深圳市深业置地物业投资有限公司

审　计　报　告

政旦志远审字第 260001775 号

政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

Zandar Certified Public Accountants LLP

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260M4LCNH9

深圳市深业置地物业投资有限公司

审计报告及财务报表

（2024 年 1 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日止）

目　　录	页　次
一、　审计报告	1-3
二、　已审财务报表	
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
股东权益变动表	5-7
财务报表附注	1-45

ZANDAR | 政旦志远
地 址：深圳市福田区鹏程一路广电金融中心11F
电 话：+86-755-88605026
www.zdcpa.com

审 计 报 告

政旦志远审字第260001775号

深圳市深业置地物业投资有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市深业置地物业投资有限公司（以下简称深业置地物业公司）财务报表，包括2026年7月31日、2025年12月31日、2024年12月31日的资产负债表，2026年1月-7月、2025年度、2024年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深业置地物业公司2026年7月31日、2025年12月31日、2024年12月31日的财务状况以及2026年1月-7月、2025年度、2024年度的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，我们独立于深业置地物业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

深业置地物业公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财

务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，深业置地物业公司管理层负责评估深业置地物业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算深业置地物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深业置地物业公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

政旦志远（深圳）会计师事务所
（特殊普通合伙）
中国·深圳

中国注册会计师：何祚文
何祚文
何祚文 中国注册会计师 440300020044

中国注册会计师：刘任武
刘任武
刘任武 中国注册会计师 110001610099

二〇二六年十一月四日

资产负债表

编制单位：深圳市深业置地物业投资有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注六	2026-07-31	2025-12-31	2024-12-31
流动资产：				
货币资金	注释1	20,088,871.44	4,874,321.06	4,769,437.73
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	注释2	144,126.23		
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	注释3	5,727.90	19,008,605.15	19,008,274.54
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		20,238,725.57	23,882,926.21	23,777,712.27
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	注释4	665,140.40	686,465.48	723,022.76
固定资产	注释5	37,948.70	37,948.70	38,746.70
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				
递延所得税资产	注释6			17,198.04
其他非流动资产				
非流动资产合计		703,089.10	724,414.18	778,967.50
资产总计		20,941,814.67	24,607,340.39	24,556,679.77

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：深圳市深业置地物业投资有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	2026-07-31	2025-12-31	2024-12-31
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	注释7	88,986.66	85,010.00	86,133.48
预收款项	注释8	15,409.15	26,428.59	8,571.43
合同负债	注释9			2,994.06
应付职工薪酬	注释10	47,270.48	49,770.48	48,000.00
应交税费	注释11	2,581.17	1,325.38	51.78
其他应付款	注释12	288,882.17	286,665.17	283,482.17
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		443,129.63	449,199.62	429,232.92
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				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		443,129.63	449,199.62	429,232.92
所有者权益：				
实收资本	注释13	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	注释14	543,203.75	543,203.75	540,134.36
未分配利润	注释15	-44,518.71	3,614,937.02	3,587,312.49
所有者权益合计		20,498,685.04	24,158,140.77	24,127,446.85
负债和所有者权益总计		20,941,814.67	24,607,340.39	24,556,679.77

