

目 录

一、审计报告.....	第 1—3 页
二、财务报表.....	第 4—11 页
（一）合并资产负债表.....	第 4 页
（二）母公司资产负债表.....	第 5 页
（三）合并利润表.....	第 6 页
（四）母公司利润表.....	第 7 页
（五）合并现金流量表.....	第 8 页
（六）母公司现金流量表.....	第 9 页
（七）合并所有者权益变动表.....	第 10 页
（八）母公司所有者权益变动表.....	第 11 页
三、财务报表附注.....	第 12—50 页
四、附件.....	第 51—54 页
（一）本所营业执照复印件.....	第 51 页
（二）本所会计师事务所执业证书复印件.....	第 52 页
（三）本所注册会计师证书复印件.....	第 53—54 页

审计报告

天健审〔2025〕3281号

浙江山子智慧服务有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了浙江山子智慧服务有限责任公司（以下简称浙江山子智慧公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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，公允反映了浙江山子智慧公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2024 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职业道德守则，我们独立于浙江山子智慧公司，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

浙江山子智慧公司管理层（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，管理层负责评估浙江山子智慧公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

浙江山子智慧公司治理层（以下简称治理层）负责监督浙江山子智慧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，就可能导致对浙江山子智慧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浙江山子智慧公司不能持续经营。

（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。

（六）就浙江山子智慧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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·杭州 中国注册会计师：

二〇二五年四月二日



合并资产负债表

2024年12月31日

会合01表

编制单位：浙江山子智慧服务有限责任公司

单位：人民币元

资产	注释 号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释 号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	102,275,406.30	117,600,078.78	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	97,327,099.58	86,400,517.80	应付账款	15	20,040,861.68	6,200,905.24
应收款项融资	3	348,536.51		预收款项			
预付款项	4	2,773,748.65	1,125,863.88	合同负债	16	28,905,734.63	33,273,554.46
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	5	119,812,569.01	103,969,199.79	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	17	80,588,172.32	82,505,762.41
存货	6	707,798.42	1,136,737.21	应交税费	18	17,936,869.61	21,075,113.89
其中：数据资源				其他应付款	19	53,767,734.55	364,776,528.21
合同资产				应付手续费及佣金			
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	7	37,446.24	138,393.28	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		323,282,604.71	310,370,790.74	其他流动负债	20	1,677,865.23	4,792,668.98
				流动负债合计		202,917,238.02	512,624,533.19
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
非流动资产：				长期应付款	21	17,589,630.57	16,024,801.98
发放贷款和垫款				长期应付职工薪酬			
债权投资				预计负债			
其他债权投资				递延收益			
长期应收款				递延所得税负债			
长期股权投资	8	51,977,740.70	36,592,732.98	其他非流动负债			
其他权益工具投资				非流动负债合计		17,589,630.57	16,024,801.98
其他非流动金融资产				负债合计		220,506,868.59	528,649,335.17
投资性房地产	9	110,914,447.33	120,948,565.93	所有者权益：			
固定资产	10	36,226,109.53	37,428,568.84	实收资本	22	360,000,000.00	50,000,000.00
在建工程				其他权益工具			
生产性生物资产				其中：优先股			
油气资产				永续债			
使用权资产				资本公积			
无形资产	11	592,657.60	786,360.52	减：库存股			
其中：数据资源				其他综合收益			
开发支出				专项储备			
其中：数据资源				盈余公积			
商誉				一般风险准备			
长期待摊费用	12	1,255,965.69	287,021.03	未分配利润	23	-54,216,248.20	-70,063,248.83
递延所得税资产	13	2,215,493.84	2,109,177.19	归属于母公司所有者权益合计		305,783,751.80	-20,063,248.83
其他非流动资产				少数股东权益		174,399.01	-62,869.11
非流动资产合计		203,182,414.69	198,152,426.49	所有者权益合计		305,958,150.81	-20,126,117.94
资产总计		526,465,019.40	508,523,217.23	负债和所有者权益总计		526,465,019.40	508,523,217.23

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

吕玲峰

会计机构负责人：

吕玲峰





母 公 司 资 产 负 债 表

2024年12月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位:浙江山子智慧服务有限责任公司

资 产	注 释	期 末 数	上 年 年 末 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释	期 末 数	上 年 年 末 数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		0.16	847.16	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
应收款项融资				预收款项			
预付款项				合同负债			
其他应收款				应付职工薪酬			
存货				应交税费			
其中:数据资源				其他应付款		6,357,203.59	316,356,646.00
合同资产				持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债			
一年内到期的非流动资产				其他流动负债			
其他流动资产				流动负债合计		6,357,203.59	316,356,646.00
流动资产合计		0.16	847.16	非流动负债:			
非流动资产:				长期借款			
债权投资				应付债券			
其他债权投资				其中:优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	1	224,625,241.20	224,625,241.20	租赁负债			
其他权益工具投资				长期应付款			
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产				预计负债			
固定资产				递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计			
使用权资产				负债合计		6,357,203.59	316,356,646.00
无形资产				所有者权益:			
其中:数据资源				实收资本		360,000,000.00	50,000,000.00
开发支出				其他权益工具			
其中:数据资源				其中:优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用				资本公积			
递延所得税资产				减:库存股			
其他非流动资产				其他综合收益			
非流动资产合计		224,625,241.20	224,625,241.20	专项储备			
资产总计		224,625,241.36	224,626,088.36	盈余公积			
				未分配利润		-141,731,962.23	-141,730,557.64
				所有者权益合计		218,268,037.77	-91,730,557.64
				负债和所有者权益总计		224,625,241.36	224,626,088.36

