

中小微企业声明函（服务类项目）（采购包号：JSZC-320500-JZCG-C2026-0086）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（苏州吴中经济技术开发区管理委员会）采购编号为（JSZC-320500-JZCG-C2026-0086），经开区安监环保局物业管理服务外包项目（两年）项目（经开区安监环保局物业管理服务外包项目（两年））（采购包号：JSZC-320500-JZCG-C2026-0086）的采购活动，服务全部由符合政策的中小微企业承接。相关企业（含联合体中的中小微企业、签订采购包意向协议的中小微企业）的具体情况如下：

1. （经开区安监环保局物业管理服务外包项目（两年）），属于（物业管理）行业；承接企业为（苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司），从业人员 286 人，营业收入为 13626.326992 万元，资产总额为 4094.005306 万元¹，属于（中型企业 小型企业 微型企业）；

2. （标的名称），属于（供应商填写招标文件中明确的所属行业）行业；承接企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元¹，属于（中型企业 小型企业 微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任

企业名称（加盖 CA 电子公章）：苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司

日期：2026年5月25日

备注：

1. 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2. 专门面向中小微型企业采购的项目，供应商如不提供此声明函，则不能通过资格审查；非专门面向中小微型企业采购的项目，供应商如不提供此声明函，价格将不做相应扣除。

3. 供应商应对照《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）《国家统计局关于印发〈统计上大中小微型企业划分办法（2017）〉的通知》（国统字〔2017〕213号）的规定，自行勾选承接企业的企业规模类型。

声明函

苏州市政府集中采购中心：

本公司郑重声明：

我公司非残疾人福利性单位、非监狱企业。

我公司中标后完全有能力承接经开区安监环保局物业管理服务外包项目（两年），并且不转包，不分包项目，非联合体投标。

特此声明！

企业名称（盖章）：苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司

日期：2026年5月25日

企业依法缴纳社保应缴核定单

(2025. 12)

苏州市社会保险单位参保缴费证明



单位全称：苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司 统一社会信用代码：9132050831405321XW 验证码：
参保险种：养老 失业 工伤 组织机构代码：31405321X 打印方式：网上

缴费情况									
缴费月份	养老保险			失业保险			工伤保险		
	缴费基数(元)	缴费人数	缴费金额(元)	缴费基数(元)	缴费人数	缴费金额(元)	缴费基数(元)	缴费人数	缴费金额(元)
202512	1497412.00	286	359378.88	1497412.00	286	14974.12	1497412.00	286	7187.68

- 说明：
1. 本权益单涉及单位信息，单位应妥善保管。
2. 本权益单为打印时参保情况。
3. 本权益单已签具电子印章，不再加盖鲜章。
4. 本权益单记录单出具后有效期内（6个月），如需核对真伪，请使用江苏智慧人社APP，扫描右上方二维码进行验证（可多次验证）。



公司财务报表审计报告

(2025 年度)



苏州德衡会计师事务所(普通合伙)
苏州市吴中区木渎镇金枫路 216 号东创科技园 E 幢 A4118 室
电 话:0512-65165343 62390371
传 真:0512-62390372
邮政编码:215101

审计报告

苏德衡年审字(2026)第 1-0387 号

苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司(以下简称“苏州天鸿宝地物业”)的财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表,2025 年度的利润表、现金流量表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了苏州天鸿宝地物业 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和现金流量。

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,我们独立于苏州天鸿宝地物业,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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,管理层负责评估苏州天鸿宝地物业的持续经营能力,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苏州天鸿宝地物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督苏州天鸿宝地物业的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

在按照审计准则执行审计的过程中,我们运用了职业判断,保持了职业怀疑。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

SUZHOU DEHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

此报告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。报告编号:苏2680PDW7L3





苏州德衡会计师事务所(普通合伙)
苏州市吴中区木渎镇金枫路 216 号东创科技园 E 幢 A4118 室
电 话:0512-65165343 62390371
传 真:0512-62390372
邮政编码:215101