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

利润表

编制单位：深圳市深业置地物业投资有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注六	2026年1月-7月	2025年度	2024年度
一、营业收入	注释16	312,222.56	1,148,341.26	1,195,721.40
减：营业成本	注释16	647,091.55	1,116,193.16	1,073,277.87
税金及附加	注释17	2,527.08	4,936.69	4,966.67
销售费用				
管理费用	注释18		12,868.21	28,985.26
研发费用				
财务费用	注释19	-7,000.82	-22,161.11	-30,497.89
其中：利息费用				
其中：利息收入	注释19	7,505.82	23,374.11	31,722.89
加：其他收益	注释20	5,336.23	16,405.46	19,119.96
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释21	-114.48	-2.54	-9.45
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）		-325,173.50	52,907.23	138,100.00
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-325,173.50	52,907.23	138,100.00
减：所得税费用	注释22		22,213.31	6,987.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-325,173.50	30,693.92	131,112.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-325,173.50	30,693.92	131,112.63
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
5. ……				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4. 其他债权投资信用减值准备				
5. 现金流量套期储备				
6. 外币财务报表折算差额				
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益				
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产				
9. ……				
六、综合收益总额		-325,173.50	30,693.92	131,112.63
七、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：深圳市深业置地物业投资有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注六	2026年1月-7月	2025年度	2024年度
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		160,977.16	1,170,080.20	1,185,236.20
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		12,919.42	34,189.44	41,589.96
经营活动现金流入小计		173,896.58	1,204,269.64	1,226,826.16
购买商品、接受劳务支付的现金		185,963.00	291,526.96	337,088.92
支付给职工以及为职工支付的现金		438,595.97	741,142.58	702,810.66
支付的各项税费			9,951.96	12,937.18
支付其他与经营活动有关的现金		505.00	56,764.81	38,710.26
经营活动现金流出小计		625,063.97	1,099,386.31	1,091,547.02
经营活动产生的现金流量净额	注释23	-451,167.39	104,883.33	135,279.14
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金				
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		19,000,000.00		
投资活动现金流入小计		19,000,000.00		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
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				
投资活动产生的现金流量净额		19,000,000.00		
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,334,282.23		
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		3,334,282.23		
筹资活动产生的现金流量净额		-3,334,282.23		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	注释23	15,214,550.38	104,883.33	135,279.14
加：期初现金及现金等价物余额	注释23	4,874,321.06	4,769,437.73	4,634,158.59
六、期末现金及现金等价物余额	注释23	20,088,871.44	4,874,321.06	4,769,437.73

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：深圳市深业置地物业投资有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

2026年1月-7月

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	20,000,000.00								543,203.75	3,614,937.02	24,158,140.77
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	20,000,000.00								543,203.75	3,614,937.02	24,158,140.77
三、本年增减变动金额										-3,659,455.73	-3,659,455.73
（一）综合收益总额										-325,173.50	-325,173.50
（二）股东投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入股东权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配										-3,334,282.23	-3,334,282.23
1．提取盈余公积											
2．对股东的分配										-3,334,282.23	-3,334,282.23
3．其他											
（四）股东权益内部结转											
1．资本公积转增股本											
2．盈余公积转增股本											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	20,000,000.00								543,203.75	-44,518.71	20,498,685.04

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：深圳市深业置地物业投资有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2025年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	20,000,000.00								540,134.36	3,587,312.49	24,127,446.85
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	20,000,000.00								540,134.36	3,587,312.49	24,127,446.85
三、本年增减变动金额									3,069.39	27,624.53	30,693.92
（一）综合收益总额										30,693.92	30,693.92
（二）股东投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入股东权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									3,069.39	-3,069.39	
1．提取盈余公积									3,069.39	-3,069.39	
2．对股东的分配											
3．其他											
（四）股东权益内部结转											
1．资本公积转增股本											
2．盈余公积转增股本											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	20,000,000.00								543,203.75	3,614,937.02	24,158,140.77

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：深圳市深业置地物业投资有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2024年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	20,000,000.00								527,023.10	3,469,311.12	23,996,334.22
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	20,000,000.00								527,023.10	3,469,311.12	23,996,334.22
三、本年增减变动金额									13,111.26	118,001.37	131,112.63
（一）综合收益总额										131,112.63	131,112.63
（二）股东投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入股东权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									13,111.26	-13,111.26	
1．提取盈余公积									13,111.26	-13,111.26	
2．对股东的分配											
3．其他											
（四）股东权益内部结转											
1．资本公积转增股本											
2．盈余公积转增股本											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	20,000,000.00								540,134.36	3,587,312.49	24,127,446.85

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

深圳市深业置地物业投资有限公司
截至 2026 年 7 月 31 日止及前二个会计年度
财务报表附注

一、公司基本情况

（一）历史沿革、注册地、组织形式及总部地址

深圳市深业置地物业投资有限公司（以下简称本公司）系经深圳市市场监督管理局核准，于 2004 年 7 月 26 日设立，统一社会信用代码 91440300764971894T。法定代表人刘清江，本公司注册地为深圳市南山区沙河街道白石洲西社区白石路 2222 号沙河世纪楼 210。

本公司主要从事物业管理服务。

（二）企业的业务性质和主要经营

本公司属于物业服务业，主要产品和服务为房地产项目投资、咨询、物业管理、电子计算机的技术服务（以上不含限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司母公司为沙河实业股份有限公司，集团最终母公司为深业集团有限公司。

（四）财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司全体董事于 2026 年 11 月 4 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(二)持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(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。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策、会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2026 年 7 月 31 日、2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2026 年 1 月-7 月、2025 年度、2024 年度的经营成果。