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:





合并利润表

2024年度

会合02表

编制单位：浙江山子智慧服务有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	817,187,109.49	816,289,359.17
其中：营业收入	1	817,187,109.49	816,289,359.17
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		802,888,238.72	782,725,983.95
其中：营业成本		730,977,895.24	713,271,184.69
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	6,001,047.01	5,644,364.16
销售费用			
管理费用	3	65,693,221.35	63,593,892.01
研发费用			
财务费用	4	216,075.12	216,543.09
其中：利息费用			
利息收入		199,383.93	276,108.20
加：其他收益	5	5,700,091.36	7,470,355.49
投资收益（损失以“-”号填列）	6	6,574,878.33	4,570,772.23
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			
汇兑收益（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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7	-1,530,328.79	-2,733,705.12
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		25,043,511.67	42,870,797.82
加：营业外收入	8	154,972.69	100,240.62
减：营业外支出	9	2,325,885.75	2,262,648.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,872,598.61	40,708,390.31
减：所得税费用	10	6,788,329.86	12,708,889.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		16,084,268.75	27,999,501.08
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		16,084,268.75	27,999,501.08
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）		15,847,000.63	28,062,370.19
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		237,268.12	-62,869.11
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		16,084,268.75	27,999,501.08
归属于母公司所有者的综合收益总额		15,847,000.63	28,062,370.19
归属于少数股东的综合收益总额		237,268.12	-62,869.11
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





母公司利润表

2024年度

会企02表

编制单位：浙江仙子智慧服务有限责任公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用	1,402.00	7,974.00
研发费用		
财务费用	2.59	741.83
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
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）	-1,404.59	-8,715.83
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）	-1,404.59	-8,715.83
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,404.59	-8,715.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,404.59	-8,715.83
（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. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-1,404.59	-8,715.83
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表

2024年度

会合03表

编制单位：浙江山子智慧服务有限责任公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
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	873,650,719.36	875,533,600.62
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	501,400.00	5,286.56
收到其他与经营活动有关的现金	30,575,887.94	24,526,450.80
经营活动现金流入小计	904,728,007.30	900,065,337.98
购买商品、接受劳务支付的现金	236,548,686.95	215,224,917.42
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	539,185,238.36	528,621,845.38
支付的各项税费	59,864,171.00	63,015,993.96
支付其他与经营活动有关的现金	74,202,103.49	86,845,864.98
经营活动现金流出小计	909,800,199.80	893,708,621.74
经营活动产生的现金流量净额	-5,072,192.50	6,356,716.24
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	2,250,000.00	2,151,611.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,583.94	11,110.51
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	2,270,583.94	2,162,722.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,207,206.42	3,227,480.64
投资支付的现金	9,600,500.00	
质押贷款净增加额		
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		223,151.17
投资活动现金流出小计	12,807,706.42	3,450,631.81
投资活动产生的现金流量净额	-10,537,122.48	-1,287,909.77
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	-15,609,314.98	5,068,806.47
加：期初现金及现金等价物余额	112,966,916.96	107,898,110.49
六、期末现金及现金等价物余额	97,357,601.98	112,966,916.96

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





母公司现金流量表

2024年度

会企03表

编制单位：浙江山子智慧服务有限责任公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		12,625.27
经营活动现金流入小计		12,625.27
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	847.00	12,117.10
经营活动现金流出小计	847.00	12,117.10
经营活动产生的现金流量净额	-847.00	508.17
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		
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		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-847.00	508.17
加：期初现金及现金等价物余额	847.16	338.99
六、期末现金及现金等价物余额	0.16	847.16

法定代表人：



主管会计工作的负责人

第 9 页 共 54 页

吴邵华

会计机构负责人：

吴邵华



合并所有者权益变动表

2024年度

会合04表

单位：人民币元

项	本期数										上年同期数														
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备
一、上年年末余额	50,000,000.00									-70,063,248.83	-62,869.11	-20,126,117.94	50,000,000.00										-98,125,619.02	-48,125,619.02	
加：会计政策变更																									
前期差错更正																									
同一控制下企业合并																									
其他																									
二、本年初余额	50,000,000.00									-70,063,248.83	-62,869.11	-20,126,117.94	50,000,000.00										-98,125,619.02	-48,125,619.02	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	310,000,000.00									15,847,000.63	237,268.12	326,084,268.75											28,062,370.19	-62,869.11	27,999,501.08
（一）综合收益总额										15,847,000.63	237,268.12	16,084,268.75											28,062,370.19	-62,869.11	27,999,501.08
（二）所有者投入和减少资本	310,000,000.00											310,000,000.00													
1.所有者投入的普通股	310,000,000.00											310,000,000.00													
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.对所有者的分配																									
4.其他																									
（四）所有者权益内部结转																									
1.资本公积转增资本																									
2.盈余公积转增资本																									
3.盈余公积弥补亏损																									
4.设定受益计划变动额结转留存收益																									
5.其他综合收益结转留存收益																									
6.其他																									
（五）专项储备																									
1.本期提取																									
2.本期使用																									
（六）其他																									
四、本期末余额	360,000,000.00									-54,216,248.20	174,399.01	305,958,150.81	50,000,000.00										-70,063,248.83	-62,869.11	-20,126,117.94

