



首嘉智慧

NEEQ: 836415

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司



年度报告

— 2023 —

重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人钱春风、主管会计工作负责人冯丽及会计机构负责人（会计主管人员）李萍萍保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了保留意见的审计报告。

董事会就非标准审计意见的说明

如财务报表附注六、在其他主体中的权益所述，截至 2020年12月31日，公司持有盘锦银行股份有限公司（以下简称“盘锦银行”）12.54%的股权，在盘锦银行中派有董事，同时盘锦银行股权较分散，公司对银行的经营能产生重大影响。2020年12月31日，公司对盘锦银行权益投资的账面价值 259,267,226.20 元。

截至审计报告日，大信审计未能获取盘锦银行2021、2022和2023年度的财务报表及审计报告，也无法对盘锦银行财务数据实施相关的审计程序，以获取充分、适当的证据，无法确定2023年12月31日公司对盘锦银行权益投资的账面价值以及2021、2022和2023年度对盘锦银行的投资收益。

公司董事会认为：对于上述事项，大信会计师事务所（特殊普通合伙）在保留意见的财务报告中提醒财务报表使用者关注的事项是客观存在的，相关事项未违反企业会计准则及其相关信息披露规范性规定，该报告客观严谨地反映了公司2023年度的财务情况及经营成果。公司董事会将积极采取有效措施消除审计机构对上述事项的疑虑，控制重大不确定性因素，化解相关潜在风险。

- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

不存在未按要求进行披露的事项。

目 录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	6
第三节	重大事件	15
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	19
第五节	公司治理	22
第六节	财务会计报告	27
附件	会计信息调整及差异情况.....	83

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	公司董事会秘书办公室及财务部

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、首嘉、首嘉智慧	指	辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司
中交沃地	指	中交沃地（北京）置业有限公司，公司的参股公司
盘锦银行	指	盘锦银行股份有限公司，前身盘锦市商业银行股份有限公司，公司的参股公司
滨嘉物业	指	杭州滨嘉物业管理有限公司，原公司的参股公司
生态酒店	指	辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司生态酒店（前身盘锦生态园区有限公司生态酒店），公司的分公司
桔子广场	指	辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司兴隆台桔子广场分公司，公司的分公司
嘉禾房地产	指	盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司
诚通旅游	指	诚通生态旅游发展有限公司
供暖、供热	指	热力供应
供气	指	燃气供应
主办券商	指	太平洋证券股份有限公司
大信审计		大信会计师事务所（特殊普通合伙）
公司章程	指	《辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司章程》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、本期	指	2023年1月1日至2023年12月31日
上期、上年同期	指	2022年1月1日至2022年12月31日

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司		
法定代表人	钱春风	成立时间	2003年4月18日
控股股东	控股股东为钱春风	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为钱春风，无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	电力、热力、燃气及水生产和供应业-电力、热力生产和供应业-热力生产和供应-热力生产和供应		
主要产品与服务项目	小区供暖服务；物业管理；电话费代收；房屋租赁；餐饮、客房、连锁早餐（仅限分支机构）；售电业务，停车场管理服务		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	首嘉智慧	证券代码	836415
挂牌时间	2016年3月21日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本（股）	397,000,000
主办券商（报告期内）	太平洋证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	云南省昆明市北京路926号同德广场写字楼31楼		
联系方式			
董事会秘书姓名	李闯	联系地址	辽宁省盘锦市大洼县田家镇
电话	0427-2955715	电子邮箱	shoujiagufen@126.com
传真	0427-2955715		
公司办公地址	辽宁省盘锦市大洼县田家镇	邮政编码	124200
公司网址	www.shoujiazhihui.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	912111007443347324		
注册地址	辽宁省盘锦市大洼区田家镇		
注册资本（元）	397,000,000	注册情况报告期内是否变更	否

注：报告期内公司变更营业期限，变更后营业期限为长期。

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

报告期内，公司供暖业务收入占比为 38.09%，根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）为：电力、热力生产和供应业（D44）；根据新三板挂牌公司管理型行业分类指引为：热力生产和供应（D4430），因此，公司是处于热力生产及供应业的从事城市综合服务类的公司，拥有热力供应、餐饮及客房服务、物业管理服务、商业零售等经营资质及核心团队，公司主要通过多种经营挖掘现有客户潜在价值，开发新客户，为城市居民提供多种综合服务。具体业务的商业模式如下：

1、供暖业务

报告期内，公司向华润电力采购热力。华润电力将热源输送至公司供热管网处，公司经换热站将热源送到每个供热用户。根据用户面积，用户缴费，公司提供开栓供热和供热服务，并按合同约定与华润电力结算热费，通过中间差价获取供暖收入及利润。公司供暖业务采用团体加个体的销售模式，主要向居民及商业楼体提供暖气，目前主要服务区域为盘锦市在蓝色康桥、总部生态城、金港翠园、紫江佳苑和总部悦园等小区。公司依托于辽河油田及地方客户的资源优势，与其建立了长期的合作关系，向油田周边及地方小区业主收取暖气费。

