

中小企业声明函

一、中小企业声明函（服务）

本公司郑重声明，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，本公司参加苏州市公共资源交易中心太仓分中心的2026-2027 年度太仓市物业管理服务框架协议采购（项目编号：JSZC-320585-JZCG-K2025-0159）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

1、2026-2027 年度太仓市物业管理服务框架协议采购，属于物业管理服务行业；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 284 人，营业收入为 11441.707027 万元，资产总额为 3704.745358 万元¹，属于小型企业（中型企业、小型企业、微型企业，三者选一填写）；

.....

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（盖章）：苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司

日期：2025 年 12 月 25 日

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。

备注：

- 1、中小企业参加政府采购活动，应当出具《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。
- 2、响应供应商提供的中小企业声明函必须包含本项目所有服务及其服务承接企业，并按照声明函格式填写完整、明确。
- 3、入围供应商享受规定的中小企业扶持政策的，《中小企业声明函》应当随入围结果同时公告，接受社会监督。

附：中小企业划型标准规定

(一) 农、林、牧、渔业。营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 500 万元及以上的为中型企业，营业收入 50 万元及以上的为小型企业，营业收入 50 万元以下的为微型企业。

(二) 工业。从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

(三) 建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

(四) 批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

(五) 零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(六) 交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

(七) 仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(八) 邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(九) 住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(十) 餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(十一) 信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(十二) 软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

(十三) 房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中, 营业收入 1000 万元及以上, 且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业; 营业收入 100 万元及以上, 且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业; 营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

(十四) 物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中, 从业人员 300 人及以上, 且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业; 从业人员 100 人及以上, 且营业收入 500 万元及以上的为小型企业; 从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

(十五) 租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中, 从业人员 100 人及以上, 且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业; 从业人员 10 人及以上, 且资产总额 100 万元及以上的为小型企业; 从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

(十六) 其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中, 从业人员 100 人及以上的为中型企业; 从业人员 10 人及以上的为小型企业; 从业人员 10 人以下的为微型企业。

二、声明函

致： 苏州市公共资源交易中心太仓分中心

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苏州市公共资源交易中心太仓分中心的 2026-2027 年度太仓市物业管理服务框架协议采购，招标编号：JSZC-320585-JZCG-K2025-0159 号 的物业项目，并且不转包、分包项目。

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：2025 年 12 月 25 日

企业依法缴纳社保应缴核定单

(2024. 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)
202412	1463087.00	284	351140.88	1463087.00	284	14633.40	1463087.00	284	5853.36

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)。

共1页, 第1页



公司财务报表审计报告

(2024 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(2025)第 1-0389 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 2024 年 12 月 31 日的资产负债表,2024 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制度的规定编制,公允反映了苏州天鸿宝地物业 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于苏州天鸿宝地物业,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制度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:苏253NYFRXB4





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，就可能导致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 2024 年度财务报表

2、苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司 2024 年度财务报表附注



SUZHOU DEHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



资产负债表

2024年12月31日

	附注	期末余额	期初余额	变动幅度	负数及所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动资产：								
货币资金		12,195,581.59	7,970,245.05	46.4%	短期借款			
应收票据					应付票据			
应收账款					应付账款			
应收股利					预付账款			
应收利息					预付福利费			
应收保费					应付福利费			
应收账款		2,985,325.37	2,790,249.14	7.3%	应付股利			
其他应收款		5,397,367.03	4,023,630.47	34.3%	应付利息			
预付款项		69,934.14			应付租金			
应收补贴款					其他应付款			
存货		86,119.74			其他应付账款			
待摊费用					预提费用			
一年内到期的长期股权投资					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		20,704,357.67	14,784,924.66	34.3%	流动负债合计			
长期投资：								
长期股权投资		9,920,000.00	2,320,000.00	42.9%	长期借款			
长期债权投资					应付债券			
长期股权投资合计		9,920,000.00	2,320,000.00	42.9%	长期应付款			
固定资产：					专项应付款			
固定资产原价		7,754,012.29	7,754,012.29	0.0%	其他长期负债			
减：累计折旧		1,680,300.47	1,214,534.19	35.3%	长期借款合计			
固定资产净值		6,073,711.82	6,539,478.10	-8.1%	长期应付款项			
减：固定资产减值准备					递延税款贷项			
固定资产合计		6,073,711.82	6,539,478.10	-8.1%				
在建工程					负债合计			
固定资产清理								
流动资产合计		6,153,711.82	6,539,478.10	-6.1%				
无形资产及其他资产：								
无形资产		289,384.09	409,932.29	-29.9%	所有者权益（或股东权益）			
长期摊销费用					实收资本（或股本）			
其他长期投资					资本公积			
无形资产及其他资产合计		289,384.09	409,932.29	-29.9%	盈余公积			
递延税项					未分配利润			
流动资产合计		37,047,453.58	24,054,335.05	54.0%	所有者权益（或股东权益）合计			
资产总计					15,561,185.16			
					13,382,127.69			
					24,054,335.05			
					37,047,453.58			