（二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。本报告期为 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日。

（三） 营业周期

公司营业周期为 12 个月。

（四） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五） 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（六）金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

1．金融资产的分类、确认和计量

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

（1）以摊余成本计量的金融资产。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

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

（1）分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

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

1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2)对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

（2）分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

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

（3）指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

（4）分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

（5）指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

1）嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

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

2．金融负债的分类、确认和计量

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

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1）能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

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

（2）其他金融负债

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债

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

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

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

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3．金融资产和金融负债的终止确认

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

1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

2）该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

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

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

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

4．金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

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

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

1）被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

1）终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

基础。

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

6. 金融工具减值

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

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

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

（3）如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的

账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

（1）信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

1）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

2）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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

4）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

5）本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

（2）已发生信用减值的金融资产

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

1）发行方或债务人发生重大财务困难；

2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

（3）预期信用损失的确定

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

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

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

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

（4）减记金融资产

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

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

（2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（七）应收款项

1. 应收账款

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

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

2. 应收款项融资

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

3. 其他应收款

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

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

（八）存货

1. 存货的分类

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

2. 存货的计价方法

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

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

（3）其他周转材料采用一次转销法摊销。

5. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

（九）合同资产

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

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

（十）长期股权投资

1. 投资成本的确定

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

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

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

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

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

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

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

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

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

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，且

有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

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

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

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

原持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的留存收益。

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

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资

时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

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

（4）成本法转权益法

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

（5）成本法转公允价值计量

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

5. 长期股权投资的处置

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

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

（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入

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

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

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

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

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

6. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十一）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十二）固定资产

1. 固定资产确认条件

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

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

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

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

（4）购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定

资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

（1）固定资产折旧

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

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	6	10	15
电子设备及其他	5	10	18

（2）固定资产的后续支出

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

（3）固定资产处置

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

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金

额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十三）使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；

2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3. 本公司发生的初始直接费用；

4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（十四）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1．无形资产的初始计量

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

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

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

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

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注

册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2．无形资产的后续计量

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

（1）使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

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

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

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

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

3．无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4．划分本公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

5．开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

内部研究开发支出的资本化时点：达到预定用途之日起转为无形资产。

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

（十五）长期待摊费用

1．摊销方法

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

（十六）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

（十七）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1．短期薪酬

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

2．离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，

提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

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

3．辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

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

4．其他长期职工福利

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

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

（十八）租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

1．扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2．取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3．在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；

4．在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；

5．根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

（十九）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

（二十）收入

1. 收入确认的一般原则

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

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 收入确认的具体方法

（1）物业管理服务业务

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

（二十一）合同成本

1. 合同履约成本

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

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

（3）该成本预期能够收回。

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

2. 合同取得成本

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

3. 合同成本摊销

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

4. 合同成本减值

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

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

（二十二）政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明本公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行

会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

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

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

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

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

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

1．确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2．确认递延所得税负债的依据

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

3．同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

一般情况下，在个别财务报表中，当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中，纳入合并范围的企业中，一方的当期所得

税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销，除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

（二十四）租赁

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

1.租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

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

2.租赁合同的合并

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

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

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

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3.本公司作为承租人的会计处理

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

（1）短期租赁和低价值资产租赁

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

（2）使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（十三）和（十八）。

4.本公司作为出租人的会计处理

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产

的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3）资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4）在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1）若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2）资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3）承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

（2）对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

1）扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3）合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

4）租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

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

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

（3）对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

四、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

（一）会计政策变更

本报告期无重要会计政策变更。

（二）会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

五、税项

本公司主要的应纳税项列示如下：

（一）流转税及附加税费

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应税销售额	5%、3%、1%	注 1
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	20%	注 2

注 1、本公司系增值税小规模纳税人，根据财政部、税务总局颁布 的《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 1 号）及《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部税务总 局公告 2023 年第 19 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万 元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项 目，减按 1%预征率预缴增值税。

注 2、根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2024 年第 6 号)、《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2022 年第 13 号)、《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2024 年第 12 号）规定：自 2024 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；自 2022 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

六、财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项目	2026 年 7 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	—	—	—
银行存款	20,088,871.44	4,874,321.06	4,769,437.73
其他货币资金	—	—	—
合计	20,088,871.44	4,874,321.06	4,769,437.73

注释2. 应收账款

账龄	2026 年 7 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	144,262.88	—	—
小计	144,262.88	—	—
减：坏账准备	136.65	—	—
合计	144,126.23	—	—

1. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2026 年 7 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	—	—	—	—	—
按组合计提预期信用损失的应收账款	144,262.88	100.00	136.65	0.09	144,126.23
其中：账龄组合	144,262.88	100.00	136.65	0.09	144,126.23
合计	144,262.88	100.00	136.65	—	144,126.23

2. 按组合计提预期信用损失的应收账款

账龄	2026 年 7 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	144,262.88	136.65	0.09
合计	144,262.88	136.65	—

3. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	2026 年 7 月 31 日		
	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
深业沙河（集团）有限公司	144,262.88	100.00	136.65
合计	144,262.88	100.00	136.65

注释3. 其他应收款

项目	2026 年 7 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收利息	—	—	—
应收股利	—	—	—
其他应收款	5,727.90	19,008,605.15	19,008,274.54
合计	5,727.90	19,008,605.15	19,008,274.54

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

（一）其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	2026 年 7 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	5,772.03	8,671.45	8,338.30
3 年以上	—	19,000,000.00	19,000,000.00
小计	5,772.03	19,008,671.45	19,008,338.30
减：坏账准备	44.13	66.30	63.76
合计	5,727.90	19,008,605.15	19,008,274.54

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2026 年 7 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	5,772.03	100.00	44.13	0.76	5,727.90
其中：其他组合	5,772.03	100.00	44.13	0.76	5,727.90
合计	5,772.03	100.00	44.13	0.76	5,727.90

续：

类别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的其他应收款	—	—	—	—	—
按组合计提预期信用损失的其他应收款	19,008,671.45	100.00	66.30	0.00	19,008,605.15
其中：其他组合	19,008,671.45	100.00	66.30	0.00	19,008,605.15
合计	19,008,671.45	100.00	66.30	0.00	19,008,605.15

续：

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的其他应收款	—	—	—	—	—
按组合计提预期信用损失的其他应收款	19,008,338.30	100.00	63.76	0.00	19,008,274.54
其中：其他组合	19,008,338.30	100.00	63.76	0.00	19,008,274.54
合计	19,008,338.30	100.00	63.76	0.00	19,008,274.54

按组合计提坏账准备

（1）其他组合

组合名称	2026 年 7 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
代付代垫款项	5,772.03	44.13	0.76
关联方款项	—	—	—
合计	5,772.03	44.13	—

续：

组合名称	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
代付代垫款项	8,671.45	66.30	0.76
关联方款项	19,000,000.00	—	—
合计	19,008,671.45	66.30	—

续：

组合名称	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
代付代垫款项	8,338.30	63.76	0.76
关联方款项	19,000,000.00	—	—
合计	19,008,338.30	63.76	—

注释4. 投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 2024 年 1 月 1 日	1,015,481.00	1,015,481.00
2. 本期增加金额	—	—

项目	房屋建筑物	合计
3. 本期减少金额	—	—
4. 2024 年 12 月 31 日	1,015,481.00	1,015,481.00
二. 累计折旧		
1. 2024 年 1 月 1 日	255,900.96	255,900.96
2. 本期增加金额	36,557.28	36,557.28
3. 本期减少金额	—	—
4. 2024 年 12 月 31 日	292,458.24	292,458.24
三. 减值准备		
1. 2024 年 1 月 1 日	—	—
2. 本期增加金额	—	—
3. 本期减少金额	—	—
4. 2024 年 12 月 31 日	—	—
四. 账面价值		
1. 2024 年 12 月 31 日	723,022.76	723,022.76
2. 2024 年 1 月 1 日	759,580.04	759,580.04

续：

项目	房屋建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 2024 年 12 月 31 日	1,015,481.00	1,015,481.00
2. 本期增加金额	—	—
3. 本期减少金额	—	—
4. 2025 年 12 月 31 日	1,015,481.00	1,015,481.00
二. 累计折旧		
1. 2024 年 12 月 31 日	292,458.24	292,458.24
2. 本期增加金额	36,557.28	36,557.28
3. 本期减少金额	—	—
4. 2025 年 12 月 31 日	329,015.52	329,015.52
三. 减值准备		
1. 2024 年 12 月 31 日	—	—
2. 本期增加金额	—	—
3. 本期减少金额	—	—
4. 2025 年 12 月 31 日	—	—
四. 账面价值		
1. 2025 年 12 月 31 日	686,465.48	686,465.48
2. 2024 年 12 月 31 日	723,022.76	723,022.76