2、餐饮及客房业务

公司下属分公司生态酒店主要为城市居民提供餐饮及住宿服务，销售方式为直销。公司酒店面向居民客户，借助于盘锦市独特红海滩旅游资源优势，为游客提供餐饮及客房服务。除此之外，公司依托自己的星级饭店优势，面向城市居民提供宴会餐饮服务，以此获取收入及利润。

3、物业管理服务业务

公司物业管理服务业务主要是依托于原有客户的资源优势，在保证现有小区的同时，积极开展物业管理服务，具体包括保安、保洁、绿化、物业维护、公共维护等服务。公司同时提供特约服务，通过多元化的物业管理服务，获取物业管理服务收入及利润。

4、商业零售业务

公司下属分公司辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司兴隆台桔子广场分公司，桔子广场主要从事商业零售业务，涉及百货、超市、电器等经营业态。地理位置位于盘锦最大生态住宅社区和油田人聚集区，致力于打造盘锦核心商圈，定位为东盘锦生活中心。

(二) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	266,476,208.35	236,584,865.44	12.63%
毛利率%	11.68%	1.07%	-

归属于挂牌公司股东的净利润	5,568,343.09	-26,106,987.12	121.33%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,792,457.53	-26,737,193.38	121.66%
加权平均净资产收益率% (依据归属于挂牌公司股东的净利润计算)	1.73%	-7.86%	-
加权平均净资产收益率% (依归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)	1.80%	-8.05%	-
基本每股收益	0.01	-0.07	114.29%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	679,659,530.60	646,819,492.48	5.08%
负债总计	355,113,722.81	327,842,027.78	8.32%
归属于挂牌公司股东的净资产	324,545,807.79	318,977,464.70	1.75%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.82	0.80	1.75%
资产负债率% (母公司)	52.25%	50.69%	-
资产负债率% (合并)	52.25%	50.69%	-
流动比率	46.25%	35.04%	-
利息保障倍数	0	0	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	72,045,212.77	4,336,560.34	1,561.34%
应收账款周转率	4,126.00%	3,367.86%	-
存货周转率	5,145.90%	4,689.56%	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	5.08%	-8.44%	-
营业收入增长率%	12.63%	26.30%	-
净利润增长率%	121.33%	-991.89%	-

三、 财务状况分析

(一) 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	148,573,340.08	21.86%	87,625,160.66	13.55%	69.56%
应收票据					
应收账款	2,468,352.60	0.36%	2,179,621.29	0.34%	13.25%
存货	4,309,571.30	0.63%	4,837,480.51	0.75%	-10.91%
长期股权投资	301,306,432.30	44.33%	301,350,253.88	46.59%	-0.01%
固定资产	191,894,490.87	28.23%	194,093,475.09	30.01%	-1.13%
无形资产	1,634,309.12	0.24%	1,660,625.57	0.26%	-1.58%

合同负债	110,067,249.23	16.19%	101,937,173.79	15.76%	7.98%
其他流动负债	2,742,228.89	0.40%	2,459,244.58	0.38%	11.51%
其他应付款	208,415,171.85	30.66%	194,432,204.98	30.06%	7.19%
资产总计	679,659,530.60	100%	646,819,492.48	100%	5.08%

项目重大变动原因:

报告期末货币资金为 14857.33 万元，较上年期末增加 69.56%，主要原因为报告期内供暖及物业服务面积增加等影响货币资金增加 6094.82 万元。

(二) 经营情况分析**1、利润构成**

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入 的比重%	金额	占营业收入 的比重%	
营业收入	266,476,208.35	-	236,584,865.44	-	12.63%
营业成本	235,348,990.03	88.32%	234,046,141.22	98.93%	0.56%
毛利率%	11.68%	-	1.07%	-	-
销售费用	2,969,350.88	1.11%	3,493,295.71	1.48%	-15.00%
管理费用	21,927,254.41	8.23%	19,608,463.57	8.29%	11.83%
财务费用	-755,064.36	-0.28%	-217,297.20	-0.09%	-247.48%
信用减值损失	144,139.53	0.05%	-157,308.01	-0.07%	191.63%
投资收益	296,178.42	0.11%	-2,019,875.80	-0.85%	114.66%
资产处置收益	-2,903.68	0.00%	-1,993.42	0.00%	-45.66%
营业利润	5,789,553.85	2.17%	-25,069,094.77	-10.60%	123.09%
营业外收入	69,531.54	0.03%	874,890.76	0.37%	-92.05%
营业外支出	290,742.30	0.11%	32,622.33	0.01%	791.24%
净利润	5,568,343.09	2.09%	-26,106,987.12	-11.03%	121.33%

项目重大变动原因:

