,134.04
差旅费	11,591.78	11,307.15
交通费（汽车费）	39,799.82	788.24
劳务费	315,952.26	
物业及水电费	17,659.15	14,997.66
邮电通讯费		22,400.26
劳动保护费		1,677.05
咨询服务费	117,641.51	
业务推广费	30,060.36	21,294.60
其他	570,342.14	2,220,841.00
合计	17,913,203.64	16,080,926.18

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

30. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	99,172.86	
减：利息收入	1,293,042.73	1,243,931.82
承兑汇票贴息		
手续费及其他	9,916.46	4,155.30
合计	1,183,953.41	-1,239,776.52

31. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,500.00	151,928.00
进项税加计抵减	15,831.68	
代扣代缴个人所得税手续费	3,383.51	
其他	92,615.33	
合计	113,330.52	151,928.00

32. 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		17,909.61
处置交易性金融资产产生的投资收益	6,027,288.62	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		
其他		
合计	6,027,288.62	17,909.61

33. 公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	4,787,456.51	-4,787,456.51
其中：权益工具投资公允价值变动		
债务工具投资公允价值变动		

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他		
其他非流动金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
合计	4,787,456.51	-4,787,456.51

34.信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-75,599.44	-19,451.42
其他应收款信用减值损失	883,680.43	5,389,307.91
合计	808,080.99	5,369,856.49

35.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得		864.00	
罚款收入	15,100.00		15,100.00
违约赔偿收入	1,983.03	7,451.62	1,983.03
其他	1,140,961.87	178.79	1,140,961.87
合计	1,158,044.90	8,494.41	1,158,044.90

36.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	21,564.30	3,345.45	21,564.30
合计	21,564.30	3,345.45	21,564.30

37.所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,010,019.64	
递延所得税费用	-3,974,574.17	
合计	-1,964,554.53	

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	14,746,179.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,686,544.94
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,532.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,349,592.10
年度内未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-311,039.55
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
其他	
合计	-1,964,554.53

38. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	16,710,425.03	2,766,253.98
加：少数股东本期收益	309.28	-950,342.19
信用减值损失	-808,080.99	-5,369,856.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,489,541.39	1,260,993.50
使用权资产折旧	824,127.42	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	191,754.59	
资产处置损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-864.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-4,787,456.51	4,787,456.51
财务费用（收益以“-”号填列）	99,172.86	

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

投资损失（收益以“-”号填列）	-6,027,288.62	-17,909.61
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,618,423.71	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	643,849.54	
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,141,573.71	-79,491,622.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-727,145.51	27,181,496.39
其他		-406,402.68
经营活动产生的现金流量净额	4,132,358.48	-50,240,797.29
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
确认使用权资产的租赁		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	39,441,319.78	28,842,192.11
减：现金的期初余额	28,842,192.11	77,989,649.23
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	10,599,127.67	-49,147,457.12

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	39,441,319.78	28,842,192.11
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	39,441,319.78	28,842,192.11
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	39,441,319.78	28,842,192.11
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

39. 政府补助

(1) 本期确认的政府补助

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关			是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	
扩岗补助	1,500.00				1,500.00		
合计	1,500.00				1,500.00		

(2) 计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
扩岗补助	收益相关	1,500.00		
合计		1,500.00		

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	取得的股权比例(%)	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
深圳市盛天源物业管理有限公司	2023-06-30	工商变更资料	100%	2,808,253.06	-158,615.42	-137,526.64

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 合并成本及商誉

项目	深圳市盛天源物业管理有限公司
合并成本	
— 现金	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-563,515.38
商誉	563,515.38

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
深圳市盛天源物业管理有限公司	6.89	深圳市	深圳市	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并
深圳市罗湖万城城市运营有限公司	500.00	深圳市	深圳市	公共设施管理业		51.00	设立

八、关联方及其交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持股比例%	母公司对本公司的表决权比例%
深圳市罗湖投资控股有限公司	深圳市	投资	700,000.00	100.00	100.00

2. 本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1“在子公司中的权益”。

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3. 关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
深圳市罗湖投资控股有限公司	本公司的母公司
深圳市罗湖投控置地有限公司	受同一控制企业
深圳市罗湖引导基金投资有限公司	受同一控制企业
深圳市罗湖产业招商服务有限公司	受同一控制企业
深圳市罗湖产投私募股权投资基金管理有限公司	受同一控制企业
深圳市罗湖投控产城有限公司	受同一控制企业

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
深圳市罗湖区莲塘房地产开发有限公司东山果园农场	联营企业
湖北省仙桃市杨峰振兴油厂	联营企业

5. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	深圳市罗湖投资控股有限公司	608,785.07	
预付账款	深圳市罗湖投资控股有限公司	227,560.96	
其他应收款	深圳市罗湖投资控股有限公司	1,419,250.08	22,119.39
其他应收款	深圳市罗湖产投私募股权投资基金管理有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
其他应收款	深圳市罗湖投控置地有限公司	791,066.79	

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	深圳市罗湖投资控股有限公司	910,243.84	
其他应付款	深圳市罗湖投资控股有限公司	3,016,775.02	2,888,039.40

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

九、承诺及或有事项

1.重要承诺事项

无。

2.或有事项

无。

十、其他重要事项

1.前期差错更正

无。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1.应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	13,697,459.92	95,050.86	13,602,409.06
合计	13,697,459.92	95,050.86	13,602,409.06

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	7,453,233.31	19,451.42	7,433,781.89
合计	7,453,233.31	19,451.42	7,433,781.89

(2) 坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

① 2023 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

组合——1 账龄组合计提坏账准备

账龄	账面余额	整个存续期逾期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	13,023,659.64		
1 至 2 年	366,966.13	10	36,696.61
2 至 3 年	194,514.15	30	58,354.25
合计	13,585,139.92		95,050.86

组合——2 无风险组合坏账准备的应收账款

名称	2023.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
关联方款项	112,320.00		
合计	112,320.00		

(3) 坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	19,451.42	75,599.44			95,050.86
合计	19,451.42	75,599.44			95,050.86

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 28,178,565.14 元，占应收账款期末余额合计数的比例 54.40%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 元。

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例%	坏账准备
深圳市罗湖医院集团	3,399,854.52	1 年以内	24.82	
罗湖区住保中心	2,894,193.32	2 年以内	21.13	

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

深圳市真迈生物科技有限公司	1,678,693.08	1 年以内	12.26
小业主	960,325.52	1 年以内	7.01
深圳市罗湖区疾病预防控制中心	430,021.52	1 年以内	3.14
合计	9,363,287.96		68.36

2.其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,035,616.46	
其他应收款	59,697,757.15	66,408,038.22
合计	60,733,373.61	66,408,038.22

(1) 应收利息情况

① 应收利息分类列示:

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
定期存款	1,035,616.46		1,035,616.46			
合计	1,035,616.46		1,035,616.46			

(2) 其他应收款情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	75,412,788.75	15,715,031.60	59,697,757.15	83,040,483.06	16,632,444.84	66,408,038.22
合计	75,412,788.75	15,715,031.60	59,697,757.15	83,040,483.06	16,632,444.84	66,408,038.22

① 坏账准备

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

A. 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

类别	账面余额	未来12月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
单项计提:				
组合计提:				
账龄组合	252,567.92	1.61	4,066.20	
其他	59,449,255.43	0.00	0.00	
合计	59,701,823.35		4,066.20	

B. 2023 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

类别	账面余额	未来12月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
单项计提:				
员工个人所得税	7,469.74	100.00	7,469.74	预计无法收回
电信公司	8,000.00	100.00	8,000.00	预计无法收回
蔡桂桃	7,000.00	100.00	7,000.00	预计无法收回
建行营业部	560.00	100.00	560.00	预计无法收回
客户: 滨江实业公司	47,660.00	100.00	47,660.00	预计无法收回
客户: 云峰物业公司	11,137,818.40	100.00	11,137,818.40	预计无法收回
客户: 赛普特实业公司	42,000.00	100.00	42,000.00	预计无法收回
客户: 商隆公司	203,393.12	100.00	203,393.12	预计无法收回
客户: 张汉茂	2,100.00	100.00	2,100.00	预计无法收回
客户: 特区报超市有限公司	240.00	100.00	240.00	预计无法收回
客户: 公司工会	4,172,450.14	100.00	4,172,450.14	预计无法收回

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

客户：法院（市/区）	3,643.00	100.00	3,643.00	预计无法收回
客户：冯永根、黄妙玲	5,592.00	100.00	5,592.00	预计无法收回
客户：高嘉莉	10,629.00	100.00	10,629.00	预计无法收回
客户：肖恬抱	12,410.00	100.00	12,410.00	预计无法收回
客户：云峰地产发展有限公司	50,000.00	100.00	50,000.00	预计无法收回
合计	15,710,965.40	100.00	15,710,965.40	

② 坏账准备的变动

减值准备	第一阶段 未来 12 个月内预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	合计
2023 年 1 月 1 日余额	619,706.20		16,012,738.64	16,632,444.84
期初余额在本期				
— 转入第一阶段				
— 转入第二阶段				
— 转入第三阶段				
本期计提	-615,640.00		-301,773.24	-917,413.24
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	4,066.20		15,710,965.40	15,715,031.60

③ 其他应收款按款项性质分类情况

账龄	期末余额	期初余额
押金及保证金	22,700.00	19,100.00
代扣代缴款	112,142.23	56,365.25

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

往来款	15,895,321.43	17,478,371.87
应收暂付款	68,211.89	17,281.67
关联方往来	59,314,413.20	65,469,364.27
合计	75,412,788.75	83,040,483.06

④其他应收款期末余额前五名单位情况:

单位名称	是否 为关 联方	期末金额	账龄	占其他 应收账 款总额 的比例%	坏账准备 期末余额
深圳市罗湖产投私募股权投资 基金管理有限公司	是	50,000,000.00	1-2 年	66.30	
云峰物业公司	否	11,137,818.40	5 年以上	14.77	1,1137,818.40
深圳市正阳投资开发有限公司 物业分公司	是	6,141,612.99	5 年以内	8.14	
公司工会	否	4,172,450.14	5 年以上	5.53	4,172,450.14
深圳市罗湖投资控股有限公司	是	1,419,250.08	1 年以内	1.88	
合计		72,871,131.61		96.63	

3.长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,550,000.00		2,550,000.00
对联营、合营企业投资	1,100,000.00	1,100,000.00	
合计	3,650,000.00	1,100,000.00	2,550,000.00

深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,530,000.00		1,530,000.00
对联营、合营企业投资	1,100,000.00	1,100,000.00	
合计	2,630,000.00	1,100,000.00	1,530,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市罗湖万物城市运营有限公司	1,530,000.00	1,020,000.00		2,550,000.00
合计	1,530,000.00	1,020,000.00		2,550,000.00

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本年增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、联营企业									
深圳市罗湖区莲塘房地产开发有限公司东山果园农场	100,000.00								100,000.00
湖北省仙桃市杨峰源兴油厂	1,000,000.00								1,000,000.00
合 计	1,100,000.00								1,100,000.00

深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	35,800,345.92	23,010,924.60	24,996,206.27	15,893,940.19
其他业务	5,515,406.63	3,774,791.76	5,875,006.25	5,222,729.10
合计	41,315,752.55	26,785,716.36	30,871,212.52	21,116,669.29

(2) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业出租	8,633,799.27	1,008,312.56	7,954,175.82	1,117,203.60
物业管理	20,072,111.41	14,378,848.57	17,042,030.45	14,776,736.59
运营服务	7,094,435.24	7,623,763.47		
合计	35,800,345.92	23,010,924.60	24,996,206.27	15,893,940.19

5. 投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		17,909.61
处置交易性金融资产产生的投资收益	6,027,288.62	
合计	6,027,288.62	17,909.61

深圳市正阳投资开发有限公司

2024 年 4 月 30 日



营业执照

统一社会信用代码
91440300311654693G

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所

成立日期 2014年09月16日

类型 合伙企业分支机构

经营场所 深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡南东路5016号蔡屋围京基一百大厦A座4001-03A

登记机关 2023年11月28日



重要提示

1. 请市场主体经营范围依法确定。经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，取得许可证件后方可开展经营活动。

2. 请市场主体经营范围和许可事项在有效期内，发生变更及其他信息，请及时在下方的国家企业信用信息公示系统公示。

3. 国家企业信用信息公示系统于2021年12月1日起实行，向商事登记机关提交之日起两个月内，向商事登记机关提交公示信息。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5004883

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执业业务的凭证。
- 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: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所

负责人: 张顺和

经营场所: 深圳市罗湖区桂园街道老围社区深南东路5016号紫云大厦基一百六座A座4001-Q3A

分所执业证书编号: 110102054701

批准执业文号: 深财会[2009]85号

批准执业日期: 2009年10月13日

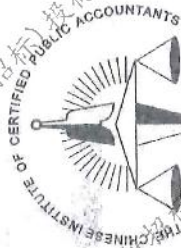
发证机关: 深圳市财政局

2023年 12月 6日

中华人民共和国财政部制







姓名	Full name	性别	Sex	出生日期	Date of birth	工作单位	Working unit	身份证号码	Identity card No.
林炳发		男		1952年12月		广东分署		410101	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: ~~130003080067~~
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: 2017 年 08 月 05 日
Date of issuance: 2017 年 08 月 05 日

2018 年 4 月 30 日

2. 2024 年审计报告（内含财务报表）

深圳市正阳投资开发有限公司

中兴财光华（深）审会字（2025）第 02050 号



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252FY1BYZ

目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-84



审计报告

中兴财光华（深）审会字（2025）第 02050 号

深圳市正阳投资开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了深圳市正阳投资开发有限公司（以下简称正阳投资公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了正阳投资公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司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，我们独立于正阳投资公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

正阳投资公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估正阳投资公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算正阳投资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督正阳投资公司的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对正阳投资公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致正阳投资公司不能持续经营。

(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。



(6) 就正阳投资公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 深圳分所
中国·深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 4 月 28 日



资产负债表

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2024年12月31日		2023年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	1	47,806,654.96	32,361,561.36	39,441,319.78	31,726,570.00
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	2	36,936,714.88	16,553,920.27	31,964,405.58	13,602,409.06
应收款项融资					
预付款项	3	106,864.01	8,366.85	882,683.70	21,776.01
其他应收款	4	59,247,203.66	65,659,783.89	56,264,836.00	60,733,373.61
其中：应收利息					
应收股利					
存货	5	30,839.20		30,839.20	
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	6	93,666.88		186,822.87	
流动资产合计		144,221,943.59	114,583,632.37	128,779,907.13	106,084,128.68
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资			2,550,000.00		2,550,000.00
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产	8	31,265,032.98	31,265,032.98	21,606,141.35	21,606,141.35
固定资产	9	782,868.99	702,161.96	11,856,555.52	11,765,366.84
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产				2,575,398.18	
无形资产					
开发支出					
商誉	10	563,515.38		563,515.38	
长期待摊费用	11	264,590.90	264,590.90	671,141.15	332,004.74
递延所得税资产	12	4,752,525.01	4,749,243.76	4,618,423.71	3,952,520.62
其他非流动资产	13	601,803.01	601,803.01	601,803.01	601,803.01
非流动资产合计		38,230,336.27	40,132,832.61	42,492,978.30	40,807,636.56
资产总计		182,452,279.86	154,716,464.98	171,263,885.43	146,891,965.24

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司		2024年12月31日		2023年12月31日	
项 目		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	14	20,049,776.04	7,864,051.72	14,514,473.10	3,539,374.42
预收款项					
合同负债	15	242,440.30	105,320.40	1,166,704.33	
应付职工薪酬	16	4,285,968.24	1,526,046.67	3,084,861.43	1,149,661.10
应交税费	17	2,638,940.36	2,011,903.61	3,364,108.66	2,978,656.93
其他应付款	18	16,212,004.12	3,368,798.35	13,378,067.14	2,977,433.76
其中：应付利息					
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	19			1,310,041.31	
其他流动负债	20	6,530.69	6,530.69	70,002.26	
流动负债合计		43,435,659.75	14,822,651.44	36,888,258.23	10,645,126.21
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	21			1,353,571.07	
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债	22	3,000,000.00	3,000,000.00		
递延收益				643,849.54	
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		3,000,000.00	3,000,000.00	1,997,420.61	
负债合计		46,435,659.75	17,822,651.44	38,885,678.84	10,645,126.21
所有者权益：					
实收资本	23	58,800,000.00	58,800,000.00	58,800,000.00	58,800,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	24	166,680.76	166,680.76	131,782.61	131,782.61
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	25	22,577,787.50	22,577,787.50	22,577,787.50	22,577,787.50
未分配利润	26	51,399,935.81	55,349,345.28	49,368,669.39	54,737,268.92
归属于母公司所有者权益合计		132,944,404.07		130,878,239.50	136,246,839.03
少数股东权益		3,072,218.04		1,499,967.09	
所有者权益合计		136,016,622.11	136,893,813.54	132,378,206.59	136,246,839.03
负债和所有者权益总计		182,452,279.86	154,716,464.98	171,263,885.43	146,891,965.24

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



利润表

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年度		2023年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	27	103,469,492.68	46,730,381.79	69,359,805.24	41,315,752.55
减：营业成本	27	76,687,312.56	29,740,097.24	50,249,897.39	26,785,716.36
税金及附加	28	868,789.23	623,430.53	507,115.08	429,004.08
销售费用					
管理费用	29	19,887,521.18	13,961,463.43	17,913,203.64	12,777,103.93
研发费用					
财务费用	30	-1,306,463.40	-1,300,240.83	-1,183,953.41	-1,267,815.02
其他：利息费用				99,172.86	
利息收入		1,324,811.20	1,302,599.51	1,293,042.73	1,272,008.78
加：其他收益	31	490,275.07	366,848.54	113,330.52	95,920.69
投资收益(损失以“-”号填列)				6,027,288.62	6,027,288.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)					
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				4,787,456.51	4,787,456.51
信用减值损失(损失以“-”号填列)	32	-348,372.20	-186,892.56	808,080.99	841,813.80
资产减值损失(损失以“-”号填列)					
资产处置收益(损失以“-”号填列)					
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		7,474,235.97	3,885,587.40	13,609,699.18	14,344,222.82
加：营业外收入	33	35,302.02	22,929.25	1,158,044.90	123,124.42
减：营业外支出	34	3,149,846.06	3,001,397.86	21,564.30	21,371.14
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		4,359,691.93	907,118.79	14,746,179.78	14,445,976.10
减：所得税费用	35	822,337.21	295,042.43	1,984,554.53	-2,172,213.94
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		3,537,354.72	612,076.36	16,710,734.31	16,618,190.04
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
(一) 按经营持续性分类					
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		3,537,354.72	612,076.36	16,985,734.31	16,893,190.04
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类					
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		1,997,524.49	612,076.36	16,710,425.03	16,893,190.04
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		1,539,830.23		309.28	
五、其他综合收益的税后净额					
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额					
1. 不能重分类进损益的其他综合收益					
(1) 重新计量设定受益计划变动额					
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益					
(3) 其他权益工具投资公允价值变动					
(4) 企业自身信用风险公允价值变动					
(5) 其他					
2. 将重分类进损益的其他综合收益					
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益					
(2) 其他债权投资公允价值变动					
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
(4) 其他债权投资信用减值准备					
(5) 现金流量套期储备					
(6) 外币财务报表折算差额					
(7) 其他					
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		3,537,354.72	612,076.36	16,710,734.31	16,618,190.04
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		1,997,524.49		16,710,425.03	
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		1,539,830.23		309.28	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：深圳市正阳投资控股有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年度		2023年度	
		合并	公司	合并	公司
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		101,289,669.21	43,928,845.55	80,373,336.73	39,171,810.01
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金		2,027,183.13	288,706.35	5,674,416.98	3,942,066.45
经营活动现金流入小计		103,316,852.34	44,217,551.90	86,047,753.71	43,113,876.46
购买商品、接受劳务支付的现金		62,437,142.96	21,411,721.38	53,023,992.05	21,980,828.15
支付给职工以及为职工支付的现金		24,655,753.93	15,197,896.58	22,673,697.29	14,090,338.96
支付的各项税费		6,840,816.13	4,844,316.92	3,522,251.73	1,732,600.49
支付其他与经营活动有关的现金		224,675.23	3,883,913.03	2,695,454.16	413,008.00
经营活动现金流出小计		94,158,388.25	43,337,547.91	81,915,395.23	38,216,775.60
经营活动产生的现金流量净额		9,158,464.09	880,003.99	4,132,358.48	4,897,100.86
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金				6,027,288.62	6,027,288.62
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				1,079,045.62	
收到其他与投资活动有关的现金				7,106,334.24	6,027,288.62
投资活动现金流入小计				1,257,762.04	821,729.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		793,128.91	245,012.63	1,381,803.01	1,381,803.01
投资支付的现金					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		793,128.91	245,012.63	2,639,565.05	2,203,532.53
投资活动产生的现金流量净额		-793,128.91	-245,012.63	4,466,769.19	3,823,756.09
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金				2,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金					5,000,000.00
筹资活动现金流入小计				2,000,000.00	5,000,000.00
偿还债务支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息支付的现金					
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金					400,000.00
筹资活动现金流出小计					400,000.00
筹资活动产生的现金流量净额				2,000,000.00	4,600,000.00
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		8,365,335.18	634,991.36	10,599,127.67	13,320,898.95
加：期初现金及现金等价物余额		39,441,319.78	31,726,570.00	28,842,192.11	18,406,713.05
六、期末现金及现金等价物余额		47,806,654.96	32,361,561.36	39,441,319.78	31,726,570.00