续：

项目	房屋建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 2025 年 12 月 31 日	1,015,481.00	1,015,481.00
2. 本期增加金额	—	—
3. 本期减少金额	—	—
4. 2026 年 7 月 31 日	1,015,481.00	1,015,481.00
二. 累计折旧		
1. 2025 年 12 月 31 日	329,015.52	329,015.52
2. 本期增加金额	21,325.08	21,325.08
3. 本期减少金额	—	—
4. 2026 年 7 月 31 日	350,340.60	350,340.60
三. 减值准备		
1. 2025 年 12 月 31 日	—	—
2. 本期增加金额	—	—
3. 本期减少金额	—	—
4. 2026 年 7 月 31 日	—	—
四. 账面价值		
1. 2026 年 7 月 31 日	665,140.40	665,140.40
2. 2025 年 12 月 31 日	686,465.48	686,465.48

注释5. 固定资产

项目	2026 年 7 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
固定资产	37,948.70	37,948.70	38,746.70
固定资产清理	—	—	—
合计	37,948.70	37,948.70	38,746.70

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

（一）固定资产

1. 固定资产情况

项目	运输工具	电子设备	合计
一. 账面原值			
1. 2024 年 1 月 1 日	346,860.00	37,202.50	384,062.50
2.本期增加金额	—	—	—
3. 本期减少金额	—	—	—
4. 2024 年 12 月 31 日	346,860.00	37,202.50	384,062.50

项目	运输工具	电子设备	合计
二. 累计折旧			
1. 2024 年 1 月 1 日	312,174.00	32,343.80	344,517.80
2. 本期增加金额	—	798.00	798.00
3. 本期减少金额	—	—	—
4. 2024 年 12 月 31 日	312,174.00	33,141.80	345,315.80
三. 减值准备			
1. 2024 年 1 月 1 日	—	—	—
2. 本期增加金额	—	—	—
3. 本期减少金额	—	—	—
4. 2024 年 12 月 31 日	—	—	—
四. 账面价值			
1. 2024 年 12 月 31 日	34,686.00	4,060.70	38,746.70
2. 2024 年 1 月 1 日	34,686.00	4,858.70	39,544.70

续：

项目	运输工具	电子设备	合计
一. 账面原值			
1. 2024 年 12 月 31 日	346,860.00	37,202.50	384,062.50
2. 本期增加金额	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—
4. 2025 年 12 月 31 日	346,860.00	37,202.50	384,062.50
二. 累计折旧			
1. 2024 年 12 月 31 日	312,174.00	33,141.80	345,315.80
2. 本期增加金额	—	798.00	798.00
3. 本期减少金额	—	—	—
4. 2025 年 12 月 31 日	312,174.00	33,939.80	346,113.80
三. 减值准备			
1. 2024 年 12 月 31 日	—	—	—
2. 本期增加金额	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—
4. 2025 年 12 月 31 日	—	—	—
四. 账面价值			
1. 2025 年 12 月 31 日	34,686.00	3,262.70	37,948.70
2. 2024 年 12 月 31 日	34,686.00	4,060.70	38,746.70

续：

项目	运输工具	电子设备	合计
一. 账面原值			
1. 2025 年 12 月 31 日	346,860.00	37,202.50	384,062.50
2.本期增加金额	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—
4. 2026 年 7 月 31 日	346,860.00	37,202.50	384,062.50
二. 累计折旧			
1. 2025 年 12 月 31 日	312,174.00	33,939.80	346,113.80
2.本期增加金额	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—
4.2026 年 7 月 31 日	312,174.00	33,939.80	346,113.80
三. 减值准备			
1. 2025 年 12 月 31 日	—	—	—
2. 本期增加金额	—	—	—
3. 本期减少金额	—	—	—
4. 2026 年 7 月 31 日	—	—	—
四. 账面价值			
1. 2026 年 7 月 31 日	34,686.00	3,262.70	37,948.70
2. 2025 年 12 月 31 日	34,686.00	3,262.70	37,948.70

注释6. 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	2026 年 7 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可弥补亏损	—	—	—	—	343,705.87	17,185.29
信用减值准备	—	—	—	—	63.76	12.75
合计	—	—	—	—	343,769.63	17,198.04

注释7. 应付账款

项目	2026 年 7 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
服务外包费	88,986.66	85,010.00	86,133.48
合计	88,986.66	85,010.00	86,133.48