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





母 公 司 所 有 者 权 益 变 动 表

2024年度

会企04表

单位：人民币元

本期数											上年同期数											
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	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									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	50,000,000.00									-141,730,557.64	-91,730,557.64	50,000,000.00									-141,721,841.81	-91,721,841.81
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额	50,000,000.00									-141,730,557.64	-91,730,557.64	50,000,000.00									-141,721,841.81	-91,721,841.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	310,000,000.00									-1,404.59	309,998,595.41										-8,715.83	-8,715.83
（一）综合收益总额										-1,404.59	-1,404.59										-8,715.83	-8,715.83
（二）所有者投入和减少资本	310,000,000.00										310,000,000.00											
1. 所有者投入的普通股	310,000,000.00										310,000,000.00											
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	360,000,000.00									-141,731,962.23	218,268,037.77	50,000,000.00									-141,730,557.64	-91,730,557.64

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

第 11 页 共 54 页

会计机构负责人：

浙江山子智慧服务有限责任公司

财务报表附注

2024 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

浙江山子智慧服务有限责任公司（以下简称浙江山子智慧、公司或本公司）系由宁波银亿房地产开发有限公司投资设立，于 2014 年 7 月 18 日在深圳市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91440300311797168P 的营业执照，注册资本 36,000.00 万元，实收资本 36,000.00 万元。

本公司经营范围：办公服务；家政服务；礼仪服务；家具安装和维修服务；物业服务评估；停车场服务；商业综合体管理服务；企业管理咨询；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业保洁、清洗、消毒服务；花卉绿植租借与代管理；个人商务服务；广告设计、代理；建筑物清洁服务；会议及展览服务；票务代理服务；餐饮管理；酒店管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（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）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：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 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：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 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。

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列示的账面价值；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。

(九) 应收款项预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——合并范围内关联往来组合[注]	款项性质	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，计算预期信用损失
应收账款——账龄组合	账龄组合	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
其他应收款——合并范围内关联往来组合	款项性质	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
其他应收款——账龄组合	账龄	

[注] 指山子科技股份有限公司（以下简称山子高科）合并范围内，下同

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)	其他应收款 预期信用损失率(%)
1年以内（含，下同）	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

(十) 存货

1. 存货的分类

存货包括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。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(十一) 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的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. 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。

（十二）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。

（十三）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. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
机器设备	年限平均法	3—5	5	19.00—31.67
电子及其他设备	年限平均法	3—5	5	19.00—31.67

（十四）无形资产

1. 无形资产包括软件，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。具体年限如下：

项 目	摊销年限（年）
软件	10

3. 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。

（十五）部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十六）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，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。

（十七）职工薪酬

1. 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。

（十八）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别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，还是在某一时点履行。

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）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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，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，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，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控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）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；（3）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；（4）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；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 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。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。

(3) 合同中存在重大融资成分的，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。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，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。

(十九) 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) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，

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，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。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，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。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，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；用于补偿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。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，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，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 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公司提供贷款的，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。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十二）租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

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

（1）使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：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）承租人发生的初始直接费用；4）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。公司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。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（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）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

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。

(二十三) 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
2. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
3. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
4. 公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%[注]
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；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%

税 种	计税依据	税 率
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注] 根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起，本公司电费收入按 13% 的税率缴纳，水费收入按 3% 的税率缴纳，租金收入按 5% 的税率缴纳，物业服务费按 6% 的税率缴纳，蒸汽、天然气收入按 9% 的税率缴纳，停车费收入按 5% 的税率缴纳。

（二）税收优惠

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免征增值税政策的公告》（2023 年第 1 号）、《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（2023 年第 19 号），2023 年 1 月 1 日起至 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。本公司之部分分公司及子公司属于小规模纳税人，部分月份月销售额未达 10 万元（含本数）。

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	上年年末数
库存现金	114,416.23	108,194.79
银行存款	99,991,713.61	115,704,898.29
其他货币资金	2,169,276.46	1,786,985.70
合 计	102,275,406.30	117,600,078.78

（2）其他说明

银行存款中，存在诉讼冻结款 2,748,527.86 元，使用受限；其他货币资金中存在保函保证金 1,809,859.71 元，POS 机刷卡在途资金 359,416.75 元，使用受限。

2. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	3,325,497.90	3.13			3,325,497.90
按组合计提坏账准备	103,037,703.87	96.87	9,036,102.19	8.77	94,001,601.68
合 计	106,363,201.77	100.00	9,036,102.19	8.50	97,327,099.58

(续上表)

种 类	上年年末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	94,911,789.36	100.00	8,511,271.56	8.97	86,400,517.80
合 计	94,911,789.36	100.00	8,511,271.56	8.97	86,400,517.80

(2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联往来组合	29,759,401.49		
账龄组合	73,278,302.38	9,036,102.19	12.33
小 计	103,037,703.87	9,036,102.19	8.77