会计机构负责人: 孙玉 1




利润表

2024年度

项目	附注	本期发生额	上年同期发生额
一、主营业务收入		114,417,070.27	74,027,610.45
减：主营业务成本		106,439,428.80	67,939,931.78
税金及附加		393,139.80	175,912.23
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）		7,584,501.67	5,911,766.44
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）			
减：营业费用			
管理费用		7,124,846.32	5,463,050.96
研发费用			
财务费用		-44,027.87	-3,383.11
三、营业利润		503,683.22	452,098.59
加：投资收益		126,500.00	242,770.91
补贴收入			
营业外收入		268,818.58	322,697.86
减：营业外支出		2,954.60	15,000.00
四、利润总额		896,047.20	1,002,567.36
减：所得税		237,241.43	250,641.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		658,805.77	751,925.52
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

2026年度

项目	本期发生额	上期同期发生额	项目	本期发生额	上期同期发生额
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	121,935,927.25	77,285,213.30	1、 税费和利润调节对经营活动现金流量		
收到的税费返还	20,251,70	2,355,531.92	加： 计提的资产减值准备		
收到其他与经营活动有关的现金	6,604,325.29	2,355,531.92	固定资产折旧		
现金流入小计	158,560,940.24	80,244,745.22	无形资产摊销	385,766.28	383,970.96
购买商品、接受劳务支付的现金	688,225,457.85	47,187,585.06	长期待摊费用摊销	140,548.20	11,712.36
支付给职工以及为职工支付的现金	37,925,116.02	26,325,696.27	待摊费用减少（减： 增加）		
支付的现金及税费	4,416,73.63	2,566,767.39	预提费用增加（减： 减少）		
支付其他与经营活动有关的现金	7,797,120.40	3,178,059.18	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减： 损益）		
现金流出小计	118,365,167.90	80,158,107.30	固定资产处置损失		
经营活动产生的现金流量净额	10,198,336.34	86,637.32	投资使用（减： 收益）	-126,500.00	
二、投资活动产生的现金流量：					
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			递延税款贷项（减： 借项）		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			存货的减少（减： 增加）	-86,119.74	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	128,500.00	17,900,000.00	经营性应收项目的减少（减： 增加）	-1,638,075.93	-5,067,837.50
收到其他与投资活动有关的现金			经营活动现金净额	10,834,312.76	4,005,885.99
投资活动产生的现金流量净额	128,500.00	18,142,770.81	经营活动产生的现金流量净额	10,198,336.34	86,637.32
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资所收到的现金			3、 借款收到的现金		
偿还债务支付的现金			偿还债务支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			偿还债务支付的现金		
现金流入小计	7,600,000.00	13,070,246.30	一年内到期的可转换公司债券		
偿还债务支付的现金	-7,673,500.00	5,072,526.61	融资租入固定资产		
吸收投资所收到的现金	1,500,000.00	1,500,000.00	3、 现金及现金等价物净增加情况		
吸收投资所收到的现金			现金及现金等价物净增加情况		
偿还债务支付的现金			现金及现金等价物净增加情况		
现金流入小计	1,500,000.00	1,500,000.00	现金及现金等价物净增加情况		
偿还债务支付的现金			现金及现金等价物净增加情况		
现金流入小计	1,500,000.00	1,500,000.00	现金及现金等价物净增加情况		
筹资活动产生的现金流量净额	4,224,836.34	6,659,161.93	现金及现金等价物净增加额	4,224,836.34	6,659,161.93
四、汇率变动对现金的影响额					
五、现金及现金等价物净增加额					



会计机构负责人：*孙小建*


所有者权益变动表

2024年度

年初余额							本年				年末余额	
	实收资本	其他权益工具	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
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												
其他												
二、本年期初余额	4,500,000.00										20,251.70	20,251.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,500,000.00										8,902,379.39	13,402,379.39
(一)综合收益总额											658,805.77	2,158,805.77
(二)所有者投入和减少资本											658,805.77	658,805.77
1.所有者投入的普通股	1,500,000.00										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

会计机构负责人： 

法定期代表人： 


所有者权益变动表 (续)

2024年度

金额单位: 人民币元

项目	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 原存款	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
一、上年期末余额	3,000,000.00								11,123,316.45
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年期初余额	3,000,000.00								6,885.72
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	1,500,000.00								8,130,202.17
(一) 综合收益总额									751,925.52
(二) 所有者投入和减少资本									2,251,925.52
1. 所有者投入的普通股	1,500,000.00								751,925.52
2. 其他权益工具持有者投入资本	1,500,000.00								1,500,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额									1,500,000.00
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	4,500,000.00								8,882,127.69
									13,382,127.69