对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

附送：1、苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司 2025 年度财务报表

2、苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司 2025 年度财务报表附注



中国注册会计师
丁翰强
140100530016
中国注册会计师
顾雅兰
320506530016
二〇二六年三月二日



资产负债表

2025年12月31日



项目	附注	期末余额	期初余额	负债及所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动资产:							
货币资金		4,860,205.01	12,185,881.39	流动资产			
短期投资		13,115,000.00		应付账款		14,516,483.16	12,413,864.17
应收票据				应付账款		4,686,171.72	4,095,030.36
应收账款		2,190,689.56	2,955,325.37	应付工资		2,853,919.24	3,129,746.38
应收利息		7,397,326.94	5,397,397.03	应付福利费			
其他应收款			69,934.14	应付股利			
预付账款				应付利息			
应收补贴款				应交税金		271,389.36	401,387.67
存货		86,480.56	86,119.74	其他应付款		2,273,901.19	1,498,159.84
待摊费用				预收费用			
一年内到期的长期债权投资				预计负债			
其他流动资产				一年内到期的长期负债			
流动资产合计		27,549,726.07	20,704,357.67	其他流动负债			
长期投资:				流动负债合计		24,500,824.67	21,486,268.42
长期股权投资		7,180,000.00	9,920,000.00	长期负债:			
长期债权投资				长期借款			
长期投资合计		7,180,000.00	9,920,000.00	应付债券			
固定资产:				长期应付款			
固定资产原价		8,112,513.05	7,754,012.29	专项应付款			
减:累计折旧		2,031,020.95	1,800,300.47	其他长期负债			
固定资产净值		6,081,492.10	5,953,711.82	长期负债合计			
减:固定资产减值准备				递延所得税资产			
固定资产净额		6,081,492.10	5,953,711.82	递延所得税负债			
在建工程				所有者权益:			
工程物资				实收资本(或股本)		293,384.09	293,384.09
固定资产清理				资本公积			
固定资产合计		6,081,492.10	5,953,711.82	盈余公积			
无形资产:				其中:法定公积金			
无形资产及其他资产				未分配利润			
无形资产合计				所有者权益(或股东权益)合计		293,384.09	293,384.09
递延所得税资产				负债及所有者权益(或股东权益)总计		40,940,053.05	37,047,453.58
递延所得税负债							
资产总计		40,940,053.05	37,047,453.58				

会计机构负责人: [Signature]

法定代表人: [Signature]



利润表

2025年度

编制单位：苏州天鸿宝地物业管理服务有限公司

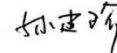
金额单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上年同期发生额
一、主营业务收入		136,263,269.92	114,417,070.27
减：主营业务成本		128,301,234.93	106,439,428.80
税金及附加		534,730.99	393,139.80
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）		7,427,304.00	7,584,501.67
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）		60,275.42	
减：营业费用			
管理费用		6,824,352.92	7,124,846.32
研发费用			
财务费用		6,094.34	-44,027.87
三、营业利润		657,132.16	503,683.22
加：投资收益		183,120.00	126,500.00
补贴收入			
营业外收入		475,097.82	268,818.58
减：营业外支出		392,075.38	2,954.60
四、利润总额		968,274.60	896,047.20
减：所得税		227,589.03	237,241.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		735,685.57	658,805.77
补充资料：			
项目			
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益			
2、自然灾害发生的损失			
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额			
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额			
5、债务重组损失			
6、其他			