注释8. 预收款项

项目	2026 年 7 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收租金	15,409.15	26,428.59	8,571.43
合计	15,409.15	26,428.59	8,571.43

注释9. 合同负债

项目	2026 年 7 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收物业费	—	—	2,994.06
合计	—	—	2,994.06

注释10. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	2024 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
短期薪酬	52,000.00	628,661.88	632,661.88	48,000.00
离职后福利-设定提存计划	—	70,171.79	70,171.79	—
合计	52,000.00	698,833.67	702,833.67	48,000.00

续：

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
短期薪酬	48,000.00	642,001.21	640,230.73	49,770.48
离职后福利-设定提存计划	—	100,566.59	100,566.59	—
合计	48,000.00	742,567.80	740,797.32	49,770.48

续：

项目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 7 月 31 日
短期薪酬	49,770.48	379,290.45	381,790.45	47,270.48
离职后福利-设定提存计划	—	53,921.66	53,921.66	—
合计	49,770.48	433,212.11	435,712.11	47,270.48

2. 短期薪酬列示

项目	2024 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	52,000.00	586,899.68	590,899.68	48,000.00
职工福利费	—	—	—	—
社会保险费	—	27,012.20	27,012.20	—
其中：基本医疗保险费	—	20,299.57	20,299.57	—
工伤保险费	—	989.43	989.43	—
生育保险费	—	4,047.50	4,047.50	—

项目	2024 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
其他	—	1,675.70	1,675.70	—
住房公积金	—	14,750.00	14,750.00	—
合计	52,000.00	628,661.88	632,661.88	48,000.00

续：

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	48,000.00	599,617.54	597,847.06	49,770.48
职工福利费	—	—	—	—
社会保险费	—	27,423.67	27,423.67	—
其中：基本医疗保险费	—	20,603.40	20,603.40	—
工伤保险费	—	1,261.24	1,261.24	—
生育保险费	—	4,040.40	4,040.40	—
其他	—	1,518.63	1,518.63	—
住房公积金	—	14,960.00	14,960.00	—
合计	48,000.00	642,001.21	640,230.73	49,770.48

续：

项目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 7 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	49,770.48	353,291.32	355,791.32	47,270.48
职工福利费	—	—	—	—
社会保险费	—	18,034.99	18,034.99	—
其中：基本医疗保险费	—	13,420.61	13,420.61	—
工伤保险费	—	740.95	740.95	—
生育保险费	—	2,354.80	2,354.80	—
其他	—	1,518.63	1,518.63	—
住房公积金	—	7,964.14	7,964.14	—
合计	49,770.48	379,290.45	381,790.45	47,270.48

3．设定提存计划列示

项目	2024 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
基本养老保险	—	67,644.51	67,644.51	—
失业保险费	—	2,527.28	2,527.28	—
合计	—	70,171.79	70,171.79	—

续：

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
基本养老保险	—	98,044.11	98,044.11	—

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
失业保险费	—	2,522.48	2,522.48	—
合计	—	100,566.59	100,566.59	—

续：

项目	2025 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2026 年 7 月 31 日
基本养老保险	—	52,439.76	52,439.76	—
失业保险费	—	1,481.90	1,481.90	—
合计	—	53,921.66	53,921.66	—

注释11. 应交税费

税费项目	2026 年 7 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
增值税	—	1,285.71	—
个人所得税	54.09	39.67	51.78
土地使用税	6.79	—	—
房产税	2,487.89	—	—
印花税	32.40	—	—
合计	2,581.17	1,325.38	51.78

注释12. 其他应付款

项目	2026 年 7 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付利息	—	—	—
应付股利	—	—	—
其他应付款	288,882.17	286,665.17	283,482.17
合计	288,882.17	286,665.17	283,482.17

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

（一）其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	2026 年 7 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	5,400.00	—	—
代收代付款项	43,905.09	43,905.09	43,905.09
代管专项维修资金	234,577.08	234,577.08	234,577.08
预提费用	—	3,183.00	—
关联方款项	5,000.00	5,000.00	5,000.00
合计	288,882.17	286,665.17	283,482.17

注释13. 实收资本

股东名称	2024 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2024 年 12 月 31 日
沙河实业股份有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00
合计	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00

续：

股东名称	2024 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2025 年 12 月 31 日
沙河实业股份有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00
合计	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00