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并所有者权益变动表									
2024年度									
项目	归属于母公司所有者权益				盈余公积	未分配利润	合计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备			
一、上年期末余额	58,800,000.00		131,782.51			22,577,787.50	130,878,239.50	1,459,887.09	132,378,206.59
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	58,800,000.00		131,782.51			22,577,787.50	130,878,239.50	1,459,887.09	132,378,206.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			34,888.15				2,032,422.64	1,539,833.23	3,612,143.92
（一）综合收益总额									
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（二）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者分配的股利									
3. 其他									
（三）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（四）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（五）其他									
四、本期末余额	58,800,000.00		166,670.66			22,577,787.50	132,910,662.14	3,000,720.32	138,989,070.56

公司法定代表人：陈振 主管会计工作负责人：孙亮 会计机构负责人：孙亮



劉亮琴

所有者权益变动表

编制单位：正阳县正阳投资开发有限公司 单位：人民币元

项目	2024年度				所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	
一、上年期末余额	58,800,000.00	131,782.51	-	-	136,245,839.03
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	58,800,000.00	131,782.51	-	-	136,245,839.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	34,898.15	-	-	646,974.61
（一）综合收益总额	-	-	-	-	612,076.36
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	34,898.15	-	-	34,898.15
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-
2.对所有者的分配	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	58,800,000.00	166,680.76	-	-	136,853,813.54

公司法定代表人：陈磊 主管会计工作的负责人：陈磊 会计机构负责人：刘亮



所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2023年度							所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年期末余额	58,800,000.00					20,915,969.50	39,780,897.88	119,496,866.38
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	58,800,000.00					20,915,969.50	39,780,897.88	119,496,866.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		131,782.61				1,661,819.00	14,956,371.04	16,749,972.65
（一）综合收益总额								
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他		131,782.61					16,618,190.04	16,618,190.04
（二）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者分配								
3. 其他								
（三）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. 专项储备计提变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（四）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本年期末余额	58,800,000.00	131,782.61				22,577,787.50	54,737,268.92	136,246,839.03

公司法定代表人：刘虎

主管会计工作的负责人：陈振

公司会计机构负责人：刘虎



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

财务报表附注

一、公司基本情况

深圳市正阳投资开发有限公司（以下简称“公司”或者“本公司”）现持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91440300192283585M的《营业执照》，成立日期为1994年9月2日，住所为深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路112号罗湖投资控股大厦塔楼2座2001，法定代表人为庄欣，注册资本为5,880万元，公司类型为有限责任公司（国有独资）。

本公司经营范围：一般经营项目是：投资兴办各类实体（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖项目），房地产信息咨询；物业管理；房地产经纪；自有物业租赁、建设工程项目管理、工程检测、勘察、建筑工程设计、工程监理、招标代理、造价咨询、建筑装饰装修工程设计与施工；企业管理咨询（不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它的限制项目）。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），许可经营项目是：市政公用工程施工总承包三级、建筑工程施工总承包三级（凭相应的资质证书经营）；机动车停放服务；劳务派遣服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）公司经营期限为1994年9月2日至2044年9月21日。

本公司2024年度纳入合并范围的子公司共3户、分公司2户，本公司本年度合并范围比上年度无变化，本公司纳入合并范围的子分公司如下：

子公司名称	注册地	持股比例%	主要经营业务
深圳市罗湖万物城市运营有限公司	深圳市	51	工程管理服务；市政设施管理



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册地	持股比例%	主要经营业务
深圳市盛天源物业管理有限公司	深圳市	100	物业管理
深圳市盛天源物业管理有限公司翠竹大厦停车场	深圳市	100	物业管理
深圳市正阳投资开发有限公司名士阁物业管理分公司	深圳市		物业管理
深圳市正阳投资开发有限公司物业管理分公司	深圳市	-	物业管理

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、公司主要会计政策、会计估计



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（资本溢价）；资本公积（资本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、15“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的所有者权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、15“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。

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的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、15（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、15（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用；以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

10. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①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，相关交易费用直接计入当期损益；②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。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②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；③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。

(1) 债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

(2) 权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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转出，计入留存收益。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的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，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，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累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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必要额外成本或努力即可获得有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

③对于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。



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

（6）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（7）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

11. 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

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

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
组合 1	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
组合 2	合并范围内关联方、政府部门款项及补助	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，确定该组合预期信用损失率为 0%



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
组合 1	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
组合 2	合并范围内关联方、政府部门款项及补助、备用金、押金及保证金	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失，确定该组合预期信用损失率为 0%

12. 存货

（1）存货的分类

存货分类为：周转材料、开发成本、低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品、发出商品等发出时采用加权平均法

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

（3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

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

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

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

13. 合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

14. 持有待售的非流动资产或处置组

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：(1) 某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

15. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资，是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、10“金



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

融工具”。

共同控制，是指本公司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，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）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。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。

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，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。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



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

不进行会计处理。

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的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。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。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，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。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，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。

②权益法核算的长期股权投资

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



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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。本公司向合营企业或联营企业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。本公司向合营企业或联营企业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



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

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。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、

(2)“控制的判断标准和合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，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，并按比例结转当期损益；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



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

损益。

16. 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。本公司投资性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。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，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采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

17. 固定资产及其累计折旧

(1) 固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20-50	5.00-10.00	1.80-4.75
运输设备	年限平均法	4	5.00	23.75
电子设备	年限平均法	3-5	5.00-10.00	18.00-31.67
办公设备及其他	年限平均法	3-5	5.00-10.00	18.00-31.67

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

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

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

18. 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

19. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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。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。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

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。

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

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

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



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

兑差额计入当期损益。

20. 无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

21. 研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

22. 长期待摊费用摊销方法

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

23. 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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。减值损失金额先抵减分摊至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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

24. 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

25. 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

26. 优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

① 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

② 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注三、19“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

27. 收入确认

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的，会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。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或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

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

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定。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控制权时点确认收入。

本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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

客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

有权上的主要风险和报酬。

客户已接受该商品或服务。

(2) 具体会计政策

① 物业服务收入

公司提供物业服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约义务履行的期间内，分月确认收入。

② 运营服务收入

公司运营服务收入属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约义务履行的期间内，分月确认收入。

28. 政府补助

① 类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助；

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

收益相关的判断依据为：本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或已其他方式形成长期资产。

②确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。如果企业已经实际收到补助资金，应当按照实际收到的金额计量；如果资产负债表日企业尚未收到补助资金，但企业在符合了相关政策规定后就相应获得了收款权，且与之相关的经济利益很可能流入企业，企业应当在这项补助成为应收款时按照应收的金额计量。

③会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

29. 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

与商誉的初始确认有关，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应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果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，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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。

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。

于资产负债表日，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。

30. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

- (1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

31. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。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。

(1) 本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将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。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

① 使用权资产



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.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；C.发生的初始直接费用；D.为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始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。

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：A.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；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整后增量借款利率。



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当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，且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时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将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认定为短期租赁；低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的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；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②经营租赁

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。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，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。



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

32.其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、14“持有待售的非流动资产或处置组”相关描述。

33.重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

①《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）（“解释第 16 号”）中“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规定”

根据该规定，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



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等)，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中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。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司自 2024 年 1 月 1 日起适用该规定，对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间合并财务报表项目及金额无影响。

(2) 会计估计变更

无。

四、税项

1.主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴	1.2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	地区幅度差别定额税率



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

企业所得税	应纳税所得额	25%
-------	--------	-----

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指【2024 年 1 月 1 日】，期末指【2024 年 12 月 31 日】，本期指 2024 年度，上期指 2023 年度。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	47,806,654.96	39,441,319.78
其他货币资金		
合计	47,806,654.96	39,441,319.78

说明：截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2. 应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	37,330,120.76	393,405.88	36,936,714.88
合计	37,330,120.76	393,405.88	36,936,714.88

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	32,122,112.44	157,706.86	31,964,405.58
合计	32,122,112.44	157,706.86	31,964,405.58

(2) 坏账准备



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①2024 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备：

名称	账面余额	整个存续期逾期信用损失率%	坏账准备	理由
地铁补偿款	62,656.00	100%	62,656.00	预计无法收回
翠竹街道办事处	1,627.62	100%	1,627.62	
中国建设银行	23,633.79	100%	23,633.79	预计无法收回
其他	21,448.40	100%	21,448.40	预计无法收回
合计	109,365.81		109,365.81	

②2024 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

组合 1——账龄组合

账龄	账面余额	整个存续期逾期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	26,109,080.44		
1 至 2 年	2,414,441.37	10%	241,444.14
2 至 3 年	141,986.43	30%	42,595.93
合计	28,665,508.24		284,040.07

组合 2——无风险组合计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
关联方款项	113,351.82			
合并范围内关联方款项	8441894.89			



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	8,555,246.71			
----	--------------	--	--	--

(3) 坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		其他	期末余额
			转回	转销或核销		
坏账准备	157,706.86	235,699.02				393,405.88
合计	157,706.86	235,699.02				393,405.88

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 11,266,157.06 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 30.50%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 元。

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例%	坏账准备
小业主	1,251,921.24	1 年以内	3.39	0.00
深圳市罗湖区土地整备中心	2,501,228.7	1 年以内	6.77	0.00
罗湖区住保中心	2,870,663.57	1-2 年以内	7.77	0.00
罗湖区财政局	1,211,250.05	1 年以内	3.28	0.00
深圳市真迈生物科技有限公司	3,431,093.5	1 年以内	9.29	0.00
合计	11,266,157.06		30.50	0.00

3. 预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	106,864.01	100	878,983.70	99.58
1 至 2 年			3,700.00	0.42
合计	106,864.01	100	882,683.70	100.00



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4.其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	57,208,847.46	55,229,219.54
应收利息	2,038,356.20	1,035,616.46
合计	59,247,203.66	56,264,836.00

(1) 其他应收款情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	73,270,522.39	16,061,674.93	57,208,847.46	71,178,221.29	15,949,001.75	55,229,219.54
合计	73,270,522.39	16,061,674.93	57,208,847.46	71,178,221.29	15,949,001.75	55,229,219.54

① 坏账准备

A.2024 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

类别	账面余额	未来12月内 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
单项计提：				
组合计提：				
账龄组合	3,261,070.89	10.54	343,558.03	依据信用损失率
其他组合	54,291,334.60			
合计	57,552,405.49		343,558.03	

B.2024 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

类别	账面余额	未来12月内 预期信用损 失率%	坏账准备	理由
单项计提：				



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

员工个人所得税	7,469.74	100.00	7,469.74	预计无法收回
电信公司	8,000.00	100.00	8,000.00	预计无法收回
蔡桂桃	7,000.00	100.00	7,000.00	预计无法收回
建行营业部	560.00	100.00	560.00	预计无法收回
客户：滨江实业公司	47,660.00	100.00	47,660.00	预计无法收回
客户：云峰物业公司	11,137,818.40	100.00	11,137,818.40	预计无法收回
客户：赛普特实业公司	42,000.00	100.00	42,000.00	预计无法收回
客户：商隆公司	203,393.12	100.00	203,393.12	预计无法收回
客户：张汉茂	2,100.00	100.00	2,100.00	预计无法收回
客户：特区报超市有限公司	240.00	100.00	240.00	预计无法收回
客户：深圳市正阳投资开发有限公司工会	4,172,450.14	100.00	4,172,450.14	预计无法收回
客户：法院（市/区）	3,643.00	100.00	3,643.00	预计无法收回
客户：冯永根、黄妙玲	5,592.00	100.00	5,592.00	预计无法收回
客户：高嘉莉	10,629.00	100.00	10,629.00	预计无法收回
客户：肖恬抱	12,410.00	100.00	12,410.00	预计无法收回
客户：云峰地产发展有限公司	50,000.00	100.00	50,000.00	预计无法收回
代垫财政款	7,151.50	100.00	7,151.50	预计无法收回
合计	15,718,116.9	100.00	15,718,116.9	

②坏账准备的变动

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未	整个存续期预期信 用损失(已发生信用	
2024 年 1 月 1 日余额	238,036.35		15,710,965.40	15,949,001.75
期初余额在本期				
一转入第一阶段				



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

一转入第二阶段			
一转入第三阶段			
本期计提	105,521.68	7,151.50	112,673.18
本期转回			
本期转销			
本期核销			
其他变动			
2024 年 12 月 31 余额	343,558.03	15,718,116.90	16,061,674.93

③其他应收款按款项性质分类情况

账龄	期末余额	期初余额
押金及保证金	85,716.00	27,820.00
备用金		27,950.00
代扣代缴款	478,933.95	2,305,646.50
应收暂付款	20,006.61	88,218.50
往来款	18,950,783.66	16,389,569.06
其他	8,397.52	128,700.36
关联方款项	5,302.39	
合并范围内关联方款项	53,721,382.26	52,210,316.87
合计	73,270,522.39	71,178,221.29

④其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否 为关 联方	期末金额	账龄	占其他应 收账款总 额的比 例%	坏账准备 期末余额
云峰物业公司	否	11,137,818.40	5年以上	15.20	11,137,818.40
深圳市正阳投资开发有限公司工会	否	4,172,450.14	5年以上	5.69	4,172,450.14



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

正阳物业管理分公司	是	6,141,612.99	2-3年以内	8.38	
深圳市罗湖产投私募股权投资基金管理有限公司	是	50,000,000.00	1年以内	68.24	
深圳市罗湖投资控股有限公司	是	1,320,299.81	1年以内	1.80	
合计		72,772,181.34		99.32	15,310,268.54

(2) 应收利息情况

账龄	期末余额	期初余额
定期存款	2,038,356.20	1,035,616.46
合计	2,038,356.20	1,035,616.46

5. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	23,721.26		23,721.26
其他	7,117.94		7,117.94
合计	30,839.20		30,839.20

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	23,721.26		23,721.26
其他	7,117.94		7,117.94
合计	30,839.20		30,839.20

6. 其他流动资产



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额		50,142.20
增值税简易计税	1,423.46	544.75
预缴增值税	86,262.42	136,135.92
预缴企业所得税	5,981.00	
合计	93,666.68	186,822.87

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资			
对联营、合营企业投资	1,100,000.00	1,100,000.00	
合计	1,100,000.00	1,100,000.00	

续

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资			
对联营、合营企业投资	1,100,000.00	1,100,000.00	
合计	1,100,000.00	1,100,000.00	



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 对合营和联营企业的投资

被投资单位	期初余额	本年增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、联营企业									
深圳市罗湖区莲塘房地产开发有限公司	100,000.00							100,000.00	500,000.00
东山果园农场									
湖北省仙桃市杨峰振兴油厂	1,000,000.00							1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	1,100,000.00							1,100,000.00	1,100,000.00



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市罗湖区莲塘房地产开发有限公司东山果园农场	100,000.00			100,000.00
湖北省仙桃市杨峰振兴场	1,000,000.00			1,000,000.00
合计	1,100,000.00			1,100,000.00

8. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、期初余额	42,629,652.00	42,629,652.00
2、本期增加金额	12,017,046.81	12,017,046.81
3、本期减少金额		
4、期末余额	54,646,698.81	54,646,698.81
二、累计折旧和累计摊销		
1、期初余额	21,023,510.65	21,023,510.65
2、本期增加金额	2,358,155.18	2,358,155.18
(1) 计提或摊销	1,314,787.39	1,314,787.39
(2) 存货/固定资产/在建工程转入	1,043,367.79	1,043,367.79
3、本期减少金额		
4、期末余额	23,381,665.83	23,381,665.83
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	31,265,032.98	31,265,032.98
2、期初账面价值	21,606,141.35	21,606,141.35



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	782,868.99	11,856,555.52
固定资产清理		
合 计	782,868.99	11,856,555.52

(1) 固定资产及累计折旧

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1、期初余额	13,072,212.78	512,977.96	504,970.92	434,132.33	14,524,293.99
2、本期增加金额			41,238.94	88,904.95	156,377.68
(1) 购置			41,238.94	54,006.80	95,245.74
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 其他				34,898.15	34,898.15
3、本期减少金额	12,017,046.81		42,446.15		12,059,492.96
(1) 转入投资性房地产	12,017,046.81				12,017,046.81
(2) 处置或报废			42,446.15		42,446.15
4、期末余额	1,055,165.97	512,977.96	503,763.71	523,037.28	2,594,944.92
二、累计折旧					
1、期初余额	1,993,017.17	184,747.50	374,046.16	115,927.64	2,667,738.47
2、本期增加金额		98,115.23	59,227.81	72,808.36	230,151.4
(1) 计提		98,115.23	59,227.81	72,808.36	230,151.4
(2) 其他					
3、本期减少金额	1,043,367.79		42,446.15		1,085,813.94
(1) 转入投资性房地产	1,043,367.79				1,043,367.79
(2) 其他转出			42,446.15		42,446.15
4、期末余额	949,649.38	282,862.73	390,827.82	188,736.00	1,812,075.93
三、减值准备					



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1、期初余额					
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值	105,516.59	230,115.23	112,935.89	334,301.28	782,868.99
2、期初账面价值	11,079,195.61	328,230.46	130,924.76	318,204.69	11,856,555.52

10. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
深圳市盛天源物业管理有限公司	563,515.38					563,515.38
合计	563,515.38					563,515.38

11. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	671,141.15	697,883.17	620,100.29	484,333.13	264,590.90
合计	671,141.15	697,883.17	620,100.29	484,333.13	264,590.90

12. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

信用减值准备	16,010,100.00	4,002,525.01	15,810,082.46	3,952,520.62
租赁负债	3,000,000.00	750,000.00	2,663,612.36	665,903.09
合计	19,010,100.00	4,752,525.01	18,473,694.82	4,618,423.71

13.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付股权投资款	601,803.01	601,803.01
合计	601,803.01	601,803.01

14.应付账款

(1) 应付账款列示

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	19,523,757.25	13,920,517.39
1—2 年	524,323.24	395,395.55
2—3 年	1,695.55	
3 年以上		198,560.16
合计	20,049,776.04	14,514,473.10

15.合同负债

项目	期末余额	期初余额
合同负债	242,440.30	1,166,704.33
合计	242,440.30	1,166,704.33

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
预收运营服务费	137,119.90	1,166,704.33
预收代建费	108,186.24	
预收管理费	251.20	
预收污水水电费	3,413.65	



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

减：计入其他非流动负债	6,530.69	
合计	242,440.3	1,166,704.33

16. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,035,786.53	23,471,572.08	22,297,132.57	4,210,226.04
二、离职后福利-设定提存计划	49,074.90	2,695,439.10	2,668,771.80	75,742.20
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	3,084,861.43	26,167,011.18	24,965,904.37	4,285,968.24

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,809,386.44	21,355,290.09	20,250,935.77	3,913,740.76
2、职工福利费	4,044.10	76,266.17	76,963.02	3,347.25
3、社会保险费	22,954.24	930,792.06	925,958.30	27,788.00
其中：医疗保险费	20,293.62	787,182.44	783,934.31	23,541.75
工伤保险费	969.45	55,096.05	54,173.46	1,892.04
生育保险费	1,691.17	88,211.87	87,548.83	2,354.21
其他		301.70	301.70	
4、住房公积金	45,193.60	799,645.26	783,512.54	61,326.32
5、工会经费和职工教育经费	154,208.15	301,471.20	251,655.64	204,023.71
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、非货币性福利		8,107.30	8,107.30	
9、其他短期薪酬				
合计	3,035,786.53	23,471,572.08	22,297,132.57	4,210,226.04

(3) 设定提存计划列示



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	48,562.78	2,562,715.58	2,539,320.23	71,958.13
2、失业保险费	512.12	132,723.52	129,451.57	3,784.07
合计	49,074.90	2,695,439.10	2,668,771.80	75,742.20

17. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,071,092.66	1,225,576.28
企业所得税	1,432,713.89	2,010,019.64
个人所得税	53,057.57	55,667.92
城市维护建设税	47,877.81	42,493.06
教育费附加	20,519.05	18,211.30
地方教育费附加	13,679.38	12,140.46
合计	2,638,940.36	3,364,108.66

18. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	16,212,004.12	13,378,067.14
合计	16,212,004.12	13,378,067.14

(1) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	3,976,092.48	3,251,144.92
代扣代缴款项	3,141,770.43	2,828,288.48
应付暂收款	1,080,615.80	1,311,443.89
代垫款项	6,661.95	6,661.95
预提费用	380,812.62	380,812.62
往来款	7,021,057.34	2,341,456.28



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应付/预估工程款	87,106.45	87,106.45
其他	113,590.57	154,896.37
合并范围内关联方款项	404,296.48	3,016,256.18
合计	16,212,004.12	13,378,067.14

19. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债		1,310,041.31
合计		1,310,041.31

20. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	6,530.69	70,002.26
合计	6,530.69	70,002.26

21. 租赁负债

项目	期初余额	本期增加			本期减少	期末余额
		新增租赁	本期利息	其他		
租赁付款额	2,800,669.96				2,800,669.96	
减：未确认融资费用	137,057.58				137,057.58	
一年内到期的租赁负债	1,310,041.31				1,310,041.31	
租赁负债净额	1,353,571.07				1,353,571.07	

22. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	3,000,000.00		
小计	3,000,000.00		
减：列示于“其他流动负债”部分			
减：列示于“一年内到期的非流动负债”部分			
合计	3,000,000.00		



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

23. 实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市罗湖投资控股有限公司	58,800,000.00			58,800,000.00
合计	58,800,000.00			58,800,000.00

24. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	131,782.61	34,898.15		166,680.76
合计	131,782.61	34,898.15		166,680.76

说明：本期资本公积主要是收到的固定资产捐赠。

25. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	11,408,742.87			11,408,742.87
其他	11,169,044.63			11,169,044.63
合计	22,577,787.50			22,577,787.50

26. 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	49,402,411.32	34,320,063.36
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	49,402,411.32	34,320,063.36
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,997,524.49	16,710,425.03
减：提取法定盈余公积		1,661,819.00
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利		
应付利润		