(3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	60,723,625.11	3,036,181.25	5.00
1-2 年	2,234,309.94	223,430.99	10.00
2-3 年	3,603,060.89	1,080,918.27	30.00
3-4 年	2,230,265.10	1,115,132.55	50.00
4-5 年	1,813,204.43	906,602.22	50.00
5 年以上	2,673,836.91	2,673,836.91	100.00

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
小 计	73,278,302.38	9,036,102.19	12.33

3. 应收款项融资

种 类	期末数				
	成本		累计确认的信用减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提减值准备	348,536.51	100.00			348,536.51
其中：银行承兑汇票	348,536.51	100.00			348,536.51
合 计	348,536.51	100.00			348,536.51

4. 预付款项

账 龄	期末数				上年年末数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	2,719,518.33	98.04		2,719,518.33	1,101,176.04	97.80		1,101,176.04
1-2 年	29,542.48	1.07		29,542.48	288.80	0.03		288.80
2-3 年	288.80	0.01		288.80				
3 年以上	24,399.04	0.88		24,399.04	24,399.04	2.17		24,399.04
合 计	2,773,748.65	100.00		2,773,748.65	1,125,863.88	100.00		1,125,863.88

5. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,184,626.75	0.94			1,184,626.75
按组合计提坏账准备	124,319,889.35	99.06	5,691,947.09	4.58	118,627,942.26
合 计	125,504,516.10	100.00	5,691,947.09	4.54	119,812,569.01

(续上表)

种 类	上年年末数				
-----	-------	--	--	--	--

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	108,655,648.72	100.00	4,686,448.93	4.31	103,969,199.79
合 计	108,655,648.72	100.00	4,686,448.93	4.31	103,969,199.79

(2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并内关联方往来款项	97,597,617.99		
账龄组合	26,722,271.36	5,691,947.09	21.30
其中：1 年以内	5,821,390.85	291,069.55	5.00
1-2 年	10,862,449.96	1,086,245.00	10.00
2-3 年	6,496,861.97	1,949,058.59	30.00
3-4 年	2,084,513.79	1,042,256.91	50.00
4-5 年	267,475.52	133,737.77	50.00
5 年以上	1,189,579.27	1,189,579.27	100.00
小 计	124,319,889.35	5,691,947.09	4.58

6. 存货

项 目	期末数			上年年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	707,798.42		707,798.42	1,136,737.21		1,136,737.21
合 计	707,798.42		707,798.42	1,136,737.21		1,136,737.21

7. 其他流动资产

项 目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税				138,312.39		138,312.39
预缴税金	37,446.24		37,446.24	80.89		80.89

合 计	37,446.24		37,446.24	138,393.28		138,393.28
-----	-----------	--	-----------	------------	--	------------

8. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	51,977,740.70		51,977,740.70	36,592,732.98		36,592,732.98
合 计	51,977,740.70		51,977,740.70	36,592,732.98		36,592,732.98

(2) 明细情况

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	成本	损益调整	其他综合收益变动	其他权益变动	期末账面余额
宁波海银物业管理有限公司	40.00	40.00	4,000,000.00	2,927,900.66			6,927,900.66
宁波宁旅物业服务有 限公司	40.00	40.00	2,000,000.00	412,819.28			2,412,819.28
宁波杭州湾新区星海 城市服务有限公司	35.00	35.00	20,552,777.78	4,731,953.91			25,284,731.69
浙江天能商业运营服 务有限公司	26.00	26.00	2,600,000.00	4,271,396.82			6,871,396.82
宁波盈嘉城市服务有 限公司	30.00	30.00	1,500,000.00	336,356.77			1,836,356.77
宁波鄞州银亿物业服 务有限公司	40.00	40.00	400,000.00	-265,978.82			134,021.18
宁波和丰城市服务有 限公司	32.00	32.00	1,600,000.00	598,722.62			2,198,722.62
宁波挚青悦山子城市 服务有限公司	42.00	42.00	2,100,000.00	211,241.38			2,311,241.38
宁波山禹品牌管理有 限公司	35.00	35.00	1,900,500.00				1,900,500.00
宁波绿逸城市服务有 限公司	42.00	42.00	2,100,000.00	50.30			2,100,050.30
合 计			38,753,277.78	13,224,462.92			51,977,740.70

9. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		

期初数	211,262,393.60	211,262,393.60
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	211,262,393.60	211,262,393.60
累计折旧和累计摊销		
期初数	90,313,827.67	90,313,827.67
本期增加金额	10,034,118.60	10,034,118.60
计提或摊销	10,034,118.60	10,034,118.60
本期减少金额		
期末数	100,347,946.27	100,347,946.27
账面价值		
期末账面价值	110,914,447.33	110,914,447.33
期初账面价值	120,948,565.93	120,948,565.93

10. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及其他设备	合 计
账面原值					
期初数	47,066,339.88	5,194,136.29	4,378,791.96	5,953,363.31	62,592,631.44
本期增加金额		1,274,890.28	1,341,449.28	414,611.35	3,030,950.91
1) 购置		1,274,890.28	1,341,449.28	414,611.35	3,030,950.91
本期减少金额		56,902.65	949,189.98	216,285.03	1,222,377.66
1) 处置或报废		56,902.65	949,189.98	216,285.03	1,222,377.66
期末数	47,066,339.88	6,412,123.92	4,771,051.26	6,151,689.63	64,401,204.69
累计折旧					
期初数	15,448,953.12	1,754,825.31	3,413,607.69	4,546,676.48	25,164,062.60
本期增加金额	2,234,437.80	815,166.02	631,432.78	465,689.68	4,146,726.28
1) 计提	2,234,437.80	815,166.02	631,432.78	465,689.68	4,146,726.28
本期减少金额		67,259.41	901,467.99	166,966.32	1,135,693.72