法定代表人：



会计机构负责人：




现金流量表
2025年度

项目	附注	本期发生额	上年同期发生额	项目	附注	本期发生额	上年同期发生额
一、经营活动产生的现金流量：				1、 将净利润调节为经营活动现金流量			
收到的税费返还		146,157,476.80	121,935,827.25	1、 净利润		735,685.57	658,465.77
收到的其他与经营活动有关的现金		6,853,428.13	6,604,325.29	加： 计提的资产减值准备		439,720.48	385,766.28
现金流入小计		153,011,104.93	128,560,152.54	固定资产折旧		140,548.20	140,548.20
购买商品、接受劳务支付的现金		100,056,728.59	68,225,457.85	长期待摊费用摊销			
支付给职工以及为职工支付的现金		41,203,608.67	37,923,116.02	待摊费用的减少(减：增加)			
支付的各项税费		5,898,572.43	4,416,174.63	预提费用的增加(减：减少)			
支付其他与经营活动有关的现金		3,749,555.86	7,197,423.40	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)			
现金流出小计		150,949,465.45	118,362,167.90	固定资产报废损失			
经营活动产生的现金流量净额		2,061,639.48	10,198,336.34	财务费用			
收到投资收益收到的现金		2,940,000.00		投资损失(减：收益)		-185,120.00	-126,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		183,120.00		递延金融资产(减：增加)			
收到其他与投资活动有关的现金				存货的减少(减：增加)		-360.82	-86,119.74
现金流入小计		3,123,120.00		经营性应收项目的减少(减：增加)		-1,265,352.96	-1,468,476.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		465,105.86		经营性应付项目的增加(减：减少)		2,303,519.01	10,834,312.76
投资支付的现金		13,315,000.00		其他			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				经营活动产生的现金流量净额		2,061,639.48	10,198,336.34
现金流出小计		13,780,105.86		现金及现金等价物的期初余额			
投资活动产生的现金流量净额		-10,656,985.86		加： 现金等价物的期末余额			
收到投资收益收到的现金		1,000,000.00		减： 现金等价物的期初余额			
收到的其他与投资活动有关的现金				减： 现金等价物的期初余额			
现金流入小计		1,000,000.00		经营活动产生的现金流量净额		4,669,235.01	12,195,881.39
偿还债务所支付的现金				加： 现金等价物的期末余额			
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金				减： 现金等价物的期初余额			
支付的其他与筹资活动有关的现金				现金流量净额		-7,535,346.38	4,224,636.34
现金流出小计				筹资活动产生的现金流量净额			
筹资活动产生的现金流量净额				汇率变动对现金的影响			
四、汇率变动对现金的影响				五、现金及现金等价物净增加额			
五、现金及现金等价物净增加额							



会计机构负责人：孙建珍

法定代表人：孙建珍



所有者权益变动表 (续)

2025年度

编制单位: 苏州工业园区物业管理服务有限公司 金额单位: 人民币元

	2025年度					上年				
	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							
一、上年期末余额	4,500,000.00								8,882,127.69	13,382,127.69
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他									20,251.70	20,251.70
二、本年期初余额	4,500,000.00								8,902,379.39	13,402,379.39
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,500,000.00								658,805.77	2,158,805.77
(一) 综合收益总额									658,805.77	658,805.77
(二) 所有者投入和减少资本	1,500,000.00									1,500,000.00
1、所有者投入的普通股	1,500,000.00									1,500,000.00
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(或股东)的分配										
3、其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本(或股本)										
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他										
(五) 其他										
四、本期期末余额	6,000,000.00								9,561,185.16	15,561,185.16



法定代表人:

会计机构负责人:



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2025年度财务报表附注

一、公司基本情况

苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于2014年9月30日，于2024年2月27日换取苏州市姑苏区行政审批局核发的统一社会信用代码9132050831405321XW号的《营业执照》。截至2025年12月31日，公司注册资本为1000万元人民币，实收资本为700万元人民币（详见财务报表主要项目注释15-实收资本）。法定代表人：陈静。

注册地址：苏州市姑苏区城北东路1188号江星广场4号楼。

经营范围：物业管理；酒店管理；绿植养护与管理；企业管理；垃圾清运；餐饮管理；游泳池管理；销售：建筑材料，日用品，针纺织品，五金交电，化工产品（非危险品），家具，工艺美术品，机械设备；自有房屋租赁；房地产经纪；停车场管理。（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）许可项目：食品经营（销售预包装食品）（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：农副产品销售；养老服务；养老机构服务（不含医疗服务）；供销合作社管理服务；集贸市场管理服务；文化场馆管理服务；城市公园管理；单位后勤管理服务；食用农产品零售（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