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

转作资本		
期末未分配利润	51,399,935.81	49,368,669.39

27. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下:

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	96,147,396.67	71,244,784.56	63,844,398.61	46,475,105.63
其他业务	7,322,096.01	5,442,528.01	5,515,406.63	3,774,791.76
合计	103,469,492.68	76,687,312.57	69,359,805.24	50,249,897.39

28. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	176,579.66	68,484.64
教育费附加	75,676.97	28,107.02
地方教育费附加	50,451.70	18,738.07
房产税	550,541.30	367,661.30
车船税	660.00	715.00
土地使用税	6,216.12	6,216.12
印花税	8,663.48	9,338.94
其他		7,853.99
合计	868,789.23	507,115.08

29. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,146,284.56	14,919,919.34
折旧费	202,832.01	481,228.81
长期资产摊销	1,094,497.82	94,858.48
租赁费（房租）	542,805.96	-10,958.66
中介机构费	717,915.16	353,906.95
业务招待费		36,514.02



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

办公费	966,718.44	934,687.68
差旅费	10,946.78	11,591.78
交通费（汽车费）	6,163.92	39,799.82
劳务费	103,223.80	315,952.26
物业及水电费	14,975.04	17,659.15
会议费	12,517.32	
保险费	4,721.02	
咨询服务费	-31,114.24	117,641.51
业务推广费	38,384.73	30,060.36
其他	56,648.86	570,342.14
合计	19,887,521.18	17,913,203.64

30. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		99,172.86
减：利息收入	1,324,811.20	1,293,042.73
承兑汇票贴息		
手续费及其他	18,347.80	9,916.46
合计	-1,306,463.40	1,183,953.41

31. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	46,974.77	1,500.00
进项税加计抵减	436,475.53	15,831.68
代扣代缴个人所得税手续费	6,824.77	3,383.51
其他		92,615.33
合计	490,275.07	113,330.52

32. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-235,699.02	-75,599.44
其他应收款信用减值损失	-112,673.18	883,680.43



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	-348,372.20	808,080.99
----	-------------	------------

33. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得			
罚款收入		15,100.00	
违约赔偿收入	30,256.77	1,983.03	30,256.77
其他	5,045.25	1,140,961.87	5,045.25
合计	35,302.02	1,158,044.90	35,302.02

34. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	139,667.51	21,564.30	139,667.51
违约赔偿支出	10,178.55		10,178.55
预计未决诉讼损失	3,000,000.00		3,000,000.00
合计	3,149,846.06	21,564.30	3,149,846.06

35. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,622,341.60	2,010,019.64
递延所得税费用	-800,004.39	-3,974,574.17
合计	822,337.21	-1,964,554.53

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	4,359,691.93
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,089,922.98
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	67,863.18
非应税收入的影响	



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	83,799.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-521,587.02
年度内未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	102,338.57
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
其他	
合计	822,337.21

36.现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,997,524.49	16,710,425.03
加：少数股东本期收益	1,539,830.23	309.28
信用减值损失	348,372.20	-808,080.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,544,938.79	1,489,541.39
使用权资产折旧		824,127.42
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,104,433.42	191,754.59
资产处置损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-4,787,456.51
财务费用（收益以“-”号填列）		99,172.86
投资损失（收益以“-”号填列）		-6,027,288.62
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-800,004.39	-4,618,423.71
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		643,849.54
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,756,131.96	1,141,573.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	10,156,498.01	-727,145.51
其他	-976,996.70	
经营活动产生的现金流量净额	9,158,464.09	4,132,358.48



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
确认使用权资产的租赁		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	47,806,654.96	39,441,319.78
减：现金的期初余额	39,441,319.78	28,842,192.11
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	8,365,335.18	10,599,127.67

(2) 现金和现金等价物的构成		
项目	本期金额	上期金额
一、现金	47,806,654.96	39,441,319.78
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	47,806,654.96	39,441,319.78
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	47,806,654.96	39,441,319.78
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、在其他主体中的权益

1.在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

深圳市盛天源物业管理有限公司	6.89	深圳市	深圳市	房地产业	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市罗湖万德城市运营有限公司	500.00	深圳市	深圳市	公共设施管理业	51.00	设立

七、关联方及其交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例%	母公司对本公司的表决权比例%
深圳市罗湖投资控股有限公司	深圳市	投资	700,000.00	100.00	100.00

2. 本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、“在子公司中的权益”。

3. 关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
深圳市罗湖投资控股有限公司	本公司的母公司
深圳市罗湖投控置地有限公司	受同一控制企业
深圳市罗湖引导基金投资有限公司	受同一控制企业
深圳市罗湖产业招商服务有限公司	受同一控制企业
深圳市罗湖产业投资有限公司	受同一控制企业
深圳市罗湖投控产城有限公司	受同一控制企业

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
深圳市罗湖区莲塘房地产开发有限公司东山果园农场	联营企业



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

湖北省仙桃市杨峰振兴油厂	联营企业
--------------	------

5. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方
应收账款	深圳市罗湖投资控股有限公司
预付账款	深圳市罗湖投资控股有限公司
其他应收款	深圳市罗湖投资控股有限公司
其他应收款	深圳市罗湖产投私募股权投资基金管理有限公司
其他应收款	深圳市罗湖投控置地有限公司

(2) 应付项目

项目名称	关联方
应付账款	深圳市罗湖投资控股有限公司
其他应付款	深圳市罗湖投资控股有限公司

八、承诺及或有事项

无。

九、其他重要事项

无。

十、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	16,837,960.34	284,040.07	16,553,920.27



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	16,837,960.34	284,040.07	16,553,920.27
----	---------------	------------	---------------

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	13,697,459.92	95,050.86	13,602,409.06
合计	13,697,459.92	95,050.86	13,602,409.06

(2) 坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

① 2023 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

组合——1 账龄组合计提坏账准备

账龄	账面余额	整个存续期逾期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	13,160,372.54		
1 至 2 年	2,414,441.37	10	241,444.14
2 至 3 年	141,986.43	30	42,595.93
合计	15,716,800.34		284,040.07

组合——2 无风险组合坏账准备的应收账款

名称	2024.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方款项	1,121,160.00		
合计	1,121,160.00		

(3) 坏账准备的变动



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	95,050.86	188,989.21			284,040.07
合计	95,050.86	188,989.21			284,040.07

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 11,266,157.06 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 66.91%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 262,516.34 元。

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例%	坏账准备
罗湖区住保中心	2,870,663.57	1-2 年以上	17.05	262,516.34
小业主	1,251,921.24	1 年以内	7.44	
深圳市真迈生物科技有限公司	3,431,093.50	1 年以内	20.38	
罗湖区财政局	1,211,250.05	1 年以内	7.19	
深圳市罗湖区土地整备中心	2,501,228.70	1 年以内	14.85	
合计	11,266,157.06		66.91	262,516.34

2.其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	63,621,427.69	1,035,616.46
其他应收款	2,038,356.20	59,697,757.15
合计	65,659,783.89	60,733,373.61

(1) 应收利息情况

① 应收利息分类列示:



深圳市正阳投资开发有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
定期存款	2,038,356.20		2,038,356.20	1,035,616.46		1,035,616.46
合计	2,038,356.20		2,038,356.20	1,035,616.46		1,035,616.46

(2) 其他应收款情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	79,334,362.64	15,712,934.95	63,621,427.69	75,412,788.75	15,715,031.60	59,697,757.15
合计	79,334,362.64	15,712,934.95	63,621,427.69	75,412,788.75	15,715,031.60	59,697,757.15

① 坏账准备

A. 2024 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

类别	账面余额	未来12月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
单项计提:				
组合计提:				
账龄组合	7,204.03	0.01	1,969.55	
其他	63,616,193.21	80.19		
合计	63,623,397.24	80.20	1,969.55	

B. 2024 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

类别	账面余额	未来12月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
单项计提:				
员工个人所得税	7,469.74	100.00	7,469.74	预计无法收回



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

电信公司	8,000.00	100.00	8,000.00	预计无法收回
蔡桂桃	7,000.00	100.00	7,000.00	预计无法收回
建行营业部	560.00	100.00	560.00	预计无法收回
客户：滨江实业公司	47,660.00	100.00	47,660.00	预计无法收回
客户：云峰物业公司	11,137,818.40	100.00	11,137,818.40	预计无法收回
客户：赛普特实业公司	42,000.00	100.00	42,000.00	预计无法收回
客户：商隆公司	203,393.12	100.00	203,393.12	预计无法收回
客户：张汉茂	2,100.00	100.00	2,100.00	预计无法收回
客户：特区报超市有限公司	240.00	100.00	240.00	预计无法收回
客户：深圳市正阳投资开发有限公司工会	4,172,450.14	100.00	4,172,450.14	预计无法收回
客户：法院（市/区）	3,643.00	100.00	3,643.00	预计无法收回
客户：冯永根、黄妙玲	5,592.00	100.00	5,592.00	预计无法收回
客户：高嘉莉	10,629.00	100.00	10,629.00	预计无法收回
客户：肖恬抱	12,410.00	100.00	12,410.00	预计无法收回
客户：云峰地产发展有限公司	50,000.00	100.00	50,000.00	预计无法收回
合计	15,710,965.40	100.00	15,710,965.40	

② 坏账准备的变动

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额	4,066.20		15,710,965.40	15,715,031.60
期初余额在本期				
— 转入第一阶段				
— 转入第二阶段				



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

一转入第二阶段				
本期计提	-2,096.65			-2,096.65
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	1,969.55		15,710,965.40	15,712,934.95

③其他应收款按款项性质分类情况

账龄	期末余额	期初余额
押金及保证金	37,100.00	22,700.00
代扣代缴款	261,272.76	112,142.23
往来款	15,718,169.43	15,895,321.43
应收暂付款		68,211.89
关联方往来	63,317,820.45	59,314,413.20
合计	79,334,362.64	75,412,788.75

④其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	是否 为关 联方	期末金额	账龄	占其他 应收账 款总额 的比例%	坏账准备 期末余额
深圳市罗湖产投私募股权投资 基金管理有限公司	是	50,000,000.00	1-2 年	63.02	
云峰物业公司	否	11,137,818.40	5 年以上	14.04	1,1137,818.40
深圳市正阳投资开发有限公司 物业分公司	是	6,141,612.99	5 年以内	7.74	



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

深圳市正阳投资开发有限公司	否	4,172,450.14	5 年以上	5.26	4,172,450.14
深圳市罗湖投资控股有限公司	是	1,320,299.81	1 年以内	1.66	
合计		72,772,181.34		91.73	15,310,268.54

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,550,000.00		2,550,000.00
对联营、合营企业投资	1,100,000.00	1,100,000.00	
合计	3,650,000.00	1,100,000.00	2,550,000.00

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,550,000.00		2,550,000.00
对联营、合营企业投资	1,100,000.00	1,100,000.00	
合计	3,650,000.00	1,100,000.00	2,550,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市罗湖万物城市运营有限公司	2,550,000.00			2,550,000.00
合计	2,550,000.00			2,550,000.00



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本年增减变动						减值准备 期末余额			
		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 股利或 利润		计提 减值 准备	其他	期末余额
一、联营企业											
深圳市罗湖区莲塘房地产开发有限公司东山果园农场	100,000.00									100,000.00	100,000.00
湖北省仙桃市杨峰振兴油厂	1,000,000.00									1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	1,100,000.00									1,100,000.00	1,100,000.00



深圳市正阳投资开发有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下:

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	39,408,285.78	24,297,569.23	35,800,345.92	23,010,924.60
其他业务	7,322,096.01	5,442,528.01	5,515,406.63	3,774,791.76
合计	46,730,381.79	29,740,097.24	41,315,752.55	26,785,716.36

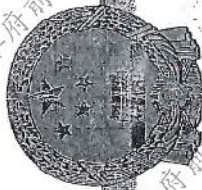
5. 投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置交易性金融资产产生的投资收益		6,027,288.62
合计		6,027,288.62

深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年 4 月 30 日





营业执照

统一社会信用代码
91440300311654693G

名称 中兴财光律师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 张顺和

成立日期 2014年09月16日

营业场所 深圳市福田区桂园街道老围社区深南东路5016号蔡屋围京基一百大厦A座4001-03A



登记机关

2023年11月23日

重要提示
1. 国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
2. 商事主体依法自主开展经营活动, 经营范围中属于法律、行政法规和国务院决定规定在登记前须经批准的项目, 应当在经营范围后标注“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”。
3. 商事主体依法自主开展经营活动, 经营范围中属于法律、行政法规和国务院决定规定在登记前须经批准的项目, 应当在经营范围后标注“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”。
4. 商事主体依法自主开展经营活动, 经营范围中属于法律、行政法规和国务院决定规定在登记前须经批准的项目, 应当在经营范围后标注“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”。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5004883

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



2009年12月6日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

负责人: 张顺和

经营场所: 深圳市罗湖区桂园街道老围社区深南东路5016号索通国际基一百大厦4001-03A

分所执业证书编号: 110102054701

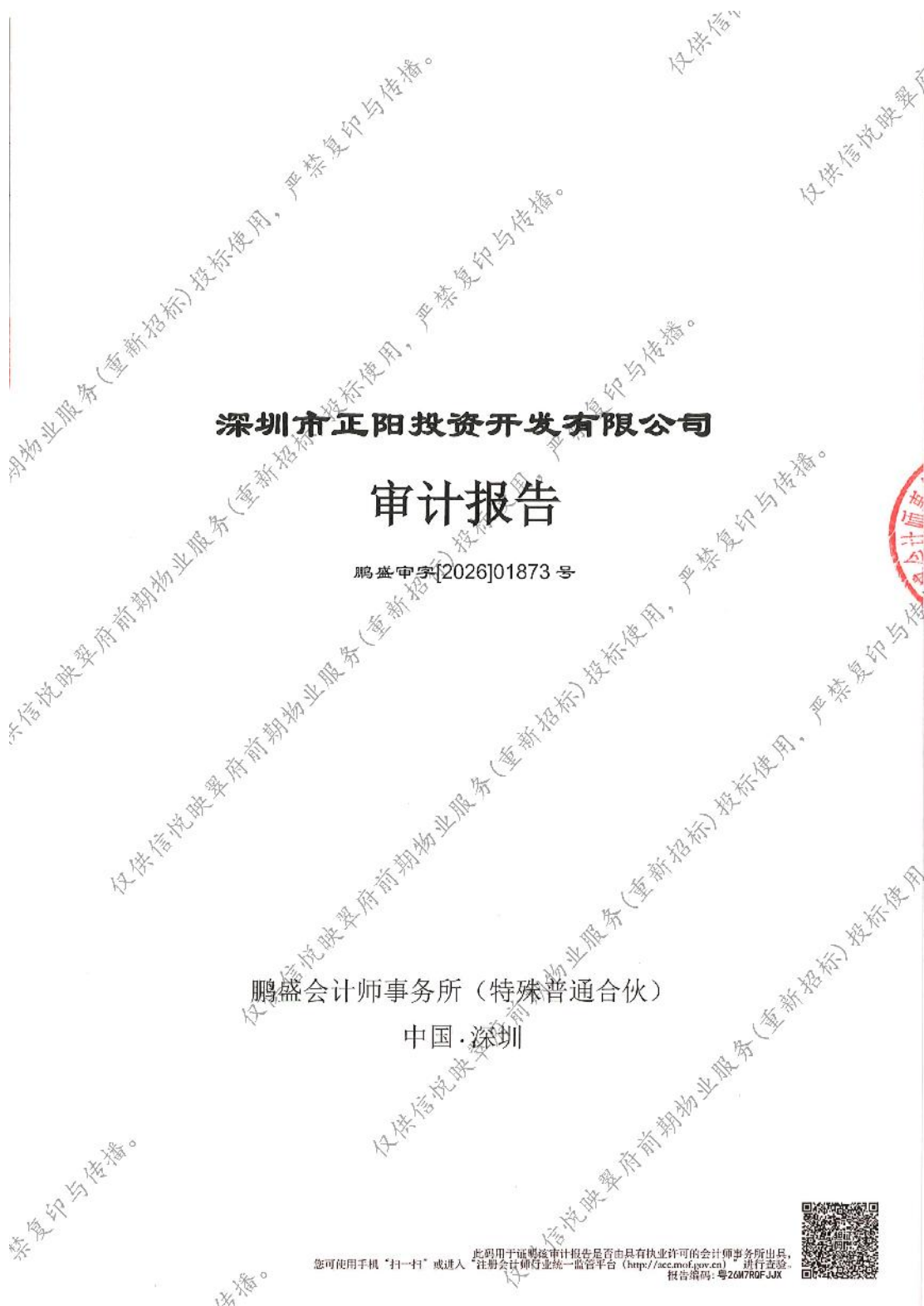
批准执业文号: 深财会[2009]85号

批准执业日期: 2009年10月13日





3. 2025 年审计报告（内含财务报表）



深圳市正阳投资开发有限公司

审计报告及财务报表

(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-4
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司所有者权益变动表	11-12
三、 财务报表附注	1-47





明盛会计师事务所(特殊普通合伙)
Mingcheng Certified Public Accountants (Special General Partnership)

通讯地址:深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层 2101 室。
邮政编码: 518000
电话: 0755-82926578 传真: 0755-82926578

审计报告

明盛审字[2026]01873 号

深圳市正阳投资开发有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳市正阳投资开发有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任



管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。



然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年4月28日



合并资产负债表

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司

2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、(一)	56,589,927.51	47,806,654.96
应收票据			
应收账款	七、(二)	30,445,745.73	34,612,009.65
预付款项	七、(三)	114,811.25	106,864.01
其他应收款	七、(四)	68,082,431.70	59,247,203.66
其中：应收股利			
存货			30,839.20
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、(五)	688,107.88	388,709.31
流动资产合计		155,921,024.07	142,222,280.79
非流动资产：			
△发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、(六)		
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、(七)	29,942,506.71	31,265,032.96
固定资产	七、(八)	601,635.28	782,868.99
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉	七、(九)	563,515.38	563,515.38
长期待摊费用	七、(十)	91,387.10	264,590.90
递延所得税资产	七、(十一)	4,855,630.69	4,752,525.01
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		36,054,675.16	37,628,533.26
资产总计		191,975,699.23	179,850,814.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司 2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、（十二）	23,376,385.63	20,049,776.04
预收款项			
合同负债		347,944.81	242,440.30
应付职工薪酬	七、（十三）	4,146,140.71	4,285,968.24
应交税费	七、（十四）	3,220,055.22	2,203,337.89
其中：应交税金			
其他应付款	七、（十五）	16,401,143.52	16,212,004.32
其中：应付股利			
▲应付手续费及佣金			
▲应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		11,100.78	6,530.69
流动负债合计		47,502,770.67	43,000,057.28
非流动负债：			
▲保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
租赁负债			
长期应付款		139,320.21	
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、（十六）	3,000,000.00	3,000,000.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		3,139,320.21	3,000,000.00
负债合计		50,642,090.88	46,000,057.28
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、（十七）	58,800,000.00	58,800,000.00
其他权益工具			
资本公积	七、（十八）	166,680.76	166,680.76
盈余公积	七、（十九）	22,577,787.50	22,577,787.50
未分配利润	七、（二十）	54,182,865.07	49,020,627.26
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		135,727,333.33	130,565,095.52
少数股东权益		5,606,275.02	3,285,661.25
所有者权益（或股东权益）合计		141,333,608.35	133,850,756.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计		191,975,699.23	179,850,814.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司

2025年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		118,228,766.51	101,174,787.45
其中：营业收入	七、(二十一)	118,228,766.51	101,174,787.45
二、营业总成本		108,569,971.94	96,137,159.58
其中：营业成本	七、(二十一)	90,373,655.13	76,687,312.57
税金及附加	七、(二十二)	680,616.60	868,789.23
销售费用			
管理费用	七、(二十三)	18,724,871.24	19,887,521.18
研发费用			
财务费用	七、(二十四)	1,208,571.03	-1,306,463.40
其中：利息费用			
利息收入		1,226,334.49	1,324,811.20
加：其他收益	七、(二十五)	233,359.62	190,275.07
投资收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、(二十六)	-53,052.24	-348,372.20
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-30,839.20	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		9,808,262.75	5,179,530.74
加：营业外收入	七、(二十七)	39,130.43	35,302.02
减：营业外支出	七、(二十八)	1,228.34	3,149,846.06
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		9,846,164.84	2,064,986.70
减：所得税费用	七、(二十九)	2,363,313.26	91,692.37
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		7,482,851.58	1,973,294.39
(一)按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润		5,162,237.81	220,018.95
2.少数股东损益		2,320,613.77	1,753,275.44
(二)按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润		7,482,851.58	1,973,294.39
2.终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		137,817,050.16	104,820,819.77
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		14,412,058.91	4,599,406.03
经营活动现金流入小计		152,229,109.07	109,420,225.80
购买商品、接受劳务支付的现金		82,625,067.48	65,968,293.52
支付给职工以及为职工支付的现金		23,807,422.97	24,655,753.93
支付的各项税费		5,954,465.18	6,840,816.13
支付其他与经营活动有关的现金		38,900,463.00	9,478,362.28
经营活动现金流出小计		151,284,418.63	106,943,225.86
经营活动产生的现金流量净额		944,690.44	2,476,999.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		42,021.10	793,128.91
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		42,021.10	793,128.91
投资活动产生的现金流量净额		-42,021.10	-793,128.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		902,669.34	1,683,871.03
加：期初现金及现金等价物余额		41,125,190.81	39,441,319.78
六、期末现金及现金等价物余额		42,027,860.15	41,125,190.81