 会计机构负责人: 


苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2024 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 2024 年 12 月 31 日，公司注册资本为 1000 万元人民币，实收资本为 600 万元人民币（详见财务报表主要项目注释 14、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；护理机构服务（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
2024 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。

9、 固定资产



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2024 年度财务报表附注

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。

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	33.33

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

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。



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2024 年度财务报表附注

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 2024 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%
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 2024 年 1 月 1 日, “期末”系指 2024 年 12 月 31 日, “本年”系指 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日, “上年”系指 2023 年 1 月



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2024 年度财务报表附注

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	5,122.29	3,424.53
银行存款	12,190,459.10	7,967,320.52
其他货币资金	-	-
合计	12,195,581.39	7,970,745.05

2. 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	2,955,325.37	100.00%	-	2,790,349.14	100.00%	-
1-2 年	-	-	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	2,955,325.37	100.00%	-	2,790,349.14	100.00%	-

年末应收账款大额列示:

单位名称	期末余额	比例
苏州市吴中裕景城市服务有限公司	776,910.00	26.29%
浙商银行股份有限公司苏州分行	741,406.32	25.09%
苏州虎丘投资建设开发有限公司	495,885.00	16.78%
大唐苏州热电有限责任公司	281,191.91	9.51%
苏州吴中农发城乡建设发展有限公司	237,617.00	8.04%
合计	2,533,010.23	85.71%

3. 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	4,873,018.66	90.28%	-	4,016,285.88	99.80%	-
1-2 年	517,985.46	9.60%	-	7,244.59	0.19%	-
2-3 年	6,092.91	0.11%	-	300.00	0.01%	-
3 年以上	300.00	0.01%	-	-	-	-
合计	5,397,397.03	100.00%	-	4,023,830.47	100.00%	-



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
 2024 年度财务报表附注

年末其他应收款大额列示:

单位名称	期末余额	比例	备注
苏州海创实业投资合伙企业	1,400,000.00	25.94%	往来款
陈静	1,000,000.00	18.53%	往来款
苏州恒盛源供应链有限公司	500,000.00	9.26%	往来款
苏州市吴中裕景城市服务有限公司	444,206.40	8.23%	履约保证金
苏州海企国际工程咨询有限公司	396,000.00	7.34%	投标保证金
合计	3,740,206.40	69.30%	

4. 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%		

年末预付账款大额列示:

单位名称	期末余额	比例
东吴服务产业集团（江苏）有限公司	69,934.14	100.00%

5. 存货

项目	期末余额	期初余额
原材料	35,989.01	-
周转材料	50,130.73	-
合计	86,119.74	-

6. 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
太仓天鸿宝地物业服务有限公司	850,000.00	-	-	850,000.00
苏州鼎盛宝地城市管理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	-	7,000,000.00
苏州荟宝健康管理有限公司	-	600,000.00	-	600,000.00



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2024 年度财务报表附注

合计	2,320,000.00	7,600,000.00	-	9,920,000.00
----	--------------	--------------	---	--------------

7. 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	-	-	7,754,012.29
其中：电子设备	84,591.10	-	-	84,591.10
房屋建筑物	7,669,421.19	-	-	7,669,421.19
累计折旧合计	1,214,534.19	385,766.28	-	1,600,300.47
其中：电子设备	39,113.78	21,468.72	-	60,582.50
房屋建筑物	1,175,420.41	364,297.56	-	1,539,717.97
减值准备合计	-	-	-	-
其中：电子设备	-	-	-	-
房屋建筑物	-	-	-	-
固定资产净额	6,539,478.10			6,153,711.82

8. 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	11,712.35	140,548.20	-	152,260.55
其中：系统软件	11,712.35	140,548.20	-	152,260.55
三、减值准备合计	-	-	-	-
其中：系统软件	-	-	-	-
四、无形资产账面价值合计	409,932.29			269,384.09

9. 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	12,287,167.47	4,949,118.24
1-2 年	50,676.70	21,000.00
2-3 年	21,000.00	55,120.00
3 年以上	55,120.00	-
合计	12,413,964.17	5,025,238.24

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	4,656,003.84	37.51%



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2024 年度财务报表附注

行政中心食堂供应商	1,412,730.29	11.38%
苏州博华物业管理有限公司	1,005,750.00	8.10%
苏州得众物业管理有限公司	981,075.11	7.90%
吴门桥街道食堂供应商	777,533.00	6.26%
合计	8,833,092.24	71.15%

10. 预收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,131,799.56	894,420.26
1-2 年	729,061.83	1,318,651.14
2-3 年	1,185,168.97	-
3 年以上	-	-
合计	4,046,030.36	2,213,071.40