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及其他设备	合 计
1) 处置或报废		67,259.41	901,467.99	166,966.32	1,135,693.72
期末数	17,683,390.92	2,502,731.92	3,143,572.48	4,845,399.84	28,175,095.16
账面价值					
期末账面价值	29,382,948.96	3,909,392.00	1,627,478.78	1,306,289.79	36,226,109.53
期初账面价值	31,617,386.76	3,439,310.98	965,184.27	1,406,686.83	37,428,568.84

(2) 经营租出固定资产

项 目	期末账面价值	上期账面价值
房屋及建筑物	5,315,491.33	5,902,541.89
小 计	5,315,491.33	5,902,541.89

11. 无形资产

项 目	软件	合 计
账面原值		
期初数	2,200,108.58	2,200,108.58
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	2,200,108.58	2,200,108.58
累计摊销		
期初数	1,413,748.06	1,413,748.06
本期增加金额	193,702.92	193,702.92
计提	193,702.92	193,702.92
本期减少金额		
期末数	1,607,450.98	1,607,450.98
账面价值		
期末账面价值	592,657.60	592,657.60
期初账面价值	786,360.52	786,360.52

12. 长期待摊费用

项 目	期末数	上年年末数
装修费	1,255,965.69	287,021.03
合 计	1,255,965.69	287,021.03

13. 递延所得税资产、递延所得税负债

项 目	期末数		上年年末数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	8,861,975.31	2,215,493.84	8,436,708.74	2,109,177.19
合 计	8,861,975.31	2,215,493.84	8,436,708.74	2,109,177.19

14. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,917,804.32	2,169,276.46	诉讼冻结、保函保证金、在途资金
投资性房地产	211,262,393.60	110,914,447.33	为山子高科合并内东方亿圣担保
合 计	216,180,197.92	113,083,723.79	

15. 应付账款

项 目	期末数	上年年末数
服务费	13,206,985.65	2,102,773.08
货款	6,668,229.21	4,077,458.04
其他	165,646.82	20,674.12
合 计	20,040,861.68	6,200,905.24

16. 合同负债

项 目	期末数	上年年末数
预收物业管理费	27,094,637.53	32,272,204.27
预收服务费	1,811,097.10	1,001,350.19
合 计	28,905,734.63	33,273,554.46

17. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	78,967,656.1	503,913,075.64	505,555,263.17	77,325,468.57
离职后福利—设定提存计划	3,538,106.31	33,271,703.43	33,547,105.99	3,262,703.75
合 计	82,505,762.41	537,184,779.07	539,102,369.16	80,588,172.32

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	75,395,173.87	457,911,453.58	459,404,907.13	73,901,720.32
职工福利费	150.00	18,762,616.90	18,762,716.90	50.00
社会保险费	2,705,860.05	18,396,825.27	18,329,835.37	2,772,849.95
其中：医疗保险费	2,515,738.98	16,561,732.15	16,494,135.49	2,583,335.64
工伤保险费	183,923.71	1,801,022.15	1,801,628.91	183,316.95
生育保险费	6,197.36	34,070.97	34,070.97	6,197.36
住房公积金	818,565.8	8,766,506.00	8,939,519.20	645,552.60
工会经费和职工教育经费	47,906.38	75,673.89	118,284.57	5,295.70
小 计	78,967,656.1	503,913,075.64	505,555,263.17	77,325,468.57

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	3,284,183.75	32,080,849.89	32,243,806.83	3,121,226.81
失业保险费	253,922.56	1,190,853.54	1,303,299.16	141,476.94
小 计	3,538,106.31	33,271,703.43	3,3547,105.99	3,262,703.75

18. 应交税费

项 目	期末数	上年年末数
企业所得税	7,151,157.49	12,460,539.54
增值税	5,268,315.84	2,365,806.79
残保金	3,196,750.13	3,894,646.05
房产税	1,553,584.97	1,551,546.92

项 目	期末数	上年年末数
城市维护建设税	312,560.49	264,767.04
代扣代缴个人所得税	195,721.20	285,892.41
教育费附加	134,091.90	114,109.08
地方教育附加	77,999.93	75,142.78
印花税	28,981.24	43,777.27
土地使用税	17,706.42	18,800.03
地方水利建设基金		85.98
合 计	17,936,869.61	21,075,113.89

19. 其他应付款

项 目	期末数	上年年末数
应付暂收款	32,401,443.55	342,732,092.25
押金保证金	20,770,687.71	22,011,276.77
其他	595,603.29	33,159.19
合 计	53,767,734.55	364,776,528.21

20. 其他流动负债

项 目	期末数	上年年末数
待转销项税额	1,677,865.23	4,792,668.98
合 计	1,677,865.23	4,792,668.98

21. 长期应付款

项 目	期末数	上年年末数
公共设施维修费	17,589,630.57	16,024,801.98
合 计	17,589,630.57	16,024,801.98

22. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
山子高科	50,000,000.00	310,000,000.00		360,000,000.00

合 计	50,000,000.00	310,000,000.00		360,000,000.00
-----	---------------	----------------	--	----------------

23. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	-70,063,248.83	-98,125,619.02
加：本期归属于母公司所有者的净利润	15,847,000.63	28,062,370.19
期末未分配利润	-54,216,248.20	-70,063,248.83

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	817,187,109.49	730,613,689.93	816,226,877.01	712,961,043.93
其他业务收入		364,205.31	62,482.16	310,140.76
合 计	817,187,109.49	730,977,895.24	816,289,359.17	713,271,184.69

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
物业服务	817,187,109.49	730,613,689.93	816,226,877.01	712,961,043.93
小 计	817,187,109.49	730,613,689.93	816,226,877.01	712,961,043.93

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	2,706,517.78	2,532,753.39
房产税	1,261,453.60	1,187,243.29
教育费附加	1,161,424.56	1,081,585.75
地方教育费附加	774,477.72	720,653.95
土地使用税	71,668.27	65,195.09
印花税	18,734.36	50,403.89

车船税	6,770.72	6,384.80
资源税		144.00
合 计	6,001,047.01	5,644,364.16

3. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
工资及工资性支出	38,411,042.07	34,615,378.72
业务招待费	12,991,836.96	9,886,567.17
折旧和摊销	2,313,642.62	1,980,209.87
残保金	2,249,333.25	9,454,248.54
评估咨询费	2,030,940.24	1,410,527.12
交通差旅费	925,495.25	914,227.85
租金	880,426.60	1,644,094.41
办公费	803,547.70	1,083,970.71
物料消耗	712,079.85	636,278.19
维护费	419,397.71	539,849.44
保险费	35,870.56	68,431.12
其他	3,919,608.54	1,360,108.87
合 计	65,693,221.35	63,593,892.01

4. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息收入	-210,496.09	-276,108.20
银行手续费	426,571.21	492,651.29
合 计	216,075.12	216,543.09

5. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数
与收益相关的政府补助	5,687,421.60	5,873,490.42

项 目	本期数	上年同期数
增值税加计抵减	7,372.77	1,511,563.75
代扣个人所得税手续费返还	5,296.99	85,301.32
合 计	5,700,091.36	7,470,355.49

6. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	8,034,507.72	4,821,230.85
债务重组投资收益	-1,459,629.39	
处置长期股权投资产生的投资收益		7,950.87
其他		-258,409.49
合 计	6,574,878.33	4,570,772.23

7. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-1,530,328.79	-2,733,705.12
合 计	-1,530,328.79	-2,733,705.12

8. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产毁损报废利得	24,336.06	3,830.31
保险赔偿	9,439.19	18,254.00
无需支付的款项		65,244.83
违约金收入		4,716.99
其他	121,197.44	8,194.49
合 计	154,972.69	100,240.62

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

赔偿支出	1,646,352.20	2,087,358.15
罚款支出	333,385.71	32,301.30
非流动资产毁损报废损失	7,804.35	16,317.95
对外捐赠	1,000.00	17,000.00
其他	337,343.49	109,670.73
合 计	2,325,885.75	2,262,648.13

10. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	6,946,132.17	13,218,916.06
递延所得税费用	-157,802.31	-510,026.83
合 计	6,788,329.86	12,708,889.23

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	16,084,268.75	27,999,501.08
加：资产减值准备		
信用减值准备	1,530,328.79	2,733,705.12
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,180,844.88	13,303,668.63
无形资产摊销	193,702.92	197,452.92
长期待摊费用摊销	495,133.01	219,522.64
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）	-17,447.90	12,487.64
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）	-6,574,878.33	-4,570,772.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-106,316.65	-510,026.83

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）	428,938.79	230,803.79
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-36,372,030.67	108,178,543.50
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	5,085,263.91	-141,438,170.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,072,192.50	6,356,716.24
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	310,000,000.00	
一年内到期的可转换公司债券		
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	97,357,601.98	112,966,916.96
减：现金的期初余额	112,966,916.96	107,898,110.49
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	-15,609,314.98	5,068,806.47

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	上年年末数
(1) 现金		
其中：库存现金	114,416.23	108,194.79
可随时用于支付的银行存款	97,243,185.75	112,858,722.17
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 期末现金及现金等价物余额	97,357,601.98	112,966,916.96
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明：

银行存款中，存在诉讼冻结款 2,748,527.86 元，使用受限；其他货币资金中存在保函保证金 1,809,859.71 元，POS 机刷卡在途资金 359,416.75 元，使用受限。

(四) 其他

1. 租赁

公司作为出租人

经营租赁

(1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	5,263,905.01	5,160,007.18

(2) 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
固定资产	5,315,491.33	5,902,541.89
投资性房地产	110,914,447.33	120,948,565.93
小 计	116,229,938.66	126,851,107.82

经营租出固定资产详见本财务报表附注五(一)10之说明。

③ 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数	上年年末数
1年以内	5,526,000.00	5,526,000.00
1-2年	5,526,000.00	5,526,000.00
2-3年	5,526,000.00	5,526,000.00
3-4年	5,526,000.00	5,526,000.00
4-5年	5,526,000.00	5,526,000.00
5年以后	27,630,000.00	33,156,000.00
合 计	55,260,000.00	60,786,000.00