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

项目	2022年度									
	所有者权益总额	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他权益工具	少数股东权益	所有者权益合计	所有者权益总额
一、上年年末余额	56,800,000.00	56,800,000.00	-	-	-	-	-	-	56,800,000.00	56,800,000.00
二、本年增减变动金额	151,642,504.23	151,642,504.23	-	-	-	-	-	-	151,642,504.23	151,642,504.23
（一）综合收益总额	151,642,504.23	151,642,504.23	-	-	-	-	-	-	151,642,504.23	151,642,504.23
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
67、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
73、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
77、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
78、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
81、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
82、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
86、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
88、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
89、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
92、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
93、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
94、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
95、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
96、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
97、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
98、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
99、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
101、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
102、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
103、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
104、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
105、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
106、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
107、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
108、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
109、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
110、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
111、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
112、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
113、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
114、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
115、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
117、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
118、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
119、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
120、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
122、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
123、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
124、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
125、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
126、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
127、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
128、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
129、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
130、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
131、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
132、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
133、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
134、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
135、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
136、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
137、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
138、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
139、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
140、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
141、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
142、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
143、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
144、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
145、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
146、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
147、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
148、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
149、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
150、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
151、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
152、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
153、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
154、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
155、其他	-	-	-	-</						

母公司资产负债表

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司

2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		40,845,096.50	40,449,291.11
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）	11,875,077.58	14,259,215.04
预付款项		23,498.21	8,366.85
应收资金集中管理款			
其他应收款	十二、（二）	65,998,835.18	56,219,678.11
存货		-	30,839.20
合同资产			
△保险合同资产			
△分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		295,042.43	295,042.43
流动资产合计		119,037,549.90	111,262,432.74
非流动资产：			
△发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	2,550,000.00	2,550,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		29,942,506.71	31,265,032.98
固定资产		486,635.03	702,785.47
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		91,387.10	264,590.90
递延所得税资产		4,851,585.55	4,749,243.76
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		37,922,114.39	39,531,653.11
资产总计		156,959,664.29	150,794,085.85

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司

2025年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		12,234,977.52	8,174,911.72
预收款项			
合同负债		135,013.05	105,320.40
应付职工薪酬		1,508,119.85	1,743,548.50
应交税费		1,739,819.66	1,985,937.12
其他应付款		5,738,674.68	5,863,702.62
其中：应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		11,100.78	6,530.69
流动负债合计		21,417,705.54	17,899,951.25
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		3,000,000.00	3,000,000.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		3,000,000.00	3,000,000.00
负债合计		24,417,705.54	20,899,951.25
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		58,800,000.00	58,800,000.00
其他权益工具			
资本公积		166,680.76	166,680.76
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		22,577,787.50	22,577,787.50
△一般风险准备			
未分配利润		50,997,490.49	48,349,666.34
所有者权益（或股东权益）合计		132,541,958.75	129,894,134.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计		156,959,664.29	150,794,085.85

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司

2025年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	十二、(一)	49,754,372.88	44,435,676.56
二、营业总成本		46,317,246.15	43,161,538.50
其中：营业成本	十二、(四)	32,983,726.07	29,740,097.24
税金及附加		589,064.73	623,430.53
销售费用			
管理费用		13,848,757.05	14,110,811.38
研发费用			
财务费用		1,205,301.70	-1,312,800.65
其中：利息费用			
利息收入		1,207,692.55	1,316,228.53
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益		91,082.83	394,653.02
投资收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-95,492.51	-283,013.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-30,839.20	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,401,877.83	1,385,977.55
加：营业外收入		25,299.69	24,019.42
其中：政府补助			
减：营业外支出		622.31	3,001,397.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,426,555.21	-1,591,400.89
减：所得税费用		778,731.06	-26,923.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,647,824.15	-1,564,477.51

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

编制单位：深圳市正阳投资开发有限公司		2025年度	单位：人民币元
项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		57,200,017.50	46,601,213.77
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,749,310.50	350,500.54
经营活动现金流入小计		62,949,328.00	46,951,714.31
购买商品、接受劳务支付的现金		33,815,255.37	21,412,175.94
支付给职工以及为职工支付的现金		12,633,541.54	15,381,539.45
支付的各项税费		4,083,812.81	4,861,321.28
支付其他与经营活动有关的现金		19,859,595.00	8,571,497.02
经营活动现金流出小计		70,392,204.72	50,226,533.69
经营活动产生的现金流量净额		-7,442,876.72	-3,274,819.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		100.00	
投资活动现金流入小计		100.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		42,021.10	245,012.63
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		42,021.10	245,012.63
投资活动产生的现金流量净额		-41,921.10	-245,012.63
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-7,484,797.82	-3,519,832.01
加：期初现金及现金等价物余额		33,767,826.96	37,287,658.97
六、期末现金及现金等价物余额		26,283,029.14	33,767,826.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

		2025年度						单位：人民币元			
项目	附注	实收资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	所有者权益合计
			优先股	永续债							
一、上年年末余额		58,800,000.00			186,880.76				22,577,787.50		131,458,612.11
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额		58,800,000.00			186,880.76				22,577,787.50		131,458,612.11
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取专项储备											
（四）利润分配											
1.提取盈余公积											
其中：提取一般风险准备											
提取专项储备											
2.提取专项储备											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.提取盈余公积弥补以前年度亏损											
5.其他综合收益结转至所有者权益											
6.其他											
四、本年年末余额		58,800,000.00			186,880.76				22,577,787.50		131,458,612.11



法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

深圳市正阳投资开发有限公司

财务报表附注

2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

深圳市正阳投资开发有限公司(以下简称“公司”或者“本公司”)现持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91440300192283585M 的《营业执照》, 成立日期为 1994 年 9 月 2 日, 住所为深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路 112 号罗湖投资控股大厦塔楼 2 座 2001, 法定代表人为庄欣, 注册资本为 5880 万元, 公司类型为有限责任公司(国有独资)。

本公司经营范围: 投资兴办各类实体(具体项目另行申报); 国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖项目); 房地产信息咨询; 物业管理; 房地产经纪; 自有物业租赁; 建设工程项目管理、工程检测、勘察、建筑工程设计、工程监理、招标代理、造价咨询、建筑装饰装修工程设计与施工; 企业管理咨询(不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它的限制项目); 广告发布。大数据服务; 数据处理和存储支持服务; 公共资源交易平台运行技术服务; 数据处理服务; 人工智能公共数据平台; 工业互联网数据服务; 信息系统集成服务; 人工智能公共服务平台技术咨询服务; 组织文化艺术交流活动; 体育赛事策划。

(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); 机动车停放服务; 劳务派遣服务。建设工程施工。公司经营期限为 1994 年 9 月 2 日至无 2044 年 9 月 21 日。

本公司 2025 年度纳入合并范围的子公司共 2 户、分公司 3 户, 本公司本年度合并范围比上年度无变化, 本公司纳入合并范围的子分公司如下:

子公司名称	注册地	持股比例	主要经营业务
深圳市罗湖万物城市运营有限公司	深圳市	51.00	工程管理服务; 市政设施管理
深圳市盛天源物业管理有限公司	深圳市	100.00	物业管理
深圳市盛天源物业管理有限公司翠竹大厦停车场	深圳市	100.00	物业管理
深圳市正阳投资开发有限公司名士阁物业管理分公司	深圳市		物业管理
深圳市正阳投资开发有限公司物业管理分公司	深圳市		物业管理



二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则基本准则》和各项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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

（二）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

（三）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，除交易性金融资产/负债、衍生金融工具、其他债权投资、其他权益工具投资及以现金结算的股份支付等以公允价值计量外，其余均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（五）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法



本公司以控制为基础确定合并范围。包括本公司控制的子公司及受本公司控制的结构化主体。控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

在判断本公司是否拥有对被投资方的权力时，本公司仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本公司自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。

本公司合并财务报表在遵循一体化原则基础上，合并抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的所有者权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照《企业会计准则第40号—合营安排》的相关规定进行会计处理：

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

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

本公司收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币。其他外币交易在初



始确认时按交易发生日即期汇率或交易发生日即期汇率的近似汇率折合为人民币。

即期汇率是中国人民银行公布的人民币外汇牌价。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见本附注四、（十九）-借款费用）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于可供出售金融资产的外币非货币性项目的差额，计入其他综合收益；其他差额作为公允价值变动损益计入当期损益。

2、外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

对境外经营的外币报表折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目中除“未分配利润”及“其他综合收益”中的外币报表折算差额项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在“其他综合收益”中列示。

现金流量表中的项目，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自股东权益转入处置当期损益。

（九）金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考



虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

① 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

③ 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

④ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量，因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③ 不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：A. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；B. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。



④ 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

① 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

A. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

B. 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

② 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；



除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5、金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益



的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6、金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

7、金融负债与权益工具的区分及相关处理

（1）金融负债与权益工具的区分

① 如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

② 如果一项金融工具须用或可用公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在公司扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是公司的金融负债；如果是后者，该工具是公司的权益工具。

（2）金融负债与权益工具的会计处理

① 金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

② 金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。公司对权益工具持有方的分配作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。。

（十）套期工具

1、套期包括公允价值套期/现金流量套期/境外经营净投资套期。

2、对于满足下列条件的套期，运用套期会计方法进行处理：（1）套期关系仅由符合条件的套期工具和被套期工具组成；（2）在套期开始时，公司正式指定了套期工具和被套期项目，并准备了关于套期关系和公司从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件；

（3）该套期关系符合套期有效性要求。

套期同时满足下列条件时，公司认定套期关系符合套期有效性要求：（1）被套期项目和套期工具之间存在经济关系；（2）被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位；（3）套期关系的套期比率等于公司实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比，但不反映被套期项目和套期工具相对权重的失衡。



公司在套期开始日及以后期间持续地对套期关系是否符合套期有效性要求进行评估。套期关系由于套期比率的原因而不再符合套期有效性要求,但指定该套期关系的风险管理目标没有改变的,公司进行套期关系再平衡。

3、套期会计处理

(1) 公允价值套期

① 套期工具产生的利得或损失计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具(或其组成部分)进行套期的,套期工具产生的利得或损失计入其他综合收益。

② 被套期项目因风险敞口形成的利得或损失计入当期损益,同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。被套期项目为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条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(或其组成部分)的,其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益,其账面价值已经按公允价值计量,不再调整;被套期项目为公司选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资(或其组成部分)的,其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入其他综合收益,其账面价值已经按公允价值计量,不再调整。

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

被套期项目为以摊余成本计量的金融工具(或其组成部分)的,公司对被套期项目账面价值所作的调整按照开始摊销日重新计算的实际利率进行摊销,并计入当期损益。被套期项目为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条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(或其组成部分)的,按照相同的方式对累计已确认的套期利得或损失进行摊销,并计入当期损益,但不调整金融资产(或其组成部分)的账面价值。

(2) 现金流量套期

① 套期工具利得或损失中属于有效套期的部分,作为现金流量套期储备,计入其他综合收益,无效部分计入当期损益。现金流量套期储备的金额按照以下两项的绝对额中较低者确认: A.套期工具自套期开始的累计利得或损失; B.被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

② 被套期项目为预期交易,且该预期交易使公司随后确认一项非金融资产或非金融负债的,或者非金融资产和非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时,将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出,计入该资产或负债的初始确认金额。



③ 其他现金流量套期，原计入其他综合收益的现金流量套期储备金额，在被套期预期交易影响损益的相同期间转出，计入当期损益。

(3) 境外经营净投资套期

套期工具形成的利得或损失中属于有效套期的部分，确认为其他综合收益，并在处置境外经营时，将其转出计入当期损益；套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分，计入当期损益。

(十一) 应收票据

对于应收票据，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

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

(十二) 应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	按组合计提减值准备采用的计提方法
组合 1：账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
组合 1：无风险组合	合并范围内关联方、政府部门款项及补助	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，确定该组合预期信用损失率为 0%

当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	按组合计提减值准备采用的计提方法
组合 1：账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

组合名称	确定组合的依据	按组合计提减值准备采用的计提方法
组合 1: 账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失
组合 2: 无风险组合	合并范围内关联方、政府部门款项及补助、备用金、押金及保证金	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失, 确定该组合预期信用损失率为0%

(十三) 存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括周转材料、开发成本、低值易耗品等。

2、存货取得和发出的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品、发出商品等发出时采用加权平均法。

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

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量, 并按单个存货项目计提存货跌价准备, 但对于数量繁多、单价较低的存货, 按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据: ①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额; ②为生产而持有的材料等, 当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量; 当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时, 可变现净值为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确定。③持有待售的材料等, 可变现净值为市场售价。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法摊销。包装物采用一次转销法摊销。

(十四) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制, 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, 认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决



策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2、投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把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，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

②在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把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，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3、后续计量及损益确认方法



对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

对于公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

5、通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

（1 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

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

（2）不属于“一揽子交易”的会计处理

① 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

② 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3）属于“一揽子交易”的会计处理

① 个别财务报表



将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十五) 投资性房地产

1、投资性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和已出租的建筑物。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十六) 固定资产

1、固定资产确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2、固定资产分类、计价方法和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；固定资产应当按照成本进行初始计量；折旧方法采用年限平均法。

根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产按年限平均法计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20-50	5.00-10.00	1.80-4.75
运输设备	4	5.00	23.75
电子设备	3-5	5.00-10.00	18.00-31.67
办公设备及其他	3-5	5.00-10.00	18.00-31.67

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额



计提相应的减值准备。

(十七) 在建工程

1、在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2、在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3、资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十八) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

2、借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3、借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十九) 生物资产

☐适用 ☒不适用

(二十) 油气资产

☐适用 ☒不适用

(二十一) 无形资产



1、无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2、使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

3、使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

4、内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（二十二）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十三）合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十四）职工薪酬

1、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2、短期薪酬的会计处理方法

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

3、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，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。



(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

①根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间。同时,对设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

②设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

③期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分,其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本,重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利,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:①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;②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。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利,符合设定提存计划条件的,按照设定提存计划的有关规定进行会计处理;除此之外的其他长期福利,按照设定受益计划的有关规定进行会计处理,为简化相关会计处理,将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十五) 股份支付

1、股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

提示:根据公司的具体情况,充分披露其会计处理。

(1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付,在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按权益工具授予日的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用,相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付,如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的,



按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。。

(二十六) 应付债券

本公司将发行的金融工具划分为金融负债，初始计量按照实际收到金额确定，发行债券发生的手续费、佣金等交易费用计入应付债券的初始计量成本。

应付债券存续期间，计提利息并对账面利息调整按照实际利率法采用摊余成本进行后续计量。除符合资本化条件的利息费用计入相关资产成本以外，其他计入当期损益。

(二十八) 预计负债

1、预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

2、预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。



资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核,有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数,应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十九) 优先股、永续债等其他金融工具

企业发行的金融工具应当按照金融工具准则及其他相关准则进行初始确认和计量;对于归类为权益工具的金融工具,其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配,其回购、注销等作为权益的变动处理;对于归类为金融负债的金融工具,其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理,其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

发行方发行金融工具,其发生的手续费、佣金等交易费用,如分类为债务工具且以摊余成本计量的,应当计入所发行工具的初始计量金额;如分类为权益工具的,应当从权益中扣除。

(三十) 收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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或服务的控制权时,确认收入。

1、一般原则

合同中包含两项或多项履约义务的,本公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。

本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债,不计入交易价格。

合同中存在重大融资成分的,本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时,本公司属于在某一段时间内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务:

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益;
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品;
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务,本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时,本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金



额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- 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。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素），作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。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作为合同负债列示。

2、具体会计政策

①物业服务收入

公司提供物业服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约义务履行的期间内，按月确认收入。

②运营服务收入

公司运营服务收入属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约义务履行的期间内，按月确认收入。

（三十一）政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

1、政府补助的分类

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。除与资产相关的政府补助之外的，确认为与收益相关的政府补助。

2、政府补助会计处理

（1）取得政府补助的初始计量

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量。

（2）政府补助的后续计量及终止确认

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



寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：①用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；②用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(3) 政府补助的返还

已确认的政府补助需要返还的，应当在需要返还的当期分情况按照以下规定进行会计处理：①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；③属于其他情况的，直接计入当期损益。

(三十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。

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

递延所得税资产的确认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。如果不属于企业合并交易且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），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

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

本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

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

- ①纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- ②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。

（三十三）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。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。

1、租赁的分类

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

2、融资租赁的判断标准

符合下列一项或数项标准的，应当认定为融资租赁：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- （2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- （4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

- （5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法见“附注四、（十七）固定资产”。

3、经营租赁

- （1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将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。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.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；C.发生的初始直接费用；D.为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。



在租赁期开始日后,本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量,根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定,以直线法对使用权资产计提折旧,并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的,相应调整使用权资产的账面价值。

② 租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始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。

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:A.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;B.取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;C.本公司合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时,行使终止租赁选择权需支付的款项;E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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时,采用增量借款利率作为折现率,以同期银行贷款利率为基础,考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期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,但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化,续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致,根据担保余值预计的应付金额发生变动,用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动,或者实质固定付款额发生变动时,重新计量租赁负债。

③ 租赁的变更

当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,且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时,该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的,分摊变更后合同的对价,重新确定租赁期,重新计量租赁负债。

④ 短期租赁和低价值资产租赁

本公司将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认定为短期租赁;低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债,将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤ 售后租回交易

对于售后租回交易,本公司按照《企业会计准则第 14 号--收入》的规定,评估确定售后



租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

(25) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

① 融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A. 承租人需支付的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；B. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；C. 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D. 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E. 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

② 经营租赁

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。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，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。

(3) 售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

(三十四) 持有待售

1、持有待售

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。



本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

本公司按账面价值与公允价值减去出售费用后净额之孰低者对持有待售的非流动资产（不包括金融资产及递延所得税资产）或处置组进行初始计量和后续计量。账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。

2、终止经营

本公司将满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或划分为持有待售类别的界定为终止经营：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(三十五) 公允价值计量

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

1、公允价值计量的范围

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资和衍生金融工具。

2、估值技术

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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



五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

2024 年 12 月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 18 号〉的通知》，明确不属于单项履约义务的保证类质量保证金的会计处理，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定，在确认预计负债的同时，将相关金额计入营业成本，并根据流动性列示预计负债。本公司自 2025 年 1 月 1 日起适用该规定，对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间合并财务报表项目及金额无影响。

(二) 会计估计变更

无。

(三) 重要前期差错更正

无。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳流转税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴	1.2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	地区幅度差别定额税率

七、合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

1. 货币资金分类列示：



深圳市正阳投资开发有限公司 2025 年度财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	56,589,927.51	47,806,654.96
其他货币资金		
合计	56,589,927.51	47,806,654.96

2. 货币资金期末使用受限状况

项目	期末余额	期初余额
诉讼案件冻结资金	14,562,067.36	6,681,464.15
合计	14,562,067.36	6,681,464.15

(二) 应收账款

1. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 /计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款	216,247.79	0.69	216,247.79	100.00	
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	30,998,820.59	99.31	553,074.86	1.78	30,445,745.73
其中：账龄组合	22,629,703.93	72.50	553,074.86	2.44	22,076,629.07
其他组合	8,369,116.66	26.81			8,369,116.66
合计	31,215,068.38	100.00	769,322.65	2.46	30,445,745.73

(续)

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款	109,365.81	0.31	109,365.81	100.00	
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	34,926,049.72	99.69	284,040.07	0.81	34,642,009.65
其中：账龄组合	26,370,803.01	75.27	284,040.07	1.08	26,086,762.94
其他组合	8,555,246.71	24.42			8,555,246.71



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
合计	35,035,415.53	100.00	393,405.88	1.12	34,642,009.65

(1) 2025 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备：

名称	账面余额	整个存续期逾期信用损失率%	坏账准备	理由
翠竹街道办	1,627.62	100.00	1,627.62	预计无法收回
地铁补偿款	62,656.00	100.00	62,656.00	预计无法收回
深圳蓝子杰材料有限公司	47,933.53	100.00	47,933.53	预计无法收回
深圳市极群科技有限公司	18,473.11	100.00	18,473.11	预计无法收回
深圳市华儒科技有限公司	74,038.76	100.00	74,038.76	预计无法收回
深圳中盛康投资发展有限公司	11,518.77	100.00	11,518.77	预计无法收回
合计	216,247.79		216,247.79	

(2) 账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	20,243,475.30			23,814,375.21		
1—2 年	823,924.06	10.00	82,392.41	2,414,441.37	10.00	241,444.14
2—3 年	1,552,349.15	30.00	465,704.74	141,986.43	30.00	42,595.93
3—4 年	9,955.42	50.00	4,977.71			
合计	22,629,703.93	2.44	553,074.86	26,370,803.01	1.08	284,040.07

(3) 其他组合

组合名称	期末余额		期初余额		计提比例 (%)
	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备	
关联方款项	197,591.82		113,351.82		
合并范围内关联方款项	8,171,524.84		8,441,894.89		
合计	8,369,116.66		8,555,246.71		



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

(4) 坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		其他	期末余额
			转回	转销或核销		
坏账准备	393,405.88	375,916.77				769,322.65
合计	393,405.88	375,916.77				769,322.65

2.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市罗湖区土地整备中心	5,836,200.30	16.05	
罗湖区住房保障中心	1,575,639.96	4.33	
深圳市真边生物科技有限公司	1,567,728.15	4.31	
深圳市罗湖医院集团	1,350,432.20	3.71	
深圳市罗湖投资置地有限公司	1,065,000.00	2.93	
合计	11,395,000.61	31.33	

(三) 预付款项

1.预付款项按账龄列示

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	112,811.25	98.26		106,864.01	100.00	
1 至 2 年	2,000.00	1.74				
合 计	114,811.25	100.00		106,864.01	100.00	

(四) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	3,038,356.22	2,038,356.20
应收股利		
其他应收款项	65,044,075.48	57,208,847.46
合计	68,082,431.70	59,247,203.66