本公司财务报表按照中华人民共和国财政部颁布的《企业会计制度》编制。

本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、应收款项坏账损失的确认和计量、发出存货计量、固定资产分类及折旧方法、收入确认和计量等。

1、遵循企业会计制度的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计制度》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2025 年度财务报表附注

3、 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、 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，以历史成本为计价原则。

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

本年度公司报表项目均采用历史成本计量。

报告期内计量属性未发生变化。

6、 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

7、 外币业务

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率和远期锁定汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

8、 应收款项坏账损失

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过 3 年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用直接转销法核算，对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，计入当期损益。



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2025 年度财务报表附注

9、固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋建筑物和电子设备、运输设备。

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。

按其取得时的成本作为入账的价值，取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。



融资租入固定资产，将租赁开始日租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。

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外，本公司对所有固定资产自其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法计提折旧。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

项目	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	5	4.75
电子设备	3	5	31.67
运输设备	4	5	23.75

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

期末对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额提取固定资产减值准备。

10、收入确认原则和计量方法

1) 销售商品



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2025 年度财务报表附注

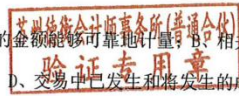
在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2) 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。



如果提供劳务交易的结果不可能可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

3) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

11、 重要会计政策和会计估计变更以及差错更正

本公司 2025 年度未发生会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正的相关事项。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售额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	6%/9%
城市维护建设税	按实际缴纳流转税额	7%
教育费附加	按实际缴纳流转税额	3%
地方教育附加	按实际缴纳流转税额	2%



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2025年度财务报表附注

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

五、财务报表主要项目注释（金额单位：人民币元）

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指2025年1月1日，“期末”系指2025年12月31日，“本年”系指2025年1月1日至12月31日，“上年”系指2024年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	87,444.45	5,122.29
银行存款	4,572,790.56	12,190,459.10
其他货币资金		-
合计	4,660,235.01	12,195,581.39

2. 短期投资

项目	期末余额	期初余额
银行理财	13,115,000.00	-
合计	13,115,000.00	-

3. 应收账款

账龄分析及百分比

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1年以内	2,190,699.56	100.00%	-	2,955,325.37	100.00%	-
1-2年	-	-	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-	-	-
合计	2,190,699.56	100.00%	-	2,955,325.37	100.00%	-

年末应收账款大额列示：

单位名称	期末余额	比例
苏州市姑苏区人民政府吴门桥街道办事处	700,986.00	32.00%
苏州市角直集团有限公司	312,225.00	14.25%
苏州市姑苏区人民政府虎丘街道办事处	276,131.00	12.60%
苏州市吴中区太湖新城吴郡幼儿园	242,594.50	11.07%
苏州城投保安服务有限公司	166,852.00	7.62%
合计	1,698,788.50	77.54%



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2025 年度财务报表附注

4. 其他应收款

账龄分析及百分比

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	6,463,751.43	86.21%	-	4,873,018.66	90.28%	-
1-2 年	629,629.00	8.40%	-	517,985.46	9.60%	-
2-3 年	403,929.51	5.39%	-	6,092.91	0.11%	-
3 年以上	-	-	-	300.00	0.01%	-
合计	7,497,309.94	100.00%	-	5,397,397.03	100.00%	-

年末其他应收款大额列示:

单位名称	期末余额	比例	备注
苏州恒盛源供应链有限公司	1,300,000.00	17.34%	往来款
陈静	1,000,000.00	13.34%	往来款
中国电信股份有限公司苏州分公司	975,000.00	13.00%	履约保证金
杨平	603,283.05	8.05%	备用金
江苏烟草公司苏州市公司	587,201.60	7.83%	履约保证金
合计	4,465,484.65	59.56%	

5. 预付账款

账龄分析及百分比

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	-	-	69,934.14	100.00%
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	-	-	69,934.14	100.00%

6. 存货

项目	期末余额	期初余额
原材料	70,705.37	35,989.01
周转材料	15,775.19	50,130.73
合计	86,480.56	86,119.74