2. 政府补助

(1) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	5,687,421.60
其中：计入其他收益	5,687,421.60
合 计	5,687,421.60

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

本期计入其他收益的政府补助金额	5,687,421.60	5,873,490.42
合 计	5,687,421.60	5,873,490.42

六、合并范围的变更

其他原因导致的合并范围变动

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
宁波启力城市运营服务有限公司	设立	2024-08-30	1,520,000.00	100.00

七、在其他主体中的权益

子公司的基本情况

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	
宁波银亿物业管理有限公司	1,800.00	浙江宁波	浙江宁波	物业服务业	100.00		设立
大庆银亿物业管理有限公司	1,300.00	黑龙江大庆	黑龙江大庆	物业服务业		100.00	设立
宁波银尚广告传媒有限公司	150.00	浙江宁波	浙江宁波	物业服务业		100.00	设立
宁波甬圣人力资源有限公司	500.00	浙江宁波	浙江宁波	物业服务业		100.00	设立
南京银亿物业管理有限公司	50.00	江苏南京	江苏南京	物业服务业		100.00	设立
上海银亿物业服务服务有限公司	300.00	中国上海	中国上海	物业服务业		100.00	设立
宁波银亿保安服务有限公司	3,000.00	浙江宁波	浙江宁波	物业服务业		100.00	设立
宁波尚之味餐饮服务服务有限公司	100.00	浙江宁波	浙江宁波	住宿和餐饮业		100.00	设立
象山银亿物业服务服务有限公司	50.00	浙江宁波	浙江宁波	物业服务业		100.00	设立
宁波奉化银亿物业服务服务有限公司	100.00	浙江宁波	浙江宁波	物业服务业		51.00	设立
宁波山子银服物业管理有限公司	100.00	浙江宁波	浙江宁波	物业服务业		100.00	设立

宁波山子人力资源有限公司	200.00	浙江宁波	浙江宁波	劳务派遣服务		100.00	设立
宁波北仑银佳物业服务有限公司	100.00	浙江宁波	浙江宁波	物业服务业		100.00	设立
宁波子坤商业运营管理有限公司	300.00	浙江宁波	浙江宁波	物业服务业		100.00	设立
宁波澜山酒店管理有限公司	100.00	浙江宁波	浙江宁波	物业服务业		100.00	设立
宁波山子城市服务有限公司	4000.00	浙江宁波	浙江宁波	物业服务业		100.00	设立
宁波启力城市运营有限公司	200.00	浙江宁波	浙江宁波	物业服务业		76.00	设立

八、公允价值的披露

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量			348,536.51	348,536.51
应收款项融资			348,536.51	348,536.51

九、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
山子科技股份有限公司	本公司之母公司
宁波银亿房地产开发有限公司	脱离山子高科控制未达 12 个月
宁波矮柳置业有限公司	脱离山子高科控制未达 12 个月
宁波市镇海银亿房产开发有限公司	脱离山子高科控制未达 12 个月
余姚银亿四明广场新华联百货有限公司	脱离山子高科控制未达 12 个月
慈溪恒康投资有限公司	脱离山子高科控制未达 12 个月
宁波富田置业有限公司	脱离山子高科控制未达 12 个月
大庆同景投资咨询有限公司	脱离山子高科控制未达 12 个月
宁波银隆商业管理咨询有限公司	脱离山子高科控制未达 12 个月
宁波荣耀置业有限公司	同受山子高科控制
宁波银亿世纪投资有限公司	同受山子高科控制

象山银亿房地产开发有限公司	同受山子高科控制
上海荃儒投资有限公司	同受山子高科控制
宁波银亿新城置业有限公司	同受山子高科控制
宁波银亿置业有限公司	同受山子高科控制
邦奇汽车精密部件有限公司	同受山子高科控制
宁波东方亿圣投资有限公司	同受山子高科控制
宁波江北银亿房地产开发有限公司	同受山子高科控制
宁波邦奇自动变速箱有限公司	同受山子高科控制
宁波银亿世纪投资有限公司	同受山子高科控制
珠海横琴山子信息技术有限公司	同受山子高科控制
宁波海银物业管理有限公司	联营企业
宁波杭州湾新区星海城市服务有限公司	联营企业
浙江天能商业运营服务有限公司	联营企业
宁波鄞州银亿物业服务有限公司	联营企业
宁波挚青悦山子城市服务有限公司	联营企业

(二) 关联方交易情况

1. 提供劳务或服务

关联方名称	本期数	上年同期数
宁波荣耀置业有限公司	5,268,346.07	5,237,735.87
宁波邦奇自动变速箱有限公司	1,534,196.23	
宁波银亿世纪投资有限公司	1,414,501.88	
宁波杭州湾新区星海城市服务有限公司	188,679.25	188,679.25
山子高科技股份有限公司	177,667.50	5,668,915.50
宁波江北银亿房地产开发有限公司	64,968.60	
宁波鄞州银亿物业服务有限公司	19,643.46	
宁波海银物业管理有限公司		5,724,061.67
宁波银亿新城置业有限公司		1,768,630.87
宁波银隆商业管理咨询有限公司		1,279,868.87
小 计	8,668,002.99	19,867,892.03