1.按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	



深圳市正阳投资开发有限公司 2025 年度财务报表附注

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准则的其他应收款项	15,710,965.40	19.45	15,710,965.40	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	65,071,920.48	80.55	27,845.00	0.04	65,044,075.48
其中：账龄组合	2,123,859.47	2.63	27,845.00	1.31	2,096,014.47
其他组合	62,948,061.01	77.92			62,948,061.01
合计	80,782,885.88	100.00	15,738,810.40	19.48	65,044,075.48

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失 率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准则的其他应收款项	15,718,116.90	21.45	15,718,116.90	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	57,552,405.49	78.55	343,558.03	0.60	57,208,847.46
其中：账龄组合	3,261,070.89	4.45	343,558.03	10.54	2,917,512.86
其他组合	54,291,334.60	74.10			54,291,334.60
合计	73,270,522.39	100.00	16,061,674.93	21.92	57,208,847.46

(1) 2025 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备：

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	预期信用损失率 (%)	计提理由
员工个人所得税	7,469.74	7,469.74	5 年以上	100.00	预计无法收回
电信公司	8,000.00	8,000.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
蔡桂桃	7,000.00	7,000.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
建行营业部	560.00	560.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
滨江实业公司	47,660.00	47,660.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
云峰物业公司	11,137,818.40	11,137,818.40	5 年以上	100.00	预计无法收回
赛普特实业公司	42,000.00	42,000.00	5 年以上	100.00	预计无法收回



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

商隆公司	203,393.12	203,393.12	5 年以上	100.00	预计无法收回
张汉茂	2,100.00	2,100.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
特区拟超市有限公司	240.00	240.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
公司工会	4,172,450.14	4,172,450.14	5 年以上	100.00	预计无法收回
法院(市/区)	3,643.00	3,643.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
冯永根、黄妙玲	5,592.00	5,592.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
高嘉莉	10,629.00	10,629.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
肖恬抱	12,410.00	12,410.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
云峰地产发展有限公司	50,000.00	50,000.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
合计	15,710,965.40	15,710,965.40			

(2) 账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内	2,044,798.14			2,648,711.79		
1—2 年	43,343.45	10.00	4,334.34	131,505.76	10.00	13,150.58
2—3 年	8,556.00	30.00	2,566.80	7,725.84	30.00	2,317.76
3—4 年	1,246.02	50.00	623.01	19,591.02	50.00	9,795.51
4—5 年	1,372.78	50.00	686.39	148,450.03	50.00	74,225.02
5 年以上	24,543.08	80.00	19,634.46	305,086.45	80.00	244,069.16
合计	2,123,859.47	1.31	27,845.00	3,261,070.89	10.54	343,558.03

(3) 其他组合

组合名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	其他应收款	坏账准备
押金及保证金	6,012.16		85,716.00	
代扣代缴款项	287,113.65		478,933.95	
关联方款项			5,302.39	
合并范围内关联方款项	62,654,935.20		53,721,382.26	
合计	62,948,061.01		54,291,334.60	

2.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
深圳市罗湖战塔新兴产业投资有限公司	50,000,000.00	63.26	



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

云峰物业公司	11,137,818.40	14.09	11,137,818.40
深圳市罗湖产业招商服务有限公司	6,093,030.24	7.71	
深圳市罗湖投资控股有限公司	4,801,831.04	6.07	
公司工会	4,172,450.14	5.28	4,172,450.14
合计	76,205,129.82	96.41	15,310,268.54

(五) 其他流动资产

账龄	期末余额	期初余额
预缴税金	688,107.88	387,285.85
增值税简易计税		1,423.46
合计	688,107.88	388,709.31

(六) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	1,100,000.00			1,100,000.00
小 计	1,100,000.00			1,100,000.00
减：长期股权投资减值准备	1,100,000.00			1,100,000.00
合 计				

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期 初 余 额	本期增减变动							期 末 余 额	减值准备期 末余额
			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 或利 润	计提 减值 准备		
一、联营企业	1,100,000.00									1,100,000.00	
深圳市罗湖区莲塘房地产开发有限公司东山果园农场	100,000.00									100,000.00	



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
			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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
湖北省仙桃市杨峰振兴油厂	1,000,000.00										1,000,000.00
合计	1,100,000.00										1,100,000.00

(七) 投资性房地产

1. 以成本计量

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	54,646,698.81	188,713.32		54,835,412.13
其中：房屋、建筑物	54,646,698.81	188,713.32		54,835,412.13
二、累计折旧和累计摊销合计	23,381,665.83	1,511,239.59		24,892,905.42
其中：房屋、建筑物	23,381,665.83	1,511,239.59		24,892,905.42
三、投资性房地产账面净值合计	31,265,032.98			29,942,506.71
其中：房屋、建筑物	31,265,032.98			29,942,506.71
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	31,265,032.98			29,942,506.71
其中：房屋、建筑物	31,265,032.98			29,942,506.71

(八) 固定资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	2,594,944.92	200,629.85	298,961.73	2,498,613.04
其中：房屋及建筑物	1,055,165.97		188,713.32	866,452.65
运输工具	512,977.96			512,977.96
电子设备	503,763.71	126,708.67		630,472.38
办公设备	523,037.28	73,921.18	108,248.41	488,710.05



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、累计折旧合计:	1,812,075.93	288,480.77	203,578.94	1,896,977.76
其中:房屋及建筑物	949,649.38		169,841.99	779,807.39
运输工具	282,862.73	82,347.48		365,210.21
电子设备	380,827.82	105,056.08		495,883.90
办公设备	188,736.00	101,077.21	33,736.95	256,076.26
三、固定资产账面净值合计	782,868.99			601,635.28
其中:房屋及建筑物	105,516.59			86,645.26
运输工具	230,115.23			147,767.75
电子设备	112,935.89			134,588.48
办公设备	334,301.28			232,633.79
四、减值准备合计				
其中:房屋及建筑物				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	782,868.99			601,635.28
其中:房屋及建筑物	105,516.59			86,645.26
运输工具	230,115.23			147,767.75
电子设备	112,935.89			134,588.48
办公设备	334,301.28			232,633.79

(九) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
深圳市盛大源物业管理有限公司	563,515.38					563,515.38
合计	563,515.38					563,515.38

(十) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	264,590.90	49,175.58	222,379.38		91,387.10
合 计	264,590.90	49,175.58	222,379.38		91,387.10

(十一) 递延所得税资产和递延所得税负债



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

1.未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	4,105,630.69	16,422,522.74	4,002,525.01	16,010,100.00
可抵扣亏损	750,000.00	3,000,000.00	750,000.00	3,000,000.00
合 计	4,855,630.69	19,422,522.74	4,752,525.01	19,010,100.00

(十二) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	20,729,352.64	19,523,757.25
1-2 年	2,601,434.06	524,323.24
2-3 年	44,554.93	1,896.55
3 年以上	1,044.00	
合 计	23,376,385.63	20,049,776.04

(十三) 应付职工薪酬

1.应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,210,226.04	23,988,788.88	24,148,714.58	4,050,300.34
二、离职后福利-设定提存计划	75,742.20	3,028,583.77	3,008,485.60	95,840.37
三、辞退福利		245,634.73	245,634.73	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	4,285,968.24	27,263,007.38	27,402,834.91	4,146,140.71

2.短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,913,740.76	21,784,050.78	21,961,639.72	3,736,151.82
二、职工福利费	3,347.25	103,049.34	103,709.43	2,687.16
三、社会保险费	27,788.00	976,724.73	971,433.39	33,079.34
其中：医疗保险费及生育保险费	25,895.96	895,871.10	890,943.53	30,823.53
工伤保险费	1,892.04	69,973.55	69,609.78	2,255.81
其他		10,880.08	10,880.08	
四、住房公积金	61,326.32	846,053.98	839,650.06	67,730.24
五、工会经费和职工教育经费	204,023.71	278,910.05	272,281.98	210,651.78
六、短期带薪缺勤				



深圳市正阳投资开发有限公司 2025 年度财务报表附注

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	4,210,226.04	23,988,788.88	24,148,714.58	4,050,300.34

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	71,958.13	2,888,473.60	2,869,102.99	91,328.74
二、失业保险费	3,784.07	140,110.17	139,382.61	4,511.63
三、企业年金缴费				
合计	75,742.20	3,028,583.77	3,008,485.60	95,840.37

(十四) 应交税费

项目	期初余额	期末余额
增值税	838,749.75	1,071,092.66
企业所得税	2,309,932.69	997,111.42
个人所得税	65,032.09	53,057.57
城市维护建设税	3,698.74	47,877.81
教育费附加(含地方教育费附加)	2,641.95	34,198.43
合计	3,220,055.22	2,203,337.89

(十五) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	6,552,320.97	3,976,092.48
代扣代缴款项	3,067,452.67	3,141,770.43
应付暂收款	1,040,631.84	1,080,615.80
代垫款项	1,854.37	6,661.95
往来款	4,379,942.16	7,021,057.34
应付/预估工程款		87,106.45
合并范围内关联方款项	404,296.48	404,296.48
其他	954,645.03	494,403.19
合计	16,401,143.52	16,212,004.12

(十六) 预计负债

项目	期末余额	期初余额
未决诉讼	3,000,000.00	3,000,000.00
合计	3,000,000.00	3,000,000.00

(十七) 实收资本



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
深圳市罗湖投资控股有限公司	58,800,000.00	100.00			58,800,000.00	100.00
合计	58,800,000.00	100.00			58,800,000.00	100.00

(十八) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	166,680.76			166,680.76
合计	166,680.76			166,680.76

(十九) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	22,577,787.50			22,577,787.50
合计	22,577,787.50			22,577,787.50

(二十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	49,020,627.26	48,800,608.31
期初调整金额		
本期期初余额	49,020,627.26	48,800,608.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,162,237.81	220,018.95
减：提取法定盈余公积		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	54,182,865.07	49,020,627.26

(二十一) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	105,237,259.80	78,569,917.96	96,147,396.67	71,244,784.56
其他业务	12,991,506.71	11,803,737.17	5,027,390.78	5,442,528.01
合计	118,228,766.51	90,373,655.13	101,174,787.45	76,687,312.57

(二十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	367,661.30	550,541.30
车船税	1,620.00	660.00



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
土地使用税	6,216.12	6,216.12
城市维护建设税	170,806.02	176,579.66
教育费附加	86,845.34	75,676.97
地方教育费附加	35,158.86	50,451.70
印花税	12,308.96	8,663.48
合计	680,616.60	868,789.23

(二十三) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,374,117.04	16,146,284.56
折旧费	224,697.00	202,832.01
长期待摊费用摊销	249,847.28	1,094,497.82
中介机构费	298,951.22	717,915.16
办公费	936,008.02	966,718.44
差旅费	11,851.81	10,946.78
党建工作经历费	2,215.70	7,253.47
会议费	24,478.10	12,517.32
市内交通费	6,000.00	6,163.92
安全生产费	10,840.56	7,721.57
劳务费	281,733.19	103,223.80
车辆费用	54,851.26	38,384.73
其他	248,680.06	573,061.60
合计	18,724,271.24	19,887,521.18

(二十四) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减：利息收入	1,226,334.49	1,324,811.20
承兑汇票贴息		
手续费及其他	17,763.46	18,347.80
合计	-1,208,571.03	-1,306,463.40

(二十五) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	119,024.26	46,974.77
进项税加计抵减	87,735.50	436,475.53
代扣个人所得税手续费	5,701.29	6,824.77
其他	20,898.57	
合计	233,359.62	490,275.07

(二十六) 信用减值损失



深圳市正阳投资开发有限公司 2025 年度财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-53,052.24	-348,372.20
合计	-53,052.24	-348,372.20

(二十七) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	14,568.90	30,256.77	14,568.90
其他	24,561.53	5,045.25	24,561.53
合计	39,130.43	35,302.02	39,130.43

(二十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出		139,667.51	
违约赔偿支出		10,178.55	
预计未决诉讼损失		3,000,000.00	
其他	1,228.34		1,228.34
合计	1,228.34	3,149,846.06	1,228.34

(二十九) 所得税费用

1. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,466,418.94	891,696.70
递延所得税调整	-103,105.68	-800,004.39
合计	2,363,313.26	91,692.31

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	9,846,164.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,461,541.21
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-20,526.99
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,604.05
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
年度内未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-82,305.01



深圳市正阳投资开发有限公司 2025 年度财务报表附注

项目	本期发生额
税率调整导致期初递延所得税资产、负债余额的变化	
其他	
合计	2,363,313.26

(三十) 现金流量表补充资料

现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	7,482,861.58	1,973,294.39
加:资产减值损失		
信用减值损失	53,052.24	348,372.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,596,141.42	1,544,938.79
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	222,379.38	1,104,433.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-103,105.68	-800,004.39
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	30,839.20	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,946,309.91	-5,758,131.96
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-4,391,157.79	6,039,094.19
其他		-976,996.70
经营活动产生的现金流量净额	944,690.44	2,476,999.94
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	42,027,860.15	41,125,198.81
减:现金的期初余额	41,125,190.81	39,441,319.78
加:现金等价物的期末余额		
减:现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	902,669.34	1,683,871.03



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

八、或有事项

本公司无或有事项。

九、资产负债表日后事项

本公司无资产负债表日后事项。

十、在其他主体中的权益

1.在子公司中的权益

子公司名称	注册资本(万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
深圳市盛天源物业管理有限公司	6.89	深圳市	深圳市	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并
深圳市罗湖万物城市运营有限公司	500.00	深圳市	深圳市	公共设施管理业		51.00	设立

十一、关联方关系

1.本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例%	母公司对本公司的表决权比例%
深圳市罗湖投资控股有限公司	深圳市	投资	700,000.00	100.00	100.00

2.关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
深圳市罗湖投资控股有限公司	本公司的母公司
深圳市罗湖投资置地有限公司	受同一控制企业
深圳市罗湖引导基金投资有限公司	受同一控制企业
深圳市罗湖产业招商服务有限公司	受同一控制企业
深圳市罗湖产业投资有限公司	受同一控制企业
深圳市罗湖投控产城有限公司	受同一控制企业

3.其他关联方情况



深圳市正阳投资开发有限公司 2025 年度财务报表附注

其他关联方名称	与本公司关系
深圳市罗湖区莲塘房地产开发有限公司东山果园农场	联营企业
湖北省仙桃市杨垱振兴油厂	联营企业

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 /计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款	153,591.79	1.22	153,591.79	100	
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	12,408,581.56	98.78	533,503.98	4.30	11,875,077.58
其中：账龄组合	11,203,181.56	89.18	533,503.98	4.76	10,669,677.58
其他组合	1,205,400.00	9.60			1,205,400.00
合计	12,562,173.35	100.00	687,095.77	5.47	11,875,077.58

(续)

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,627.62	0.01	1,627.62	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	14,543,255.11	99.99	284,040.07	1.95	14,259,215.04
其中：账龄组合	13,422,095.11	92.28	284,040.07	2.12	13,138,055.04
其他组合	1,121,160.00	7.71			1,121,160.00
合计	14,544,882.73	100.00	285,667.69	1.96	14,259,215.04

(1) 2025 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备：

名称	账面余额	整个存续期逾期信用损失率%	坏账准备	理由
----	------	---------------	------	----



深圳市正阳投资开发有限公司 2025 年度财务报表附注

名称	账面余额	整个存续期逾期信用损失率%	坏账准备	理由
翠竹街运办	1,627.62	100.00	1,627.62	预计无法收回
深圳量子材料有限公司	47,933.53	100.00	47,933.53	预计无法收回
深圳市极算科技有限公司	18,473.11	100.00	18,473.11	预计无法收回
深圳市华儒科技有限公司	74,038.76	100.00	74,038.76	预计无法收回
深圳中盛康投资发展有限公司	11,518.77	100.00	11,518.77	预计无法收回
合计	153,591.79		153,591.79	

(2) 账龄组合

账龄	期末数		期初数	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	8,969,915.59		10,865,667.31	
1—2 年	692,334.48	10.00	2,414,441.37	10.00
2—3 年	1,530,976.07	30.00	141,986.43	30.00
3—4 年	9,955.42	50.00	4,977.71	
合计	11,203,181.56	4.76	13,422,095.11	2.12

(3) 其他组合

组合名称	期末余额		期初余额		计提比例 (%)
	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备	
关联方款项	140,400.00		56,160.00		
合并范围内关联方款项	1,065,000.00		1,065,000.00		
合计	1,205,400.00	-	1,121,160.00	-	

(4) 坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		其他	期末余额
			转回	转销或核销		
坏账准备	285,667.69	401,428.08				687,095.77
合计	285,667.69	401,428.08				687,095.77

3.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市罗湖区土地整备中心	5,836,200.30	32.84	



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
罗湖区住保中心	1,575,639.96	8.87	
深圳市真迈生物科技有限公司	1,567,728.15	8.82	
深圳市罗湖天院集团	1,350,432.20	7.60	
深圳市罗湖投控置地有限公司	1,065,000.00	5.99	
合计	11,395,000.61	64.12	

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	3,038,356.22	2,038,356.20
应收股利		
其他应收款项	62,960,478.96	54,181,321.91
合计	65,998,835.18	56,219,678.11

1.按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准则的其他应收款项	15,710,965.40	19.96	15,710,965.40	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	62,984,976.44	80.04	24,497.48	0.04	62,960,478.96
其中：账龄组合	324,921.24	0.42	24,497.48	7.54	300,423.76
其他组合	62,660,055.20	79.62			62,660,055.20
合计	78,695,941.84	100.00	15,735,462.88	20.45	62,960,478.96

(续)

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/ 计提比例（%）	
单项计提坏账准则的其他 应收款项	15,710,965.40	22.37	15,710,965.40	100.00	
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款项	54,511,754.96	77.63	330,433.05	0.61	54,181,321.91
其中：账龄组合	481,577.55	0.89	330,433.05	68.61	151,144.50

第 44 页共 47 页



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
其他组合	54,030,177.41	76.94			54,030,177.41
合计	70,222,720.36	100.00	16,041,398.45	22.84	54,181,321.91

(1) 2025 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备：

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	预期信用损失率 (%)	计提理由
员工个人所得税	7,469.74	7,469.74	5 年以上	100.00	预计无法收回
电信公司	8,000.00	8,000.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
蔡桂桃	7,000.00	7,000.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
建行营业部	560.00	560.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
滨江实业公司	47,660.00	47,660.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
广峰物业公司	11,137,818.40	11,137,818.40	5 年以上	100.00	预计无法收回
赛普特实业公司	42,000.00	42,000.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
商隆公司	203,393.12	203,393.12	5 年以上	100.00	预计无法收回
张汉茂	2,100.00	2,100.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
特区报超市有限公司	240.00	240.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
公司工会	4,172,450.14	4,172,450.14	5 年以上	100.00	预计无法收回
法院 (市/区)	3,643.00	3,643.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
冯永根、黄妙玲	5,592.00	5,592.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
高嘉莉	10,629.00	10,629.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
肖恬懿	12,410.00	12,410.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
云峰地产发展有限公司	50,000.00	50,000.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
合计	15,710,965.40	15,710,965.40			

(2) 账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	279,335.15			468.21		
1—2 年	9,868.21	10.00	986.82	256.00	10.00	25.60
2—3 年	8,556.00	30.00	2,566.80	7,725.84	30.00	2,317.76
3—4 年	1,246.02	50.00	623.01	19,591.02	50.00	9,795.51
4—5 年	1,372.78	50.00	686.39	146,450.03	50.00	74,225.02
5 年以上	24,543.08	80.00	19,634.46	305,086.45	80.00	244,069.16



深圳市正阳投资开发有限公司 2025 年度财务报表附注

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
合计	324,921.24	7.54	24,497.481	481,577.55	68.61	330,433.05

(3) 其他组合

组合名称	期末数		期初数	
	其他应收款	坏账准备	其他应收款	坏账准备
押金及保证金	5,120.00		42,220.00	
代扣代缴款项			261,272.76	
关联方款项			5,302.39	
合并范围内关联方款项	62,654,935.20		53,721,382.26	
合计	62,660,055.20		54,030,177.41	

2.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市罗湖战略新兴产业投资有限公司	50,000,000.00	84.97	
云峰物业公司	11,137,818.40	14.47	11,137,818.40
深圳市罗湖产业招商服务有限公司	6,093,030.24	7.92	
深圳市罗湖投资控股有限公司	4,801,831.04	6.24	
公司工会	4,172,450.14	5.42	4,172,450.14
合计	76,205,129.82	99.02	15,310,268.54

(三) 长期股权投资

1.长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	3,151,803.01			3,151,803.01
对联营企业投资	1,100,000.00			1,100,000.00
小 计	4,251,803.01			4,251,803.01
减：长期股权投资减值准备	1,701,803.01			1,701,803.01
合 计	2,550,000.00			2,550,000.00

2.长期股权投资明细



深圳市正阳投资开发有限公司

2025 年度财务报表附注

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		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	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、对子公司投资	3,151,803.01								3,151,803.01	601,803.01
深圳市罗湖万物城市运营有限公司	2,550,000.00								22,550,000.00	
深圳市简隆投资发展有限公司	601,803.01								601,803.01	601,803.01
二、联营企业	1,100,000.00								1,100,000.00	1,100,000.00
深圳市罗湖区莲塘房地产开发有限公司东山果园农场	100,000.00								100,000.00	100,000.00
湖北省仙桃市杨峰振兴油厂	1,000,000.00								1,000,000.00	1,000,000.00
合计	4,251,803.01								4,251,803.01	1,701,803.01

(四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	36,762,866.15	21,179,988.90	39,408,285.78	24,297,569.23
其他业务	12,991,506.71	11,803,737.17	5,027,390.78	5,442,528.01
合计	49,754,372.86	32,983,726.07	44,435,676.56	29,740,097.24

深圳市正阳投资开发有限公司

2026 年 4 月 28 日





执业照

(副)本

统一社会信用代码
91440300770329160G

称 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)