7. 长期股权投资

被投资单位名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末余额



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
 2025 年度财务报表附注

太仓天鸿宝地物业服务公司	850,000.00	-	-	850,000.00
苏州鼎盛宝地城市运营管理服务有限公司	1,470,000.00	-	-	1,470,000.00
苏州海创实业投资合伙企业(有限合伙)	7,000,000.00	-	2,940,000.00	4,060,000.00
苏州荟宝健康管理有限公司	600,000.00	200,000.00	-	800,000.00
合计	9,920,000.00	200,000.00	2,940,000.00	7,180,000.00

8. 固定资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值合计	7,754,012.29	358,500.76	-	8,112,513.05
其中：电子设备	84,591.10	18,686.60	-	103,277.70
房屋建筑物	7,669,421.19	-	-	7,669,421.19
运输设备	-	339,814.16	-	339,814.16
累计折旧合计	1,600,300.47	430,720.48	-	2,031,020.95
其中：电子设备	60,582.50	19,344.46	-	79,926.96
房屋建筑物	1,539,717.97	364,297.56	-	1,904,015.53
运输设备	-	47,078.46	-	47,078.46
减值准备合计	-	-	-	-
其中：电子设备	-	-	-	-
房屋建筑物	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
固定资产净额	6,153,711.82			6,081,492.10

9. 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	421,644.64	-	-	421,644.64
其中：系统软件	421,644.64	-	-	421,644.64
二、累计摊销合计	152,260.55	140,548.20	-	292,808.75
其中：系统软件	152,260.55	140,548.20	-	292,808.75
三、减值准备合计	-	-	-	-
其中：系统软件	-	-	-	-
四、无形资产账面价值合计	269,384.09			128,835.89

10. 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2025 年度财务报表附注

1 年以内	14,485,543.16	12,287,167.47
1-2 年	30,900.00	50,676.70
2-3 年	-	21,000.00
3 年以上	-	55,120.00
合计	14,516,443.16	12,413,964.17

年末应付账款大额列示:

单位名称	期末余额	比例
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司苏州分公司	5,856,352.22	40.34%
行政中心食堂	1,469,061.35	10.12%
苏州得众物业管理有限公司	990,547.12	6.82%
中国电信股份有限公司苏州分公司	975,000.00	7.2%
苏州博华物业管理有限公司	698,101.38	4.81%
合计	9,989,062.57	68.81%

11. 预收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,209,546.82	2,131,799.56
1-2 年	1,643,481.54	729,061.83
2-3 年	546,974.39	1,185,168.97
3 年以上	1,185,168.97	-
合计	4,585,171.72	4,046,030.36

年末预收账款大额列示:

单位名称	期末余额	比例
燃气公司-食堂预收款	2,098,521.73	45.77%
行政中心-食堂预收款	988,222.08	21.55%
虎丘街道-食堂预收款	647,009.02	14.11%
电信大楼	318,136.48	6.94%
浙商银行	190,267.83	4.15%
合计	4,242,157.14	92.52%

12. 应付工资

项目	期末余额	期初余额
工资薪金等	2,853,919.24	3,126,746.38
合计	2,853,919.24	3,126,746.38

13. 应交税金



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
 2025 年度财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
增值税	104,736.70	245,715.95
企业所得税	137,733.90	119,578.11
房产税	16,105.78	13,163.72
城市维护建设税	7,422.57	17,291.12
教育费附加	3,181.10	7,410.48
地方教育附加	2,120.73	4,940.32
城镇土地使用税	88.58	88.58
个人所得税	-	-6,820.61
合计	271,389.36	401,367.67

14. 其他应付款		
账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,813,918.34	1,330,891.20
1-2 年	449,082.85	156,518.64
2-3 年	10,900.00	-
3 年以上	-	10,750.00
合计	2,273,901.19	1,498,159.84