2. 接受劳务

关联方名称	本期数	上年同期数
宁波杭州湾新区星海城市服务有限公司	7,237,537.20	11,817,216.97
浙江天能商业运营服务有限公司	4,056,355.83	1,160,694.14
宁波挚青悦山子城市服务有限公司	1,974,189.17	
珠海横琴山子信息技术有限公司	69,056.60	
小 计	13,337,138.80	12,977,911.11

3. 关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		上年年末数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	宁波荣耀置业有限公司	24,957,946.82		13,847,500.00	
	宁波银亿新城置业有限公司	1,933,715.72		1,933,715.72	
	宁波邦奇自动变速箱有限公司	1,626,248.00			
	宁波银亿世纪投资有限公司	956,175.00		848,746.00	
	山子高科技股份有限公司	216,449.23		27,441.25	
	宁波江北银亿房地产开发有限公司	68,866.72			
	宁波矮柳置业有限公司			2,902,881.42	
	宁波银隆商业管理咨询有限公司			282,915.00	
	宁波富田置业有限公司			172,188.00	
	宁波海银物业管理有限公司			118,193.00	5,909.65
	余姚银亿四明广场新华联百货有限公司			79,667.00	
	大庆同景投资咨询有限公司			72,084.63	
	宁波市镇海银亿房产开发有限公司			64,338.00	
小 计		29,759,401.49		20,349,670.02	5,909.65
其他应收款					
	山子高科技股份有限公司	96,539,753.89		82,039,753.89	
	宁波海尚大酒店有限公司	556,564.10			
	珠海横琴山子信息技术有限公司	501,300.00			
	浙江天能商业运营服务有限公司	60,873.80	18,262.14	60,873.80	6,087.38

小 计		97,658,491.79	18,262.14	82,100,627.69	6,087.38
-----	--	---------------	-----------	---------------	----------

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	上年年末数
其他应付款			
	山子高科技股份有限公司	6,357,203.59	316,356,646.00
	宁波鄞州银亿物业服务有限公司	214,053.56	705,456.14
	宁波邦奇自动变速箱有限公司	59,559.43	
	上海荃儒投资有限公司	54,562.00	54,562.00
	象山银亿房地产开发有限公司		12,082.90
	邦奇汽车精密部件有限公司		407,211.03
	慈溪恒康投资有限公司		200,000.00
	宁波银亿置业有限公司		141,152.67
小 计		6,685,378.58	317,877,110.74
应付账款			
	浙江天能商业运营服务有限公司	4,056,355.83	
	宁波挚青悦山子城市服务有限公司	1,974,189.17	
	宁波杭州湾新区星海城市服务有限公司	7,237,537.20	
小 计		13,268,082.20	

4. 担保

被担保方	贷款金融机构/债权人	担保借款本金余额	担保借款利息余额	借款到期日
宁波东方亿圣投资有限公司	昆仑信托有限责任公司	179,682,902.70	4,746,723.04	2026年12月28日

5. 租赁

2014 年度，本公司与宁波荣耀置业有限公司签订房屋租赁合同，本公司将拥有的威斯汀酒店 4-5 层房产出租给宁波荣耀置业有限公司，本期确认租赁收入 5,262,857.13 元（不含税）。

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	224,625,241.20		224,625,241.20	224,625,241.20		224,625,241.20
合 计	224,625,241.20		224,625,241.20	224,625,241.20		224,625,241.20

(2) 对子公司投资

被投资单位名称	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	期末数
宁波银亿物业管理有限公司	100.00	100.00	224,625,241.20
合 计			224,625,241.20



统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)

营业执照

(副本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额

壹亿玖仟伍佰壹拾伍万元整

类型

特殊普通合伙企业

成立日期

2011年07月18日

执行事务合伙人

钟建国

主要经营场所

浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

经营范围

许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：财务咨询；企业管理咨询；税务服务；会议及展览服务；商务秘书服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理服务；软件销售；软件开发；网络与信息安全软件开发；软件外包服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；安全咨询服务；公共安全管理咨询服务；互联网安全服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（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）。

登记机关

浙江省市场监督管理局

2025年02月27日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家市场监督管理总局监制

本复印件仅供浙江山子智慧服务有限责任公司天健审（2025）3281号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营，他用无效且不得擅自外传。

第 51 页 共 54 页



会计师事务所 执业证书

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：钟建国

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：330000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日转制

证书序号：0019886

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：

2024 年 12 月 20 日

中华人民共和国财政部制

本复印件仅供浙江山子智慧服务有限责任公司天健审（2025）3281号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有合法执业资质，他用无效且不得擅自外传。

850



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

姓名 唐彬彬
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1989-02-17
Date of birth

工作单位 天健会计师事务所（特殊普通合伙）
Working unit

身份证号码 370923198902171970
Identity card No.

证书编号: 330000014829
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 31 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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


唐彬彬 330000014829

2014 01 01

本复印件仅供浙江山子智慧服务有限责任公司天健审（2025）3281 号报告后附之用，证明 唐彬彬 是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供浙江山子智慧服务有限责任公司天健审（2025）3281 号报告后附之用，证明卓雅心 是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。