利

特殊普通合伙

类型

执行事务合伙人 杨步湘

۷۲

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

登记机关



国家市场监督管理总局监制

<http://www.usa.gov.cn>

2005

重要提示

证书序号: 0012528

说明

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

发证机关: 深圳市财政局

二〇二〇年十二月二十六

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 鹏盛会计师事务所

(特殊普通合伙)

首席合伙人: 杨步湘

主任会计师:

经营场所: 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层 2101

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 47470029

批准执业文号: 深财会[2005]1 号

批准执业日期: 2005 年 1 月 6 日



4. 相关证书扫描件

(1) 质量管理体系认证证书



(2) 环境管理体系认证证书



(3) 职业健康安全管理体系认证证书



(4) 垃圾分类资源化处理服务认证证书



(5) 企业诚信管理体系认证证书



(6) 社会责任管理体系认证证书



(7) 物业服务认证证书



(8) 信息安全管理体认证证书

信息安全管理体认证证书

证书编号: 25825IS00396R0C

兹证明

深圳市正阳投资开发有限公司

统一社会信用代码: 91440300192283585M

注册地址: 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路 112 号罗湖投资控股大厦塔楼 2 座 2001 邮编: 518001

经营地址: 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路 112 号罗湖投资控股大厦塔楼 2 座 903 邮编: 518001

生产地址: 见附件 邮编: 518001

建立的信息安全管理体系符合

ISO/IEC 27001:2022

认证范围

物业管理服务相关的信息安全管理活动;《信息安全适用性声明 SOA》(A/0 版本) 边界: 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路 112 号罗湖投资控股大厦塔楼 2 座 903

(涉及的项目名称、活动/过程及地址见附件)

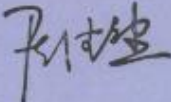
发证日期: 2025 年 06 月 16 日

有效期至: 2028 年 06 月 15 日

在国家规定的各行政、资质许可范围内及有效期内使用有效, 获证组织在证书有效期内需按期接受监督审核, 监督审核合格后证书方为有效。本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询。



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C225-M

签发人: 

中正国际认证(深圳)有限公司



地址: 深圳市南山区西丽街道白芒社区沙河西路 5298 号百旺研发大厦 1 栋 1601

网址: www.zozen.com.cn 电话: 0755-26553166 邮编: 518108



ISO/IEC 27001

(9) 知识产权合规管理体系认证证书

	
知识产权合规管理体系认证证书	
证书号：498251P05523R0S	
兹证明	
深圳市正阳投资开发有限公司	
注册地址：广东省深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路112号 罗湖投资控股大厦塔楼2座2001	
经营地址：广东省深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路112号 罗湖投资控股大厦塔楼2座903	
知识产权合规管理体系符合标准：GB/T 29490-2023	
通过认证的范围如下：	
物业管理服务的知识产权管理	
注：认证注册范围不包括未获得有效的国家规定的相关行政许可、资质许可的产品/服务范围。	
初次发证日期：2025年06月26日	有效期至：2028年06月25日
本次发证日期：2025年06月26日	
证书有效性通过年度监督保持，年度监督结果见监督审核合格通知书、本公司网站或在中国 国家认证认可监督管理委员会官方网站查询。	
签发：刘祺民	 中审认证
	
中审（深圳）认证有限公司	
地址：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6007号安徽大厦1307-1308（518040）	
中国国家认证认可监督管理委员会网址 http://www.cnca.gov.cn	
中审（深圳）认证有限公司网址 http://www.zsszrz.com	

(10) 与物业服务应用相关的计算机软件著作权登记证书

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16170665号	
软件名称：	智能化物业综合服务管理系统 V1.0
著作权人：	深圳市正阳投资开发有限公司
权利取得方式：	原始取得
权利范围：	全部权利
登记号：	2025SR1514467
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。	
 	
 2025年08月12日	

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16173037号	
软件名称：	智能化安保巡检(查)管理系统 V1.0
著作权人：	深圳市正阳投资开发有限公司
权利取得方式：	原始取得
权利范围：	全部权利
登记号：	2025SR1516839
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。	
	
	
2025年08月12日	

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16168986号	
软件名称：	智能化清扫保洁管理系统 V1.0
著作权人：	深圳市正阳投资开发有限公司
权利取得方式：	原始取得
权利范围：	全部权利
登记号：	2025SR1512788
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。	
 	
 2025年08月12日	

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16193584号	
软件名称：	智能化设施设备管理系统 V1.0
著作权人：	深圳市正阳投资开发有限公司
权利取得方式：	原始取得
权利范围：	全部权利
登记号：	2025SR1537386
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。	
	
	
2025年08月14日	

	
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16193369号	
软 件 名 称：	智能化人员管理系统 V1.0
著 作 权 人：	深圳市正阳投资开发有限公司
权利取得方式： 原始取得	
权 利 范 围：	全部权利
登 记 号：	2025SR1537171
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。	
 	 2025年08月14日

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16197440号	
软 件 名 称：	智能化能耗管理系统 V1.0
著 作 权 人：	深圳市正阳投资开发有限公司
权利取得方式：	原始取得
权 利 范 围：	全部权利
登 记 号：	2025SR1541242
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。	
	
	
2025年08月15日	

企业所获荣誉

序号	奖项名称	颁奖单位名称	颁奖日期	备注
1	优秀物业服务企业	深圳市罗湖区住房和建设局、深圳市罗湖区物业服务行业协会	2023.04	
2	表扬信	深圳市罗湖区国有资产监督管理局	2023.03	

注：具体要求详见资信标要求一览表。

1. 深圳市罗湖区住房和建设局、深圳市罗湖区物业服务行业协会-优秀物业服务企业



2. 深圳市罗湖区国有资产监督管理局-表扬信

深圳市罗湖区国有资产监督管理局

表扬信

正阳投资开发有限公司、罗湖保安服务有限公司：

你公司在2022年无物业小区管理工作中，根据区里统一工作部署，听令即行、闻讯而动，尽遣精锐，组建老旧小区防疫卡点督导检查组，承接罗湖区69个老旧小区防疫卡口的服务工作，积极参与相关防疫卡点的巡查工作，有效阻断疫情在老旧小区的传播风险，守稳筑牢城市基层防疫屏障。

为表彰你公司在此项工作中的突出表现，特此对你公司提出表扬。希望你公司认真总结经验，再接再厉，戒骄戒躁，继续高标准完成好各项工作任务，在服务大局、服务民生方面做出新的更大贡献。

深圳市罗湖区国有资产监督管理局

2023年3月1日



同类项目业绩

业绩情况 1	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额 (万元)
	银湖半山 3、4、5 栋物业服务	109103 平方 米	2023.05	物业服务	/
建设单位	深圳市罗湖区住房保障事务中心				
建设地址	深圳市罗湖区金湖路				
工程内容	物业管理				
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	合同关键页扫描件, P3-8		

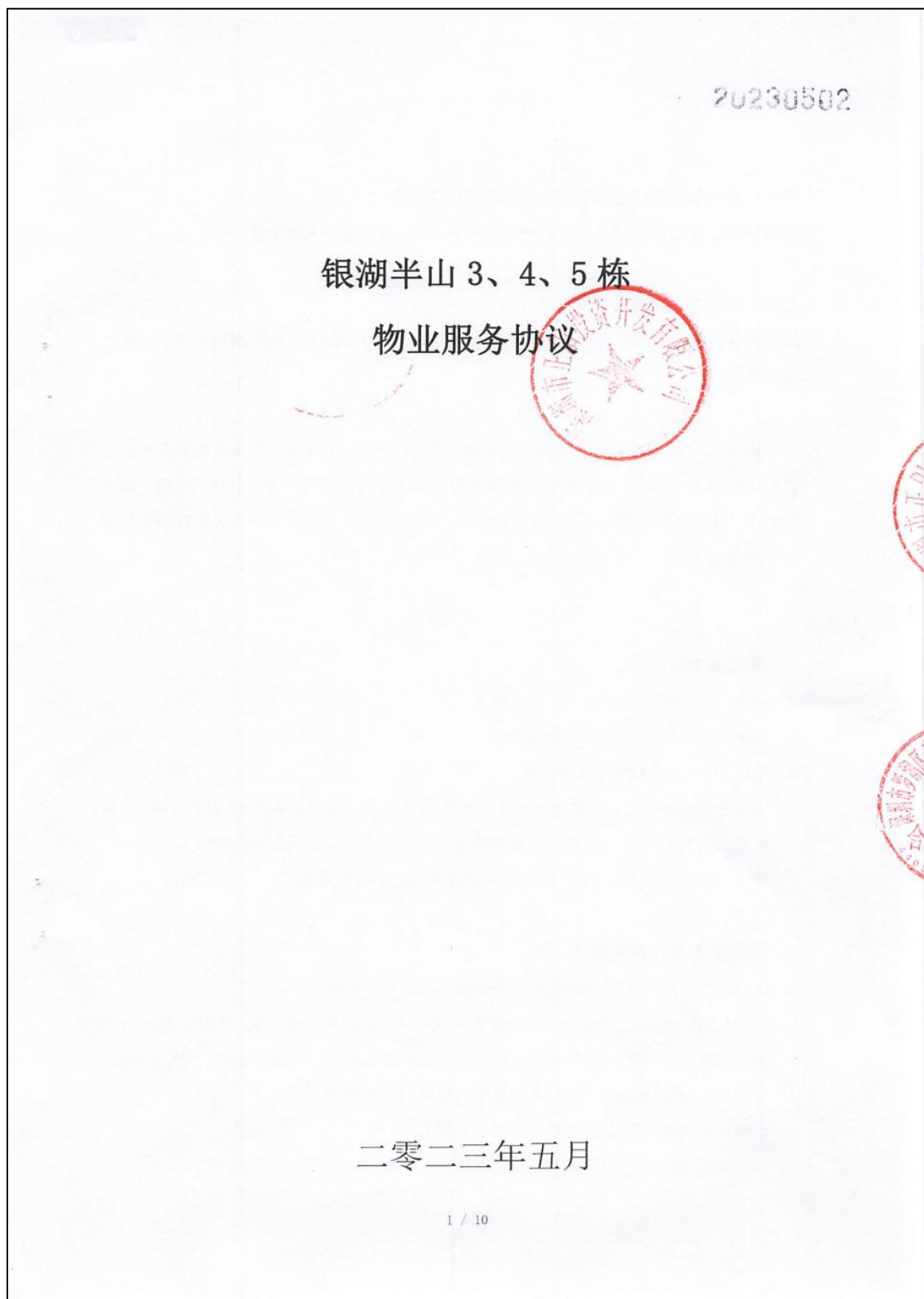
业绩情况 2	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额 (万元)
	深圳市罗湖外语 学校后勤管理及 体育场馆服务项 目	30900 平方 米	2023.07	物业服务	416.19
建设单位	深圳市罗湖外语学校				
建设地址	深圳市罗湖区国威路 363 号				
工程内容	物业管理				
自查内容		自查结论	提交何种证明材料, 页码		
是否为 2 万平方米以上项目物业管理案例		是	合同关键页扫描件, P9-13		

业绩情况 3	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额 (万元)
	罗湖投控大厦项目	121500 平方米	2021.12	物业服务	/
建设单位	深圳市罗湖投资控股有限公司				
建设地址	深圳市罗湖区清水河一路				
工程内容	物业管理				
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	合同关键页扫描件，P14-18		

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。

1. 银湖半山 3、4、5 栋物业服务合同关键页



甲方：深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心

注册地址：深圳市罗湖区东门街道东门中路 2112 号万达丰大厦 7 楼

乙方：深圳市正阳投资开发有限公司

注册地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路 112 号罗湖投资控股大厦塔楼 2 座 2001

根据国家及深圳市有关物业管理法律、法规的规定，甲方依据罗湖区物业办与乙方签订的银湖半山 3、4、5 栋物业管理前期服务合同基础上，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方对深圳市罗湖区银湖半山 3、4、5 栋实行专业化、一体化的物业管理订立本协议。

一、物业基本情况

1、物业名称：银湖半山 3、4、5 栋物业；

2、坐落位置：深圳市罗湖区金湖路；

3、建筑面积：约为 109103 平方米。

4、物业管理区域简介：3 栋住宅共计套数约为 444 套，建筑面积约为 60850 m²；4 栋住宅共计套数约为 523 套，建筑面积约为 43253 m²；5 栋办公楼面积约为 5000 m²；地下停车位 571 个。注：最终面积以竣工测绘交付的为准。

二、物业服务委托管理项目

- 1、房屋建筑本体（含室外机电设备设施）的维护、管理。
- 2、本物业的机电设备设施（包括中央空调<如有>、给排水、强弱电、消防、室内外照明、电梯等各专业的整个系统及发电机组、垃圾收集箱）的运行管理、维修、保养。
- 3、本物业的智能化系统、综合布线系统的管理和维护保养。
- 4、本物业所属其它配套设施的管理和维护保养。
- 5、本物业公共区域的清洁卫生、石材护理、定期消杀，生活垃圾收集与清运。

- 6、本物业的绿化管理，楼内公共区域的绿化及花卉摆放、每年重大节庆日（元旦、春节、“五一”、国庆、中秋）的花草摆放及节日景观布置。
- 7、本物业 24 小时保安保洁及公共秩序管理。
- 8、本物业的交通、车辆行驶和停泊管理，停车场收费管理。
- 9、物业相关档案资料管理。
- 10、物业办与物业管理公司在物业管理委托合同中另有约定的其他事项。
- 11、属于物业管理的其他工作事项。

备注：消防维保、电梯维保、清洁、绿化消杀外包；

上述管理服务范围及事项如有遗漏，但按法规规定应由乙方提供服务的，乙方仍应提供服务，而不得以本协议未约定为由拒绝提供物业管理服务。

三、服务质量标准

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理。
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理。
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管的疏通。
- 4、公共绿化的养护和管理。
- 5、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理。
- 6、综合管理服务。

四、合同期限

- 1、本协议期限自 2023 年 5 月 16 日起至 2025 年 5 月 15 日。

- 2、乙方收取本协议项下相关费用的账户信息如下：

开户名：深圳市正阳投资开发有限公司

开户行：平安银行深圳分行营业部

账 号：15139988888800

五、甲方的权利和义务

- 1、与乙方议定年度管理计划，审查年度费用概预算、决算报告。
- 2、监督乙方按照物业服务合同约定提供物业服务，对乙方管理实施监督检查。有权要

物业物品、车辆或其他损失，乙方应承担相应赔偿责任。

七、物业的经营与管理

1、本物业的管理服务费按以下收费标准收取：

住宅：3.8 元/月/㎡； 商业物业：10 元/月/㎡； 办公楼：18 元/月/㎡。

- 2、空置物业管理费由甲方支付，折扣率为 0.99。物业管理服务费按月交纳，物业使用人应在每月 10 日前（遇节假日则顺延至节假日结束后的第一个工作日）交纳本月物业服务费。
- 3、房子移交后，物业管理费由房屋实际使用人缴交。
- 4、本物业的物业管理费用采用包干制，乙方按协议约定的物业服务收费标准向物业使用人收取物业服务费用，盈余或亏损均由乙方享有或承担。
- 5、本物业管理区域的物业服务费用来源包括物业服务费收入等费用。物业服务费用包括物业服务成本、法定税费、公共能耗费和乙方的利润。其中，物业服务成本的构成主要包含下述各项费用，但不包含应当从专项维修资金中列支的房屋共用部位、共用设施设备的大中型维修及更新改造费用：（1）管理服务人员的薪酬、社会保险、公积金及福利费等；（2）共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；（3）物业管理区域清洁卫生、绿化养护费用；（4）物业管理区域公共秩序维护费用（不含业主、物业使用人的人身及财产的保险保管费用）；（5）物业管理区域公共用水、用电及其他能耗费用；（6）社区文化、节日装饰及公共服务性费用；（7）物业服务企业现场办公、固定资产折旧及人员教育培训费用；（8）雇用聘请会计、审计及律师咨询费用；（9）管理费分摊（物业服务企业在同时管理多个小区时为保证小区物业服务正常运转而发生的管理费用分摊）；（10）公众责任保险费用及其他保险费用等；（11）法定税费（包含企业所得税等所有税费）；（12）物业服务区其他合理支出。
- 6、本物业管理区域内的地下停车库、配套综合楼、架空层、外围道路、公共活动空间，及其他物业共用部位、公用设备设施统一由乙方经营管理。
- 7、停车场收费采取以下方式：物业使用人有优先使用权，车位使用人按月卡标准每个车位 250 元/月、临时卡 300 元/月的收费标准，向乙方交纳停车位租用费，各项停车费收费标准采取政府指导价，因政府部门调价，则按相应标准调整。（或按市交

不在此限。

- 3.4 因物业使用人或其他第三者故意或过失，或违反本协议、管理规约及其它物业管理规定、未经乙方同意擅自委托乙方工作人员提供服务所致的一切相关损害。
- 3.5 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 3.6 因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。
- 3.7 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担全部责任并负责善后处理。

十二、文函的有效送达

- 1、本协议中甲乙双方的联系地址及物业使用人在本小区的使用地址即为甲方、乙方、物业使用人的通讯地址（物业使用人与乙方另行书面确认的情况除外）。
- 2、按通讯地址，以挂号邮寄或 EMS 特快专递的形式寄送文件，自发件之日起 7 天即视为送达；如因通讯地址无法送达或被拒收视为通知方已尽通知义务，由此带来的法律后果由被通知方自负。

十三、其他事项

- 1、本协议在履行中发生争议，双方协商解决；协商不成的，可向深圳市罗湖区人民法院起诉。
- 2、本协议未尽事宜，甲乙双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力；若补充协议与本协议存在不一致的，以补充协议为准。
- 3、本协议一式捌份，甲方执陆份，乙方执行贰份，均具同等法律效力。本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方：深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心

代表人签署：

红杨

盖章：



日期： 2023年 5月 15日

乙方：深圳市正阳投资开发有限公司

代表人签署：

盖章：

74



日期： 2023年 5月 15日

2. 深圳市罗湖外语学校后勤管理及体育场馆服务项目合同关键页

深圳市罗湖外语学校后勤管理及体育场馆服务项目 合同书

甲方：深圳市罗湖外语学校

乙方：深圳市正阳投资开发有限公司

根据深圳市罗湖外语学校 2023-2024 年后勤管理服务及体育场馆向社会开放管理项目（项目编号：LHCG2023000095）中标结果及国家和深圳市有关物业管理法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对深圳市罗湖外语学校后勤管理及体育场馆服务实行专业化、一体化的物业管理服务订立本合同。

第一条后勤管理服务项目基本情况

项目编号：LHCG2023000095

项目名称：深圳市罗湖外语学校 2023-2024 年后勤管理服务及体育场馆向社会开放管理项目

坐落位置：深圳市罗湖外语学校位于莲塘国威路 363 号

占地面积：30000 平方米

建筑面积：30900 平方米

服务地点：深圳市罗湖区国威路 363 号（深圳市罗湖外语学校校内）

第二条管理服务项目及标准要求

（一）服务内容

1、清洁卫生管理。包括校园内公共区域、室外公共场所、地面、

通道、楼层、天台、办公室、功能室等室内的卫生清洁、保洁，垃圾的收集、清运,环境常规“四害”消杀等。(不包括房屋的外墙清洗，木地板、大理石地板的定期维护保养、白蚁的专业防治等特约服务)。

2、园林绿化管理服务：室内外绿化(学校租摆绿化除外)、园林小品、生物园的养护和管理。

3、校园内公用设施、设备的日常运行维护管理服务：包括物业管理范围内的公共配套设施设施(包括配电系统、给排水系统、强弱电、消防系统、室内外照明)的运行管理、日常维护保养、故障维修(维修材料、保养费等由学校承担)。

4、公共秩序维护管理服务：24小时安全防范值班及公共秩序维护管理，及时发现和处理各种安全事故隐患，迅速有效处置突发事件。

5、学校体育场馆开放时段的秩序维护、清洁管理等。

6、学校非教育教学时段的秩序维护。

7、学生宿舍管理,包括但不限于学生宿舍出入管理、秩序维护等。

8、教辅人员按学校要求提供服务：校车驾驶员、对外服务窗口管理员、文印打字员、食堂管理员、体育场馆对外开放管理员、保管员。

9、物业档案资料管理。

10、其它服务：中标人在投标文件中承诺的其他事项及法律、法规和委托管理合同规定的其他物业管理服务。

(二) 人员要求

1、岗位设置要求

序号	岗位名称	岗位要求	工作职责
1	保安班长	1	负责管理区域内的安全秩序总维护及协调。

(十六) 特别声明

1、以上各类工作人员在校工作期间必须服从学校统一管理和调度，严格遵守学校规章制度。在特定的情况下，不计报酬，按学校的要求增加保洁的次数和强度，保安人员和水电维修工必须持证上岗，上岗证达到相关管理部门要求。

2、学校不提供员工住宿，乙方所有派驻人员学校不包伙食。

3、学校委托乙方对学校的校园环境卫生、安全保卫、绿化维护、水电维修及非教育教学时段等进行管理，学校不对其派驻工作人员在工作时出现的工伤医疗事故负责。

4、服务费支付：甲方每月按实际发生费用结算服务费，当月服务费在次月结算。

第三条合同期限

1、本项目服务期限为一年：自 2023 年 8 月 3 日到 2024 年 8 月 2 日止。

2、甲方可根据项目需要和乙方的履约情况确定合同期限是否延长，但最长不超过三年。

第四条甲方的权利和义务

1、与乙方议定年度管理计划和相关预决算报告；

2、对乙方的管理实施监督检查。有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改；甲方有权要求乙方采纳甲方提出的合理建议；甲方有权对乙方不称职的人员提出撤换，乙方应撤换并提供合格工作人员。甲方相关部门有权对乙方管理及服务每学期进行一次全面考核评定，并提出相应的限期整改措施；