年末其他应付款大额列示：

单位名称	期末余额	比例	备注
苏州市新恒基餐饮管理有限公司	568,969.26	25.02%	餐费
工会经费	446,980.48	19.66%	工会经费
陈崎	399,082.85	17.55%	履约保证金
电信大楼押金	390,971.79	17.19%	押金
苏州轩庆生态科技有限公司	188,118.75	8.27%	履约保证金
合计	1,994,123.13	87.69%	

15. 实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	所占比例
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	360,000.00	-	-	360,000.00	5.14%
陈纳	600,000.00	-	-	600,000.00	8.57%
董贤钧	600,000.00	-	-	600,000.00	8.57%
陈静	3,600,000.00	1,000,000.00	-	4,600,000.00	65.72%
王培英	600,000.00	-	-	600,000.00	8.57%
卢羽翔	240,000.00	-	-	240,000.00	3.43%



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
 2025 年度财务报表附注

合计	6,000,000.00	1,000,000.00	-	7,000,000.00	100.00%
----	--------------	--------------	---	--------------	---------

注：其中 200 万元已经苏州仲华会计师事务所（普通合伙）于 2016 年 5 月 3 日出具“苏仲会验字[2016]0021 号”《验资报告》予以验证。

16. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	-	943,922.84	-	943,922.84
合计	-	943,922.84	-	943,922.84

17. 未分配利润

项目	本期	上期
上期期末余额	9,561,185.16	8,882,127.69
加：期初未分配利润调整数	-1,727,996.82	20,251.70
其中：同一控制合并范围变更	-	-
年初未分配利润	7,833,188.54	8,902,379.39
加：本期归属于母公司所有者的利润	735,685.57	658,805.77
同一控制合并范围变更	-	-
减：提取盈余公积	73,568.56	-
对股东的分配	-	-
年末未分配利润	8,495,305.55	9,561,185.16

注：期初未分配利润调整数：①857,642.34 元系补缴以前年度税费；②870,354.28 元系补提以前年度法定盈余公积。

18. 主营业务收入、主营业务成本

项目	本年发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业费收入	112,865,604.85	104,256,040.30	90,095,773.10	82,824,224.28
经营收入	21,517,462.97	24,045,194.63	23,405,313.72	23,615,204.52
租赁管理	1,354,507.84	-	267,871.43	-
电费、水费	507,955.62	-	644,675.25	-
其他收入	17,738.64	-	3,436.77	-
合计	136,263,269.92	128,301,234.93	114,417,070.27	106,439,428.80

19. 税金及附加

项目	本年发生额	上年同期发生额
城市维护建设税	269,582.18	205,947.75
教育费附加及地方教育附加	192,558.71	147,105.54



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
 2025年度财务报表附注

房产税	51,865.11	39,491.16
印花税	20,358.91	329.59
土地使用税	366.08	265.76
合计	534,730.99	393,139.80

20. 其他业务利润

项目	本年发生额			上年同期发生额		
	收入	支出	利润	收入	支出	利润
水电费	237,266.57	176,991.15	60,275.42	-	-	-
合计	237,266.57	176,991.15	60,275.42	-	-	-

21. 管理费用

项目	本年发生额		上年同期发生额	
	收入	支出	收入	支出
工资	3,018,393.63		3,174,848.10	
福利费	1,442,818.65		1,538,112.33	
社保费	473,450.56		569,581.55	
累计折旧	430,720.48		385,766.28	
工会经费	406,887.28		385,512.68	
保险费	176,312.22		194,566.03	
交通费	147,887.06		116,547.06	
累计摊销	140,548.20		140,548.20	
招待费	133,991.77		69,641.50	
其他费用	453,343.07		549,722.59	
合计	6,824,352.92		7,124,846.32	

22. 财务费用

项目	本年发生额	上年同期发生额
利息支出	-	-
减：利息收入	5,326.90	54,630.45
手续费支出	11,421.24	10,602.58
合计	6,094.34	-44,027.87

23. 投资收益

项目	本年发生额	上年同期发生额
投资分红	183,120.00	126,500.00
合计	183,120.00	126,500.00

24. 营业外收入



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2025 年度财务报表附注

项目	本年发生额	上年同期发生额
政府补助	464,697.82	243,178.36
税额抵减	10,400.00	15,600.00
无法支付的款项	-	8,301.85
其他	-	1,738.37
合计	475,097.82	268,818.58