续：

股东名称	2025 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2026 年 7 月 31 日
沙河实业股份有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00
合计	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00

注释14. 盈余公积

项目	2024 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2024 年 12 月 31 日
法定盈余公积	527,023.10	13,111.26	—	540,134.36
合计	527,023.10	13,111.26	—	540,134.36

续：

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2025 年 12 月 31 日
法定盈余公积	540,134.36	3,069.39	—	543,203.75
合计	540,134.36	3,069.39	—	543,203.75

续：

项目	2025 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2026 年 7 月 31 日
法定盈余公积	543,203.75	—	—	543,203.75
合计	543,203.75	—	—	543,203.75

注释15. 未分配利润

项目	2026 年 1 月-7 月	2025 年度	2024 年度
上期期末未分配利润	3,614,937.02	3,587,312.49	3,469,311.12
追溯调整金额	—	—	—
本期期初未分配利润	3,614,937.02	3,587,312.49	3,469,311.12
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-325,173.50	30,693.92	131,112.63
减：提取法定盈余公积	—	3,069.39	13,111.26

项目	2026 年 1 月-7 月	2025 年度	2024 年度
应付普通股股利	3,334,282.23	—	—
期末未分配利润	-44,518.71	3,614,937.02	3,587,312.49

注释16. 营业收入和营业成本

项目	2026 年 1 月-7 月		2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	312,222.56	647,091.55	1,148,341.26	1,116,193.16	1,195,721.40	1,073,277.87
合计	312,222.56	647,091.55	1,148,341.26	1,116,193.16	1,195,721.40	1,073,277.87

注释17. 税金及附加

项目	2026 年 1 月-7 月	2025 年度	2024 年度
车船税	—	660.00	660.00
房产税	2,487.89	4,265.02	4,265.02
土地使用税	6.79	11.67	11.67
城市维护建设税	—	—	-0.01
地方教育费附加	—	—	-0.01
印花税	32.40	—	30.00
合计	2,527.08	4,936.69	4,966.67

注释18. 管理费用

项目	2026 年 1 月-7 月	2025 年度	2024 年度
办公费	—	—	280.00
车辆使用费	—	12,868.21	28,713.10
其他	—	—	-7.84
合计	—	12,868.21	28,985.26

注释19. 财务费用

项目	2026 年 1 月-7 月	2025 年度	2024 年度
利息支出	—	—	—
减：利息收入	7,505.82	23,374.11	31,722.89
银行手续费	505.00	1,213.00	1,225.00
合计	-7,000.82	-22,161.11	-30,497.89

注释20. 其他收益

产生其他收益的来源	2026 年 1 月-7 月	2025 年度	2024 年度
政府补助	—	—	1,349.92
直接减免的增值税	5,322.76	16,390.28	17,753.06
代扣个人所得税手续费	13.47	15.18	16.98
合计	5,336.23	16,405.46	19,119.96

注释21. 信用减值损失

项目	2026 年 1 月-7 月	2025 年度	2024 年度
坏账损失	-114.48	-2.54	-9.45
合计	-114.48	-2.54	-9.45

注释22. 所得税费用

项目	2026 年 1 月-7 月	2025 年度	2024 年度
当期所得税费用	—	5,015.27	—
递延所得税费用	—	17,198.04	6,987.37
合计	—	22,213.31	6,987.37

注释23. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	2026 年 1 月-7 月	2025 年度	2024 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	-325,173.50	30,693.92	131,112.63
加：信用减值损失	114.48	2.54	9.45
资产减值准备	—	—	—
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,325.08	37,355.28	37,355.28
使用权资产折旧	—	—	—
无形资产摊销	—	—	—
长期待摊费用摊销	—	—	—
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以"一"号填列）	—	—	—
固定资产报废损失（收益以"一"号填列）	—	—	—
公允价值变动损失（收益以"一"号填列）	—	—	—
财务费用（收益以"一"号填列）	—	—	—
投资损失（收益以"一"号填列）	—	—	—