3、如果甲方对乙方所提供的后勤管理服务质量有问题或不满意时，

9、乙方必须遵守学校的相关规定和管理制度。

10、乙方除履行本合同约定的义务外，还需履行其在项目投标文件中作出的承诺、服务效果等义务。

第六条管理服务费用

1、本项目物业管理服务费按中标价人民币 4161991.80 元/年（大写：肆佰壹拾陆万壹仟玖佰玖拾壹元捌角）收取，即月管理服务费为 346832.65 元（大写：叁拾肆万陆仟捌佰叁拾贰元陆角伍分）。管理服务费从 2023 年 8 月 3 日算起。甲方须于每月 5 日前支付上月后勤管理服务费，方式为转帐。乙方须在每月 15 日前将员工工资发放到位。

2、管理服务费包括但不限于：企业管理费、法定税费、人员工薪、员工保险、工作服及保洁材料工具等一切费用，乙方无权向甲方主张除合同金额以外的费用。

3、乙方需在甲方应付款日前 3 日提交对应金额的有效增值税发票，因乙方提供发票逾期的，甲方有权顺延支付时间。甲方按财政支付程序支付，因国库支付系统原因延迟到账的，不视为甲方违约，甲方不承担任何违约责任。

4、甲方验收条件（支付服务费前提）：

1.服务经过双方检验认可后，签署验收文件。

2.当满足以下条件时，甲方才向乙方签发验收文件：

（1）乙方已按照合同规定提供了全部技术资料。

（2）服务项目符合招标文件的服务要求。

第七条违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成管理服务目标的责任由甲方自行承担，甲方不得以管理目标未完成拒付或延付管理服务费；

- 4、本合同及其附件未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行；
- 5、期限届满，本合同自行终止。
- 6、本合同书一式六份，甲方执四份，乙方执二份，具同等法律效力。
- 7、本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方签章：深圳市罗湖外语学校

乙方签章：深圳市正阳投资
开发有限公司

法人（委托）代表：

法人（委托）代表：

2023年7月18日

2023年7月18日

3. 罗湖投控大厦项目合同关键页

罗湖投控大厦物业管理服务合同	
委托方（以下简称甲方）：深圳市罗湖投资控股有限公司	
受托方（以下简称乙方）：深圳市正阳投资开发有限公司	
根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《政府采购法》及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方聘请乙方对罗湖区清水河罗湖投控大厦物业管理服务项目实行专业化、一体化的物业管理服务订立本合同。	
第一条 项目基本情况	
一、项目名称：罗湖区清水河罗湖投控大厦物业管理服务项目。	
二、项目位置：罗湖区罗湖投控大厦位于深圳市罗湖区清水河一路。	
三、物业类型：由写字楼组成，集合办公、商业功能于一体。	
四、合同依据：根据《深圳市罗湖投资控股有限公司招标采购指引》直接委托第四条款：招标人有控股的施工、货物或者服务企业，或者招标人被该施工、货物或者服务企业控股，且该企业的资质符合招标事项要求的，可以直接委托，深圳市正阳投资开发有限公司作为深圳市罗湖投资控股有限公司全资子公司，具有物业管理资质，直接委托管理。	
五、物业概况：	
罗湖区罗湖投控大厦位于深圳市罗湖区清水河一路。主要设计功能：写字楼、配套商业裙楼。	
宗地面积：19762 m ²	
总面积：121500 m ² ，共二十层。	
写字楼可出租面积：76726 m ² 。其中，裙楼（3-6层）总面积 35373 m ² ，层高：3层 6.9m，4-6层 5.4m。塔楼总面积（7-20层）总面积 41353 m ² 。	
停车场面积（40335 m ² ）：负一层 15181 m ² ，地面架空一层面积（主要功能为停车场，部分面积可出租，根据业主实际需求而定）12032 m ² ，地面	

架空二层面积 13122 m²（停车场不计出租面积）。

设备用房、公共部分等面积：4439 m²。

第二条 合同期限

本合同期限为三年，即自 2022 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。采用 3+1 方式，即先签约三年合同，待三年期满，组织客户满意度调查及业主考评，客户满意率达 95%及以上，业主考评 90 分及以上，合同自动续约一年。

第三条 物业管理费构成

一、合同承包方式 包干制；

二、物业管理费用包括但不限于：

(1) 乙方按下列标准向业主、租户收取物业服务费，仓储及配套办公区域收费标准统一为每月每平方米 15 元，双方约定暂时按每月每平方米 8 元的标准收取；

(2) 停车场停车费；

(3) 公共区域广告费、充电桩分成；

(4) 物业增值服务收入；

(5) 代收代缴物业本体维修金。

第四条 付款方式

按上述管理费构成，甲方每月支付物业空置费及公司自留办公室物业管理费、水电费及本体维修基金。

双方的账户如下：

甲方名称：深圳市罗湖投资控股有限公司

开户名：深圳市罗湖投资控股有限公司

开户行：平安银行深圳分行

帐号：15008668888868

乙方名称：深圳市正阳投资开发有限公司

户名：深圳市正阳投资开发有限公司

开户行：中国工商银行深圳东门支行营业部

账号：4000021119201318878

第五条 物业管理服务内容

- 一、 本物业规划红线内房屋建筑本体（含室外非机电设备设施）的维护、管理。
- 二、 本物业规划红线内机电设备设施（包括给排水、强弱电、消防、室内外照明、电梯等各专业的整个系统及发电机组、垃圾收集箱）的运行管理、维修、保养。
- 三、 本物业规划红线内所属其它配套设施的管理和维护保养。
- 四、 本物业规划红线内公共区域的清洁卫生、石材护理、定期消杀，外墙清洗（每年一次），生活垃圾收集与清运。
- 五、 本物业规划红线内 24 小时保安保洁及公共秩序管理。
- 六、 本物业规划红线内交通、车辆行驶和停泊管理，停车场收费管理。
- 七、 物业相关档案资料管理。
- 八、 本物业客户物业管理费、水电费催缴，协助业主催缴本物业客户租金。
- 九、 属于物业管理的其他工作事项。

第六条 物业管理目标

乙方根据本项目特点约定，对本项目物业管理做出以下服务承诺：

- 一、 依法、科学、规范管理，服务热情、周到，建立现代化、人性化管理服务体系。
- 二、 继续完善规范本物业防火、防水、治安等应急体系，确保安全工作万无一失。
- 三、 严格推行酒店式管理与服务，达到细微、周到、真诚、规范的服务要求，定期（每年至少一次）向租户发放物业管理服务工作征求意见书，对合理的建议要及时采纳、认真整改，努力提高客户满意度，确保租户满意率在 95%以上。
- 四、 加强与业主的沟通与协作，自觉接受业主的监督，广泛听取、接受业主的建议和意见，支持和配合业主发展业务，在确保物业保值增值的前提下，协助业主提高物业出租率、优化客户组合。

3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电停止共用设施设备使用等造成损失的；

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其它共用设施设备运行障碍造成损失的。

5、乙方保证具备从事本合同物业管理的经营资格和能力，由于乙方原因导致本合同无效或无法执行，乙方应承担全部责任并赔偿甲方因此造成的全部损失。

第十条 争议的解决

合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地的人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 合同的变更和终止

1. 除《政府采购法》规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。
2. 本合同终止时，乙方应在合同终止之日起 30 日内向甲方或甲方指定的对象移交物业管理权，撤出本物业。协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

第十二条 合同生效与份数

十二、 物业管理服务质量：乙方保证其向甲方提供的各项管理服务质量达到本合同及合同附件各条款规定的标准。（罗湖投控大厦物业管理具体标准见附件一）

十三、 物业管理主体项目不得分包或转包。

十四、 属乙方资质及能力所限的专业项目经甲方同意允许分包给专业公司，由甲方审批后方可实施。由乙方与专业公司签订专项服务合同，分包合同期限不能超出本物业管理总合同期限。

十五、 甲方有权对分包单位的服务进行管理和考核。

十六、 乙方管理服务人员的素质要求：合同期内，甲方有权对乙方的服务人员的素质等方面的要求进行重新约定，乙方应根据甲方的需求重新配置符合甲方

要求的服务人员。

十七、 本合同未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

十八、 甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

十九、 本合同附件是本合同的组成部分，具有同等法律效力，乙方必须严格遵守。

二十、 合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

二十一、 本合同自 2022 年 1 月 1 日起生效。

甲方（盖章）：



法人（或委托负责人）代表：

签约地点：

乙方（盖章）：



法人（或委托负责人）代表：

签约地点：



日期：2021 年 12 月 31 日

日期：2021 年 12 月 31 日

履约评价

序号	项目名称	建设单位	合同名称	完成日期	备注
1	银湖半山 3、4、5 栋物业服务	深圳市罗湖区住房保障事务中心	银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议	2025. 05. 15	
2	深圳市罗湖外语学校后勤管理及体育场馆服务项目	深圳市罗湖外语学校	深圳市罗湖外语学校后勤管理及体育场馆服务项目合同书	2024. 06. 28	
3	罗湖投控大厦项目	深圳市罗湖投资控股有限公司	罗湖投控大厦物业管理服务合同	2024. 12. 31	

1. 银湖半山 3、4、5 栋物业服务合同履约评价

《银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议》履约情况季度评价

合同名称	银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议	评价等级	满意	总得分	94
供应商	深圳市正阳投资开发有限公司	采购单位	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	评价时段	2023 年 5 月 16 日-2023 年 6 月 30 日

序号	分项内容	满分值	是否评分项	评分	评分人
一	服务人员配备	25			
1	项目负责人	5	是	5	王瑶
2	配备人员的专业配备要求（维修工人不少用户 3 人，安保人员不少于 4 人）	5	是	5	王瑶
3	团队稳定性	5	是	5	王瑶
4	人员数量（乙方项目人数配备总人数不少于 10 人）	5	是	5	王瑶
5	员工福利、薪酬最低及按时发放保障	5	是	5	王瑶
二	履约质量	65			
1	服务质量	30	是	26	王瑶
2	定期考核	25	是	25	王瑶
3	日常记录	10	是	8	王瑶
三	配合与服务	10			
1	履约准备	5	是	5	王瑶
2	配合情况	5	是	5	王瑶

《银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议》履约情况季度评价

合同名称	银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议	评价等级	满意	总得分	93
供应商	深圳市正阳投资开发有限公司	采购单位	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	评价时段	2023 年 7 月 1 日 - 2023 年 9 月 30 日

序号	分项内容	满分值	是否评分项	评分	评分人
一	服务人员配备	25			
1	项目负责人	5	是	5	王瑶
2	配备人员的专业配备要求（维修工人不少用户 3 人，安保人员不少于 4 人）	5	是	5	王瑶
3	团队稳定性	5	是	5	王瑶
4	人员数量（乙方项目人数配备总人数不少于 10 人）	5	是	5	王瑶
5	员工福利、薪酬最低及按时发放保障	5	是	5	王瑶
二	履约质量	65			
1	服务质量	30	是	25	王瑶
2	定期考核	25	是	25	王瑶
3	日常记录	10	是	8	王瑶
三	配合与服务	10			
1	履约准备	5	是	5	王瑶
2	配合情况	5	是	5	王瑶

《银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议》履约情况季度评价

合同名称	银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议	评价等级	满意	总得分	95
供应商	深圳市正阳投资开发有限公司	采购单位	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	评价时段	2023 年 10 月 1 日-2023 年 12 月 30 日

序号	分项内容	满分值	是否评分项	评分	评分人
一	服务人员配备	25			
1	项目负责人	5	是	5	王瑶
2	配备人员的专业配备要求（维修工人不少用户 3 人。安保人员不少于 4 人）	5	是	5	王瑶
3	团队稳定性	5	是	5	王瑶
4	人员数量（乙方项目人数配备总人数不少于 10 人）	5	是	5	王瑶
5	员工福利、薪酬最低及按时发放保障	5	是	5	王瑶
二	履约质量	65			
1	服务质量	30	是	27	王瑶
2	定期考核	25	是	25	王瑶
3	日常记录	10	是	8	王瑶
三	配合与服务	10			
1	履约准备	5	是	5	王瑶
2	配合情况	5	是	5	王瑶

《银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议》履约情况季度评价

合同名称	银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议	评价等级	满意	总得分	94
供应商	深圳市正阳投资开发有限公司	采购单位	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	评价时段	2024 年 1 月 1 日 - 2024 年 3 月 31 日

序号	分项内容	满分值	是否评分项	评分	评分人
一	服务人员配备	25			
1	项目负责人	5	是	5	王瑶
2	配备人员的专业配备要求（维修工人不少用户 3 人，安保人员不少于 4 人）	5	是	5	王瑶
3	团队稳定性	5	是	5	王瑶
4	人员数量（乙方项目人数配备总人数不少于 10 人）	5	是	5	王瑶
5	员工福利、薪酬最低及按时发放保障	5	是	5	王瑶
二	履约质量	65			
1	服务质量	30	是	25	王瑶
2	定期考核	25	是	25	王瑶
3	日常记录	10	是	9	王瑶
三	配合与服务	10			
1	履约准备	5	是	5	王瑶
2	配合情况	5	是	5	王瑶

《银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议》履约情况季度评价

合同名称	银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议	评价等级	满意	总得分	93
供应商	深圳市正阳投资开发有限公司	采购单位	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	评价时段	2024 年 4 月 1 日 ~2024 年 6 月 30 日

序号	分项内容	满分值	是否评分项	评分	评分人
一	服务人员配备	25			
1	项目负责人	5	是	5	王瑶
2	配备人员的专业配备要求（维修工人不少用户 3 人，安保人员不少于 4 人）	5	是	5	王瑶
3	团队稳定性	5	是	5	王瑶
4	人员数量（乙方项目人数配备总人数不少于 10 人）	5	是	5	王瑶
5	员工福利、薪酬最低及按时发放保障	5	是	5	王瑶
二	履约质量	65			
1	服务质量	30	是	25	王瑶
2	定期考核	25	是	25	王瑶
3	日常记录	10	是	8	王瑶
三	配合与服务	10			
1	履约准备	5	是	5	王瑶
2	配合情况	5	是	5	王瑶

《银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议》履约情况季度评价

合同名称	银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议	评价等级	满意	总得分	95
供应商	深圳市正阳投资开发有限公司	采购单位	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	评价时段	2024 年 7 月 1 日 - 2024 年 9 月 30 日

序号	分项内容	满分值	是否评分项	评分	评分人
一	服务人员配备	25			
1	项目负责人	5	是	5	王瑶
2	配备人员的专业配备要求（维修工人不少用户 3 人，安保人员不少于 4 人）	5	是	5	王瑶
3	团队稳定性	5	是	5	王瑶
4	人员数量（乙方项目人数配备总人数不少于 10 人）	5	是	5	王瑶
5	员工福利、薪酬最低及按时发放保障	5	是	5	王瑶
二	履约质量	65			
1	服务质量	30	是	27	王瑶
2	定期考核	25	是	25	王瑶
3	日常记录	10	是	8	王瑶
三	配合与服务	10			
1	履约准备	5	是	5	王瑶
2	配合情况	5	是	5	王瑶

《银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议》履约情况季度评价

合同名称	银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议	评价等级	满意	总得分	92
供应商	深圳市正阳投资有限公司	采购单位	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	评价时段	2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 30 日

序号	分项内容	满分值	是否评分项	评分	评分人
一	服务人员配备	25			
1	项目负责人	5	是	5	谭婷
2	配备人员的专业配备要求（维修工人不少用户 3 人、安保人员不少于 4 人）	5	是	5	谭婷
3	团队稳定性	5	是	5	谭婷
4	人员数量（乙方项目人数配备总人数不少于 10 人）	5	是	5	谭婷
5	员工福利、薪酬最低及按时发放保障	5	是	5	谭婷
二	履约质量	65			
1	服务质量	30	是	25	谭婷
2	定期考核	25	是	25	谭婷
3	日常记录	10	是	7	谭婷
三	配合与服务	10			
1	履约准备	5	是	5	谭婷
2	配合情况	5	是	5	谭婷

《银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议》履约情况季度评价

合同名称	银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议	评价等级	满意	总得分	95
供应商	深圳市正阳投资开发有限公司	采购单位	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	评价时段	2025 年 1 月 1 日 ~2025 年 3 月 31 日

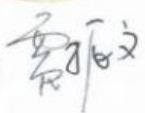
序号	分项内容	满分值	是否评分项	评分	评分人
一	服务人员配备	25			
1	项目负责人	5	是	5	谭婷
2	配备人员的专业配备要求（维修工人不少用户 3 人，安保人员不少于 4 人）	5	是	5	谭婷
3	团队稳定性	5	是	5	谭婷
4	人员数量（乙方项目人数配备总人数不少于 10 人）	5	是	5	谭婷
5	员工福利、薪酬最低及按时发放保障	5	是	5	谭婷
二	履约质量	65			
1	服务质量	30	是	27	谭婷
2	定期考核	25	是	25	谭婷
3	日常记录	10	是	8	谭婷
三	配合与服务	10			
1	履约准备	5	是	5	谭婷
2	配合情况	5	是	5	谭婷

《银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议》履约情况季度评价

合同名称	银湖半山 3、4、5 栋物业服务协议	评价等级	满意	总得分	95
供应商	深圳市正阳投资开发有限公司	采购单位	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	评价时段	2025 年 4 月 1 日 -2025 年 5 月 15 日

序号	分项内容	满分值	是否评分项	评分	评分人
一	服务人员配备	25			
1	项目负责人	5	是	5	谭婷
2	配备人员的专业 配备要求（维修 工人不少用户 3 人，安保人员不 少于 4 人）	5	是	5	谭婷
3	团队稳定性	5	是	5	谭婷
4	人员数量（乙方 项目人数配备总 人数不少于 10 人）	5	是	5	谭婷
5	员工福利、薪酬 最低及按时发放 保障	5	是	5	谭婷
二	履约质量	65			
1	服务质量	30	是	25	谭婷
2	定期考核	25	是	25	谭婷
3	日常记录	10	是	10	谭婷
三	配合与服务	10			
1	履约准备	5	是	5	谭婷
2	配合情况	5	是	5	谭婷

2. 深圳市罗湖外语学校后勤管理及体育场馆服务项目合同履行评价

履约情况验收表						
采购人名称： 深圳市罗湖外语学校				时间： <u>6</u> 月		
供应商名称		深圳市正阳投资开发有限公司		供应商联系人及电话 李瑞华 15914001412		
合同金额		4161991.8 元		合同履行时间 2023 年 8 月 3 日至 2024 年 8 月 2 日		
履约 情况 验收	总体评价		☒ 优	☐ 良	☐ 中	☐ 差
	分项 评价	质量方面	☒ 优	☐ 良	☐ 中	☐ 差
		服务方面	☒ 优	☐ 良	☐ 中	☐ 差
		时间方面	☒ 优	☐ 良	☐ 中	☐ 差
		环境保护	☒ 优	☐ 良	☐ 中	☐ 差
		其他	评价等级为： ☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差			
	采购单位： 深圳市罗湖外语学校  负责人：（签字）  2024 年 6 月 28 日			供应商： 深圳市正阳投资开发有限公司  负责人：（签字）  2024 年 6 月 28 日		

说明：履约情况验收分为优、良、中、差四个等级，请在对应的框前打“√”。

3. 罗湖投控大厦项目履约评价

履约情况评价表					
采购人名称：深圳市罗湖投资控股有限公司					
项目名称		罗湖投控大厦物业管理服务合同		合同履约时间 2022年1月1日 -2024年12月31日/	
供应商名称		深圳市正阳投资开发有限公司		供应商联系人 郭起沛	
合同金额		¥11664000.00 元			
履约 情况 评价	总体评价	☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差			
	分项 评价	质量方面	☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差		
		价格方面	☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差		
		服务方面	☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差		
		时间方面	☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差		
		环境保护	☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差		
		其他	评价内容为： <u> 优 </u> 评价等级为： ☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差		
	具体情况说明				
采购人意见 (公章)		 日期：2024年12月31日			

说明：履约情况评价分为优、良、中、差四个等级，请在对应的框前打“√”，然后在“具体情况说明”一栏详细说明有关情况。

负责人情况

姓名	付海涛	性 别	男	年 龄	43
职务	经理	职 称	全国物业管理企业经理	学 历	本科
证件 类型	身份证	证件号码	422301198302073416	手机 号码	18571753655
参加工作时间	2006 年				
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	证书扫描件及教育部备案表，P2-3	
	是否具有物业管理相关证书		是	证书扫描件，P4	
	初级救护员证		是	证书扫描件，P5	
	建(构)筑物消防员		是	证书扫描件，P6	
	近 6 个月社保清单		是	清单加盖公章，P7	

注：1、具体要求详见资信标要求一览表。

1. 学历证明



教育部学历证书电子注册备案表

更新日期：2026年03月30日

姓名	付海涛
性别	男
出生日期	1983年02月07日
入学日期	2020年03月01日
毕（结）业日期	2022年07月01日
学校名称	武汉工程大学
专业	法学
学制	2.5 年
层次	本科
学历类别	成人高等教育
学习形式	函授
毕（结）业	毕业
证书编号	1049 0520 2205 0038 64
校（院）长姓名	王存文