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	1,895,953.79	45.86%
虎丘街道-食堂预收款	948,078.53	22.13%
行政中心-食堂预收款	687,789.18	17.00%
合计	3,531,821.50	87.29%

11. 应付工资

项目	期末余额	期初余额
工资薪金等	3,126,746.38	2,095,671.24
合计	3,126,746.38	2,095,671.24

12. 应交税金

项目	期末余额	期初余额
增值税	245,715.95	52,590.88
企业所得税	119,578.11	250,641.84
房产税	13,163.72	6,585.01
城市维护建设税	17,291.12	2,386.68
教育费附加	7,410.48	1,022.86
地方教育附加	4,940.32	681.91
土地使用税	88.58	44.30
个人所得税	-6,820.61	-10,843.63
合计	401,367.67	303,109.85



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
 2024 年度财务报表附注

13. 其他应付款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,330,891.20	868,635.82
1-2 年	156,518.64	155,230.81
2-3 年	-	11,250.00
3 年以上	10,750.00	-
合计	1,498,159.84	1,035,116.63

年末其他应付款大额列示:

单位名称	期末余额	比例	备注
工会经费	640,254.78	42.74%	工会经费
吴中烟草 (陈崎)	399,082.85	26.64%	保证金
个人住房公积金	135,065.56	9.01%	公积金
王保杰	122,310.00	8.16%	押金
合计	1,296,713.19	86.55%	

14. 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	6.00%
陈纳	600,000.00	-	-	600,000.00	10.00%
董贤钧	600,000.00	-	-	600,000.00	10.00%
陈静	2,100,000.00	1,500,000.00	-	3,600,000.00	60.00%
王培英	600,000.00	-	-	600,000.00	10.00%
卢羽翔	240,000.00	-	-	240,000.00	4.00%
合计	4,500,000.00	1,500,000.00	-	6,000,000.00	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。

15. 未分配利润

项目	本期	上期
上期期末余额	8,882,127.69	8,123,316.45
加: 期初未分配利润调整数	20,251.70	6,885.72
其中: 同一控制合并范围变更	-	-
年初未分配利润	8,902,379.39	8,130,202.17
加: 本期归属于母公司所有者的利润	658,805.77	751,925.52
同一控制合并范围变更	-	-



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2024 年度财务报表附注

减: 提取盈余公积	-	-
对股东的分配	-	-
年末未分配利润	9, 561, 185. 16	8, 882, 127. 69

注: 期初未分配利润调整数 20, 251. 70 元系 2023 年度企业所得税汇算清缴退税。

16. 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
物业管理	90, 095, 773. 10	82, 824, 224. 28	59, 450, 596. 46	54, 442, 786. 75
经营管理	23, 405, 313. 72	23, 615, 204. 52	14, 327, 831. 74	13, 497, 145. 03
电费、水费	644, 675. 25	-	89, 832. 25	-
租赁管理	267, 871. 43	-	154, 601. 84	-
其他收入	3, 436. 77	-	4, 748. 16	-
合计	114, 417, 070. 27	106, 439, 428. 80	74, 027, 610. 45	67, 939, 931. 78

17. 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	205, 947. 75	187, 147. 10
教育费附加及地方教育附加	147, 105. 54	62, 247. 89
房产税	39, 491. 16	26, 340. 04
印花税	329. 59	-
土地使用税	265. 76	177. 20
合计	393, 139. 80	175, 912. 23

18. 管理费用

项目	本年发生额	上年同期发生额
职工薪酬	5, 825, 802. 17	4, 333, 547. 12
累计折旧	526, 314. 48	395, 683. 31
保险费	194, 566. 03	-
交通费	116, 547. 06	81, 738. 48
办公费	82, 596. 98	82, 855. 02
招待费	69, 641. 50	99, 983. 00
房租	57, 700. 13	146, 695. 07
差旅费	20, 070. 32	17, 938. 61
其他费用	231, 607. 65	304, 610. 35
合计	7, 124, 846. 32	5, 463, 050. 96



苏州天鸿宝地物业管理经营有限公司
2024 年度财务报表附注

19. 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	54,630.45	12,840.73
手续费支出	10,602.58	9,457.62
合计	-44,027.87	-3,383.11

20. 投资收益

项目	本年发生额	上年同期发生额
投资分红	126,500.00	121,000.00
银行理财产品	-	121,770.91
合计	126,500.00	242,770.91

21. 营业外收入

项目	本年发生额	上年同期发生额
政府补助	258,778.36	322,697.86
无法支付的款项	8,301.85	-
其他	1,738.37	-
合计	268,818.58	322,697.86

22. 营业外支出

项目	本年发生额	上年同期发生额
慈善捐款	2,000.00	15,000.00
滞纳金	954.60	-
合计	2,954.60	15,000.00