项目	2026 年 1 月-7 月	2025 年度	2024 年度
递延所得税资产减少（增加以"一"号填列）	—	17,198.04	6,987.37
递延所得税负债增加（减少以"一"号填列）	—	—	—
存货的减少（增加以"一"号填列）	—	—	—
经营性应收项目的减少（增加以"一"号填列）	-141,363.46	2,710.93	-1,234.99
经营性应付项目的增加（减少以"一"号填列）	-6,069.99	16,922.62	-38,950.60
其他	—	—	—
经营活动产生的现金流量净额	-451,167.39	104,883.33	135,279.14
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本	—	—	—
一年内到期的可转换公司债券	—	—	—
当期新增使用权资产	—	—	—
3. 现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	20,088,871.44	4,874,321.06	4,769,437.73
减：现金的期初余额	4,874,321.06	4,769,437.73	4,634,158.59
加：现金等价物的期末余额	—	—	—
减：现金等价物的期初余额	—	—	—
现金及现金等价物净增加额	15,214,550.38	104,883.33	135,279.14

2．现金和现金等价物的构成

项目	2026 年 1 月-7 月	2025 年度	2024 年度
一、现金	20,088,871.44	4,874,321.06	4,769,437.73
其中：库存现金	—	—	—
可随时用于支付的银行存款	20,088,871.44	4,874,321.06	4,769,437.73
可随时用于支付的其他货币资金	—	—	—
二、现金等价物	—	—	—
其中：三个月内到期的债券投资	—	—	—
三、期末现金及现金等价物余额	20,088,871.44	4,874,321.06	4,769,437.73
其中：使用受限制的现金及现金等价物	—	—	—

七、承诺及或有事项

(一)重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二)资产负债表日存在的重要或有事项

本公司不存在需要披露的重要或有事项。

八、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

九、关联方及关联交易

（一）关联方关系

1. 母公司

母公司名称	注册地址	业务性质	注册资本（万元）	持股比例	表决权比例
沙河实业股份有限公司	深圳市	房地产	24,204.6224	100%	100%

2. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深业沙河（集团）有限公司	母公司的母公司
深业托育（深圳）有限公司	同一最终控制方控制的关联方

（二）关联方交易

1. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2026 年 1-7 月	2025 年度	2024 年度
深业沙河（集团）有限公司	物业管理服务	249,960.41	1,012,109.16	1,012,109.16
合计		249,960.41	1,012,109.16	1,012,109.16

2. 关联租赁情况

（1）本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	2026 年 1-7 月确认的租赁收入	2025 年度确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入
深业托育（深圳）有限公司	宿舍	—	28,571.40	28,571.40
合计		—	28,571.40	28,571.40

（三）关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2026 年 7 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款							
	深业沙河（集团）有限公司	144,262.88	136.65	—	—	—	—
其他应收款							
	沙河实业股份有限公司	—	—	19,000,000.00	—	19,000,000.00	—

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2026 年 7 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
其他应付款				
	深业托育（深圳）有限公司	5,000.00	5,000.00	5,000.00

十、按照有关财务会计和制度应披露的其他内容

无。

深圳市深业置地物业投资有限公司（公章）

二〇二六年十一月四日

统一社会信用代码

91440300770332298 7

营业执照

（副 本）

名　　称　政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙

成立日期　2005年01月12日

执行事务合伙人　李建伟

主要经营场所　深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11F

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2025 年 01 月 03 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：政旦志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李建伟

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区莲花街道福新社区鹏程一路9号广电金融中心11F

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：47470048

批准执业文号：深财会[2004]33号

批准执业日期：2004年12月31日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书序号：0021874

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：深圳市财政局

2025 年 1 月 14 日

中华人民共和国财政部制

姓　名 何祚文
Full name

性　别 男
Sex

出生日期 1962-10-05
Date of birth

工作单位 大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
Working unit

身份证号码 430103621005107
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

何祚文的年检二维码

年 /y　月 /m　日 /d

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书编号：440300020044
No. of Certificate

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

发证日期：1997 年 /y 01 月 /m 30 日 /d
Date of Issuance

4

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

大华会计师事务所 CPAs
深圳分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023年12月20日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳大华国际会计师事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023年12月20日 /y /m /d

10

姓　　名 刘任武
Full name

性　　别 男
Sex

出 生 日 期 1972-02-19
Date of birth

工作单位 致同志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）
Working unit

身份证号码 360103197202192257
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

刘任武的年检二维码

年 /y　月 /m　日 /d

致同志远（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）
4403043015676

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书编号：110001610099
No. of Certificate

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

发证日期：2006 年 /y　11 月 /m　13 日 /d
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

[illegible] 事务所 CPAs

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

[illegible] 年 /y　[illegible] 月 /m　5 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同志远（深圳）事务所 CPAs

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

2024 年 /y　11 月 /m　5 日 /d

4