在线验证码 **A2N3YA5Q7Q13J2CL**

- ①验证报告在线查验网址：<https://www.chsi.com.cn/xlcx/bgcx.jsp>
②使用学信网App扫描二维码验证

注意事项：

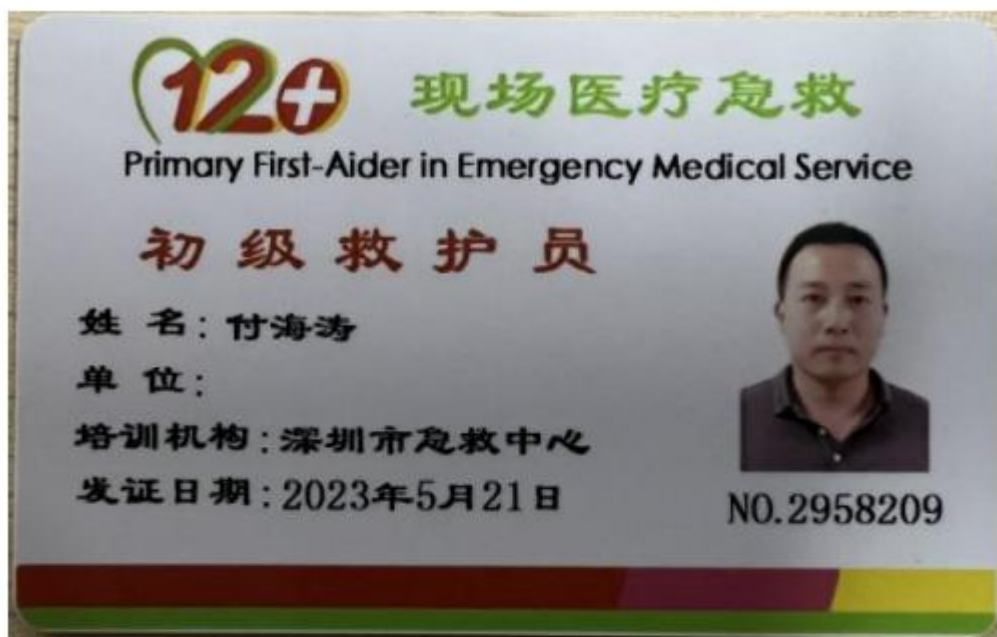
- 1、备案表是依据《高等学校学生学籍学历电子注册办法》([教学\[2014\]11号](#))对学历证书电子注册复核备案的结果。
- 2、备案表内容如有修改，请以最新在线验证的内容为准。
- 3、未经学历信息权属人同意，不得将备案表用于违背权属人意愿之用途。
- 4、报告在线验证有效期由报告权属人设置（1-6个月），其在报告验证到期前可再次延长验证有效期。



2. 全国物业管理企业经理证书

		物岗证字第 3334242454 号	
		付海涛 同志于 2019 年	
		06 月 10 日至 2019 年 06 月 20 日	
		在 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。	
姓 名	付海涛		
出生年月	1983 年 2 月		
岗位职务	经 理		
工作单位			
		发证机关(盖章)	
		2019 年 07 月 日	

3. 初级救护员证



4. 建(构)筑物消防员

 		职业(工种)及等级 Occupation & Skill Level	建(构)筑物消防 员五级
理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test		86.7	
操作技能考核成绩 Result of Operational Skill Test		89.0	
评定成绩 Result of Test		良好	
姓名 Name	付海涛		
性别 Sex	男		
出生日期 Birth Date	1983	年	02 月 07 日
证书编号 Certificate No.	190000024500125		
身份证号 ID Card No.	422301198302073416		
消防行业职业技能鉴定委员会(印) Issued by			
职业技能鉴定指导中心(印) Seal of Occupational Skill Testing Authority 2017年01月10日 Month Day			
No.45544434			

5. 近 6 个月社保清单

姓名：付海涛

参保单位名称：深圳市正阳投资开发有限公司

社保电脑号：646670777

单位编号：201450

身份证号码：422301198302073416

页码：1

计算单位：元

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2025	12	201450														
2026	01	201450														
2026	02	201450														
2026	03	201450														
2026	04	201450														
2026	05	201450														
合计																

社保费缴纳清单
证明专用章

拟派团队的情况

职务	姓名	上岗资格证明				自查社保证明	
		证书名称	级别	证号	专业	自查内容： 提供近 6 个月社保证明	自查结论
安保主管	徐康明	物业管理师	四级	S000044 0060142 5400005 2	民族传统体育	提供近 6 个月社保证明	是
财务主管	李思华	会计专业技术资格	中级	3170125 0944020 101975	财务管理	提供近 6 个月社保证明	是
客服主管	关宝瑜	企业人力资源管理师	四级	S000044 1920922 2401073 5	工商管理	提供近 6 个月社保证明	是
工程维修主管	罗广基	高级电工证书	高级	1119021 0023006 26	视觉传达设计	提供近 6 个月社保证明	是
绿化保洁主管	王圳东	高级清洁管理师	高级	cqx0912 4	金融学	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。

1. 徐康明

(1) 学历证明



教育部学历证书电子注册备案表

更新日期: 2025年07月17日

姓名	徐康明
性别	男
出生日期	1990年05月02日
入学日期	2010年09月01日
毕(结)业日期	2014年06月30日
学校名称	武汉体育学院
专业	民族传统体育
学制	4年
层次	本科
学历类别	普通高等教育
学习形式	普通全日制
毕(结)业	毕业
证书编号	1052 2120 1405 3824 24
校(院)长姓名	吕万刚



在线验证码 **599954613072**

①验证报告在线查验网址: <https://www.chsi.com.cn/xlcx/bgcx.jsp>

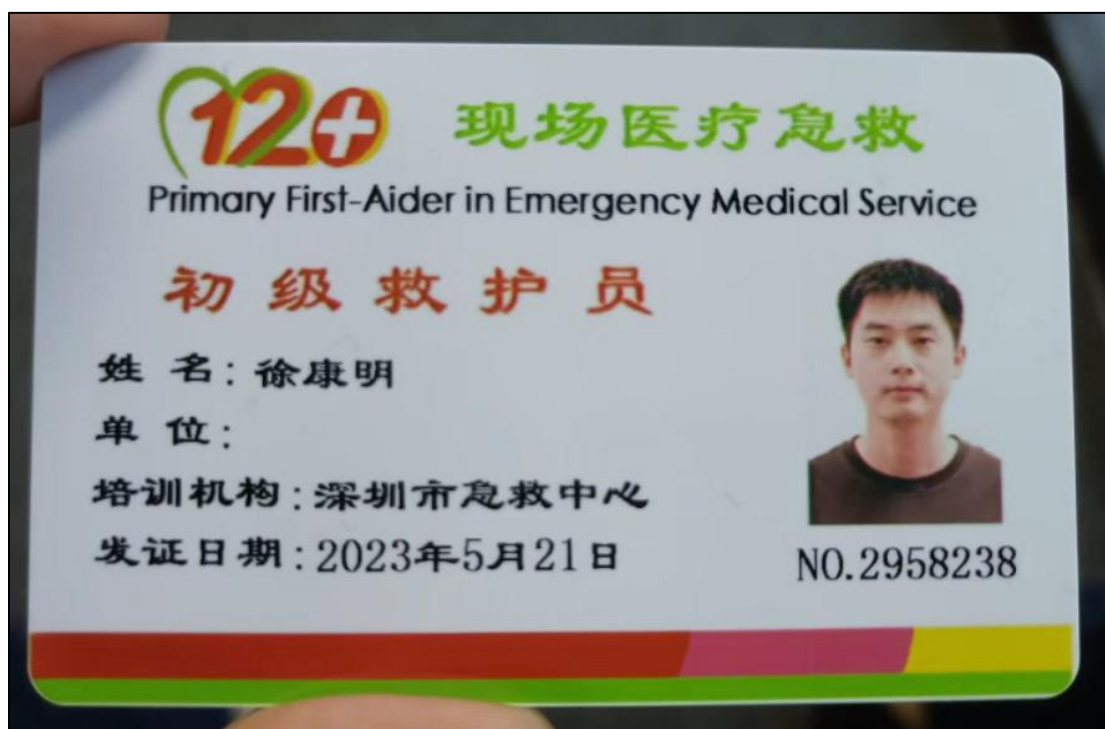
②使用学信网App扫描二维码验证

注意事项:

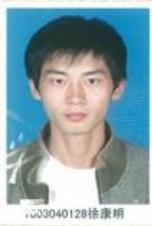
- 1、备案表是依据《高等学校学生学籍学历电子注册办法》([教学\[2014\]11号](#))对学历证书电子注册复核备案的结果。
- 2、备案表内容如有修改,请以最新在线验证的内容为准。
- 3、未经学历信息权属人同意,不得将备案表用于违背权属人意愿之用途。
- 4、报告在线验证有效期由报告权属人设置(1-6个月),其在报告验证到期前可再次延长验证有效期。



(2) 资格证书



依据《中华人民共和国劳动法》，按照国家职业（技能）标准，经考核鉴定合格。 特发此证。 According to the Labour Law of the People's Republic of China and the national occupational skill standards, the certificate is herewith issued after passing testing and assessment.  中华人民共和国人力资源和社会保障部 Seal of the Ministry of Human Resources and Social Security, The People's Republic of China	  消防行业职业技能鉴定专用章 Issued by
---	--

 003040128徐康明 持证人：徐康明 性别：男 出生年月：1990-05-02 民族：汉族 身份证号码：362322199005028432 资格种类：高级中学教师资格 任教学科：体育与健康 证书号码：20144200241002208	根据《中华人民共和国 教师法》及《教师资格条例》 的规定，认定 <u>徐康明</u> 具备 <u>高级中学</u> 教师资格。  认定机构(公章) 2014年 06月 12日
--	--

依照《运动员技术等级管理办法》和《运动员技术等级标准》，经审查合格，授予 二级运动员 称号。

特颁此证。

姓名：徐康明 性别：男
项目：散打
成绩：第二名
比赛名称：院通级赛
时间和地点：2013.6 武汉体院
身份证号：362322199005028432
证书编号：2013370020973

审批单位：
2013 年 11 月 25 日

SMT
体育经理人等级培训
SPORT MANAGER TRAINING

Sport Manager (LEVEL III)
Grade Training and Competence
Assessment Certificate

体育经理人(三级)
等级培训与能力测评证书

国家体育总局人力资源开发中心
Human Resource Development Center General
Administration of Sport of China

徐康明
Xu Kangming

在2021年8月参加体育经理人(三级)等级培训与能力测评，经过考核，成绩合格，特发此证。

This is to certify that the certificate holder has participated in the sport manager (LEVEL III) grade training and competence assessment in August 2021, Award achieved: Pass.

证件编号 (ID Number) : 362322199005028432

证书编号 (Certificate No.) : SMT20210811300046

(3) 近 6 个月社保清单

姓名：徐康明

参保单位名称：深圳市正阳投资开发有限公司

社保电脑号：3642805173

单位编号：201450

身份证号码：362322199005028432

页码：1

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2025	12	201450															
2026	01	201450															
2026	02	201450															
2026	03	201450															
2026	04	201450															
2026	05	201450															
合计																	

深圳市社会保险基金管理局

社保费缴纳清单

证明专用章

2. 李思华

(1) 学历证明



教育部学历证书电子注册备案表

更新日期：2026年03月30日

姓名	李思华
性别	女
出生日期	1995年05月17日
入学日期	2014年09月11日
毕（结）业日期	2018年07月01日
学校名称	广东金融学院
专业	财务管理
学制	4 年
层次	本科
学历类别	普通高等教育
学习形式	普通全日制
毕（结）业	毕业
证书编号	1154 0120 1805 5543 38
校（院）长姓名	雍和明



在线验证码 **A146AL18LZ984MRT**

①验证报告在线查验网址：<https://www.chsi.com.cn/xlcx/bgcx.jsp>

②使用学信网App扫描二维码验证

注意事项：

1、备案表是依据《高等学校学生学籍学历电子注册办法》([教学\[2014\]11号](#))对学历证书电子注册复核备案的结果。

中国高等教育学位在线验证报告

更新日期：2026年3月30日

姓名	李思华
性别	女
出生日期	1995年05月17日
获学位日期	2018年07月01日
学位授予单位	广东金融学院
所授学位	管理学学士学位
学科/专业	财务管理
学位证书编号	1154042018002514



在线验证码 **XL0YMZTLFX6HN26T**

①验证报告在线查验网址：<https://www.chsi.com.cn/xlcx/bgcx.jsp>

②使用学信网App扫描二维码验证

(2) 资格证书

会计专业技术资格	
Accounting Professional Qualification	
本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、财政部批准颁发，表明持证人通过全国统一组织的考试，取得相应的专业技术资格。	
	姓 名: 李思华
	证件号码: 441602199505171227
	性 别: 女
	出生年月: 1995年05月
	级 别: 中级
	批准日期: 2025年09月08日
管 理 号: 31701250944020101975	
中华人民共和国 人力资源和社会保障部	中华人民共和国 财 政 部
	

(3) 近 6 个月社保清单

姓名: 李思华
参保单位名称: 深圳市正阳投资开发有限公司

参保电脑号: 807926081
单位编号: 201450

身份证号码: 441602199505171227

页码: 1
计算单位: 元

深圳市社会保险历年参保缴费明细表 (个人)

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2025	12	201450															
2026	01	201450															
2026	02	201450															
2026	03	201450															
2026	04	201450															
2026	05	201450															
合计																	

深圳市社会保险基金管理局

社保费缴纳清单
证明专用章

3. 关宝瑜

(1) 学历证明



教育部学历证书电子注册备案表

更新日期：2026年03月30日

姓名	关宝瑜
性别	女
出生日期	2000年11月06日
入学日期	2021年09月12日
毕（结）业日期	2023年06月18日
学校名称	广东科技学院
专业	工商管理
学制	2 年
层次	本科
学历类别	普通高等教育
学习形式	普通全日制
毕（结）业	毕业
证书编号	1371 9120 2305 0040 00
校（院）长姓名	梁瑞雄



在线验证码 **AVATQCL2NVVPWGUP**

- ①验证报告在线查验网址：<https://www.chsi.com.cn/xlcx/bgcx.jsp>
②使用学信网App扫描二维码验证

注意事项：

- 1、备案表是依据《高等学校学生学籍学历电子注册办法》（[教学\[2014\]11号](#)）对学历证书电子注册复核备案的结果。
- 2、备案表内容如有修改，请以最新在线验证的内容为准。
- 3、未经学历信息权属人同意，不得将备案表用于违背权属人意愿之用途。

(2) 资格证书

职业技能等级证书 Certificate of Occupational Skill Level	
本证书由 <u>广东科技学院</u> 颁发， 表明持证人通过本机构组织的职业技能等级认定， 具备该职业（工种）相应技能等级水平。 This is to certify that the bearer has demonstrated corresponding competency in this occupation(job) for successful completion of the occupational skill level assessment organized by <u>guangdong university of science and technology</u> .	
发证日期: <u>2022年12月18日</u> Issue date: <u>2022年12月18日</u> 职业技能等级认定专用章 证书信息查询网址(Certificate Information): http://jndj.osta.org.cn/ 机构信息查询网址(Assessment Information): http://pjig.osta.org.cn/ No. 210475815	姓名: <u>关宝瑞</u> Name
	证件类型: <u>居民身份证</u> ID Type
	证件号码: <u>440303200011067328</u> ID No.
	职业名称: <u>企业人力资源管理师</u> Occupation
	工种/职业方向: <u>—</u> Job
	职业技能等级: <u>四级</u> Skill Level
	证书编号: <u>S000044192092224010735</u> Certificate No.

(3) 近 6 个月社保清单

姓名: 关宝瑜

社保电脑号: 500048539

身份证号码: 440303200011067328

页码: 1

参保单位名称: 深圳市正阳投资开发有限公司物业管理分公司

单位编号: 477021

计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2025	12	477021															
2026	01	477021															
2026	02	477021															
2026	03	477021															
2026	04	477021															
2026	05	477021															
合计																	

正阳投资开发有限公司

深圳市社会保险基金局

社保费缴纳清单

证明专用章

4. 罗广基

(1) 学历证明



教育部学历证书电子注册备案表

更新日期：2025年07月22日

姓名	罗广基
证件号码	441481198201294156
毕（结）业日期	2024年06月30日
学校名称	汕头大学
专业	视觉传达设计
层次	本科
学历类别	高等教育自学考试
毕（结）业	毕业
证书编号	6544 0301 2010 8860 6



在线验证码 **AY639BYZEBSKB1G6**

①验证报告在线查验网址：<https://www.chsi.com.cn/xlcx/bgcx.jsp>

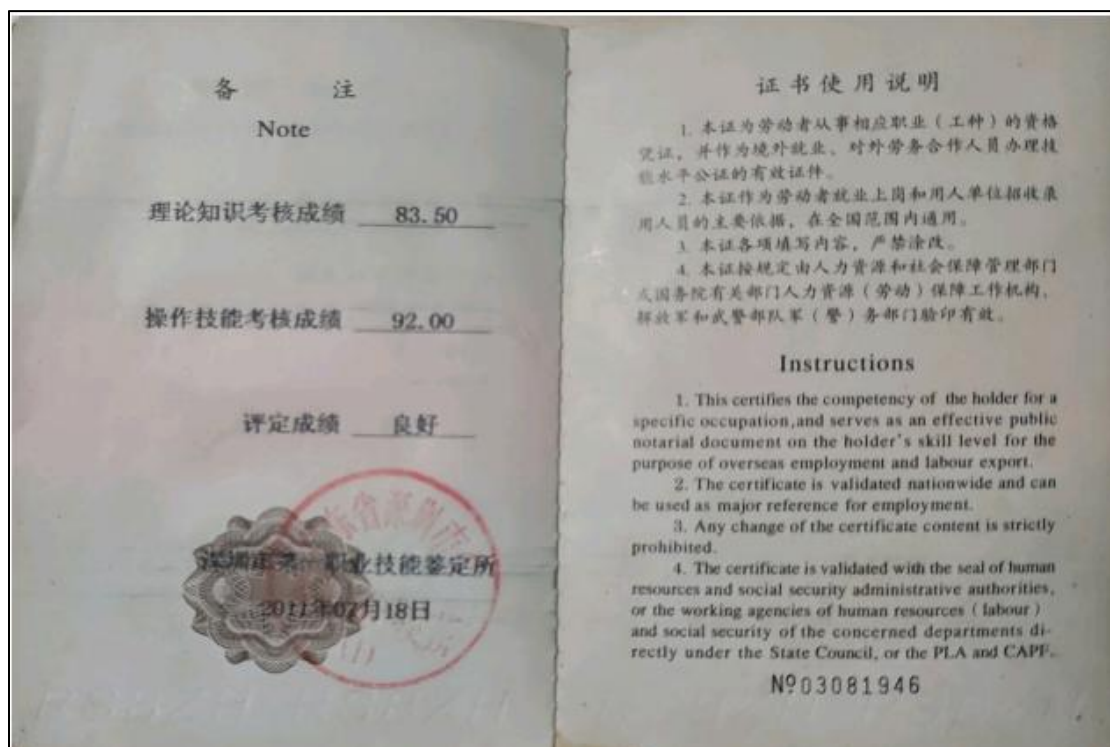
②使用学信网App扫描二维码验证

注意事项：

- 1、备案表是依据《高等学校学生学籍学历电子注册办法》（[教学\[2014\]11号](#)）对学历证书电子注册复核备案的结果。
- 2、备案表内容如有修改，请以最新在线验证的内容为准。
- 3、未经学历信息权属人同意，不得将备案表用于违背权属人意愿之用途。

(2) 资格证书

中华人民共和国 The People's Republic of China  职业资格证书 Occupational Qualification Certificate	职业资格证书 Occupational Qualification Certificate 三级/高级技能 Third Level / Senior Skill Level  中华人民共和国 人力资源和社会保障部印制 The Ministry of Human Resources and Social Security, The People's Republic of China
姓名 Name 罗广基 性别 Sex 男 出生日期 Birth Date 1982 年 01 月 29 日 Year Month Day 文化程度 Educational Level 高中 发证日期 Date of Issue 2011年07月18日 证书编号 1119021002300626 Certificate No. 身份证号 441481198201294156 ID Card No.	职业(工种)及等级 Occupation & Skill Level 电工 理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test 83.50 操作技能考核成绩 Result of Operational Skill Test 92.00 评定成绩 Result of Test 良好 职业技能鉴定(指导)中心(印) Seat of Occupational Skill Training Authority 2011年07月18日 Year Month Day



(3) 近 6 个月社保清单

正阳投资开发

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：罗广基

参保单位名称：深圳市正阳投资开发有限公司物业管理分公司

社保电话号：609748397

单位编号：477021

身份证号码：441481198201294156

页码：1

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2025	12	477021															
2026	01	477021															
2026	02	477021															
2026	03	477021															
2026	04	477021															
2026	05	477021															
合计																	

社保费缴纳清单
证明专用章

5. 王圳东

(1) 学历证明



教育部学历证书电子注册备案表

更新日期：2026年03月30日

姓名	王圳东
证件号码	320923199803290013
毕（结）业日期	2023年12月30日
学校名称	深圳大学
专业	金融学
层次	本科
学历类别	高等教育自学考试
毕（结）业	毕业
证书编号	6544 0301 1710 2088 7



在线验证码 **ATQPPFDCTZS82XAG**

①验证报告在线查验网址：<https://www.chsi.com.cn/xlcx/bgcx.jsp>

②使用学信网App扫描二维码验证

注意事项：

- 1、备案表是依据《高等学校学生学籍学历电子注册办法》（[教学\[2014\]11号](#)）对学历证书电子注册复核备案的结果。
- 2、备案表内容如有修改，请以最新在线验证的内容为准。

(2) 资格证书



(3) 近 6 个月社保清单

姓名: 王圳东
参保单位名称: 深圳市正阳投资开发有限公司物业管理分公司

社保账号: 500205295
单位编号: 477021

身份证号码: 320923199803290013
页码: 1
计算单位: 元

养老保险

医疗保险

生育

工伤保险

失业保险

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2025	12	477021															
2026	01	477021															
2026	02	477021															
2026	03	477021															
2026	04	477021															
2026	05	477021															
合计																	

社保费缴纳清单
证明专用章