25. 营业外支出

项目	本年发生额	上年同期发生额
滞纳金	320,075.38	954.60
捐款、赞助费	19,000.00	2,000.00
其他	13,000.00	-
合计	352,075.38	2,954.60



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 140300960005
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 10 月 29 日
Date of Issuance

2015 年 11 月 12 日




丁艳强(140300960005)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会




姓名: 丁艳强
Full name

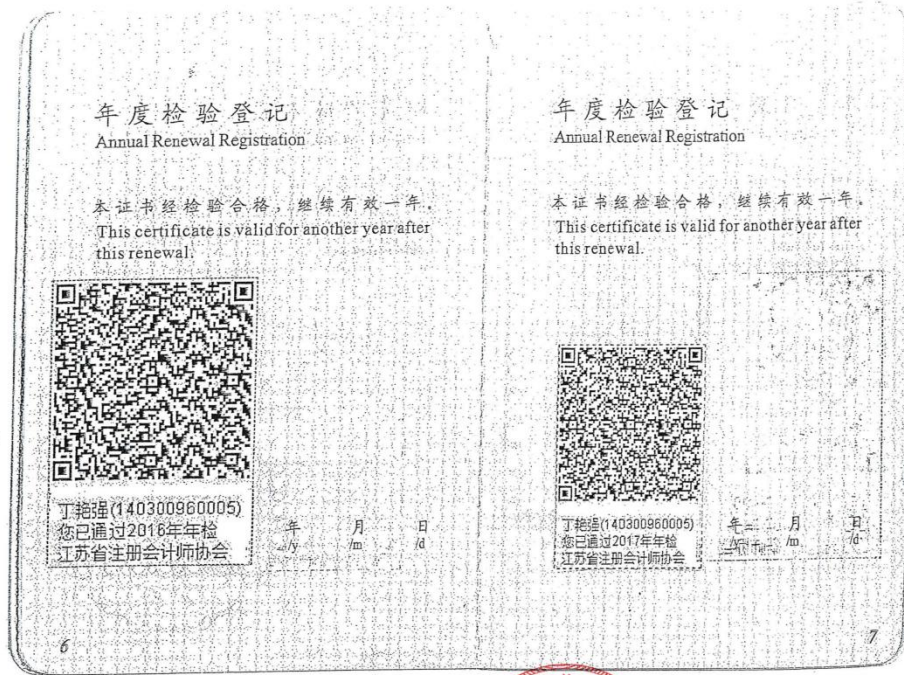
性别: 男
Sex

出生日期: 1973-04-08
Date of birth

工作单位: 苏州德衡会计师事务所(普通合伙)
Working unit

身份证号码: 130603197304080912
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.

证书编号:
No. of Certificate 320504530016

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2025 年 05 月 28 日



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

姓名: 顾雅兰
Full name: 顾雅兰

性别: 女
Sex: 女

出生日期: 1993-07-03
Date of birth: 1993-07-03

工作单位: 苏州德衡会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 苏州德衡会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 320586199307037442
Identity card No.: 320586199307037442

证书序号: NO.010704

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 苏州德衡会计师事务所 (普通合伙)

主任会计师: 丁艳强

办公场所: 苏州市吴中区木渎镇珠江南路368号木渎科技园

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 32050653

注册资本(出资额): 30万元

批准设立文号: 苏财会[2007]54号

批准设立日期: 2007-12-05



中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91320506670112562L (1/1)

编号 320506666202310260518



扫描二维码，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。

苏州德衡会计师事务所(普通合伙)

名称 苏州德衡会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

出资人 丁艳强

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务，出具审计报告；法律、法规规定的其他业务；(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)

出资额 30万元整

成立日期 2007年12月13日

主要经营场所 苏州市吴中区木渎镇金枫路216号东创科技园E幢A4118室

登记机关




2023年10月26日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制