- 1、报告期内毛利率为 11.68%，较上期增加 10.61%，主要原因为供暖业务面积增加且通过智慧软件升级实现智能化管理达到降本增效目的影响毛利率增加 6.82%，因疫情结束营业情况好转分别影响餐饮毛利率增加 15.86%、客房毛利率增加 33.82%、商超毛利率增加 13.62%。
- 2、报告期内财务费用为-75.51 万元，较上期减少 247.48%，主要原因为利息收入增加 49.66 万元。
- 3、报告期内信用减值损失为 14.41 万元，较上期增加 191.63%，主要原因为首嘉供暖及物业业务冲回坏账准备金 16.82 万元。
- 4、报告期内投资收益为 29.62 万元，较上期增加 114.66%，主要原因为中交沃地投资收益较上期增加 231.54 万元；未获取盘锦银行财务数据，未能计算其对投资收益的影响。
- 5、报告期内资产处置收益-0.29 万元，较上期减少 45.66%，主要原因为处置垃圾清运车损失 0.25 万元。
- 6、报告期内营业外支出为 29.07 万元，较上期增加 791.24%，主要原因为赔偿款及非流动资产报废损失

增加影响营业外支出增加。

- 7、报告期内营业利润为 578.96 万元，较上期增加 123.09%，主要原因为本期毛利额增加 2858.85 万元。
- 8、报告期内净利润为 556.83 万元，较上期增加 121.33%，主要原因为营业利润增加 3085.9 万元，营业外收支净额减少 106.35 万元。

2、收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	266,476,208.35	236,584,865.44	12.63%
其他业务收入	0	0	
主营业务成本	235,348,990.03	234,046,141.22	0.56%
其他业务成本	0	0	

按产品分类分析：

适用 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
供暖收入	101,502,422.80	90,390,562.42	10.95%	9.95%	2.13%	6.82%
物业收入	79,135,841.19	49,935,149.90	36.9%	13.46%	12.54%	0.51%
餐饮收入	24,785,280.10	34,095,923.08	-37.57%	45.37%	30.34%	15.86%
客房收入	18,172,758.11	9,229,716.97	49.21%	81.60%	9.02%	33.82%
商超收入	38,106,116.34	51,039,474.66	-33.94%	-14.68%	-22.56%	13.62%
其他收入	4,773,789.81	658,163.00	86.21%	70.21%	2.14%	9.19%
合计	266,476,208.35	235,348,990.03	11.68%	12.63%	0.56%	10.61%

按地区分类分析：

适用 不适用

收入构成变动的的原因：

- 1、报告期内客房营业收入比上年同期增加 81.6%，毛利率比上年同期增加 33.82%，主要原因为疫情结束营业情况好转影响。
- 2、报告期内餐饮营业收入比上年同期增加 45.37%，主要原因为疫情结束营业情况好转影响。
- 3、报告期内其他收入比上年同期增加 70.21%，主要原因为疫情结束营业情况好转影响。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	上海赫程国际旅行社有限公司	2,330,650.00	0.87%	否
2	中国石油集团长城钻探工程有限公司	2,260,679.05	0.85%	否
3	天津西瓜旅游有限责任公司	866,944.10	0.33%	否

4	盘锦市兴隆台区康桥小学	787,594.95	0.30%	否
5	大连享旅纵横国际旅行社有限公司	626,370.75	0.24%	否
合计		6,872,238.86	2.58%	-

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	华润电力（盘锦）有限公司	58,855,140.64	44.27%	否
2	盘锦嘉恒商贸有限公司	12,359,937.3	9.30%	否
3	盘锦赫展商贸有限公司	4,755,153.26	3.58%	否
4	盘锦鑫盛源商贸有限公司	2,496,470.48	1.88%	否
5	沈阳市皇姑区好鲜生食品商行	1,560,079.72	1.17%	否
合计		80,026,781.40	60.20%	-

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	72,045,212.77	4,336,560.34	1,561.34%
投资活动产生的现金流量净额	-25,597,033.35	-10,878,196.44	-135.31%
筹资活动产生的现金流量净额	14,500,000.00	-5,000,000.00	390.00%

现金流量分析：

公司 2023 年、2022 年经营活动产生的现金流量净额为 7204.52 万元、433.66 万元，报告期内经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 6770.86 万元，同比增加 1561.34%，其中经营活动现金流入增加 9239.74 万元，主要原因为因供暖、物业、餐饮客房等收入增加影响经营活动现金流入较上年同期增加 5639.26 万元，因联营及扣点式经营方式的代收销售款等增加影响其他与经营活动有关的现金流入较上年同期增加；经营活动现金流出较上年增加 2468.88 万元，主要原因为购买商品、接受劳务支付的现金减少 1634.07 万元，因支付联营及扣点式经营方式的代收销售款等增加影响其他与经营活动有关的现金支出较上年同期增加；本报告期公司经营活动产生的现金流量与净利润存在重大差异，主要原因为存在非付现成本，如固定资产折旧等 2729.23 万元，长期待摊 1427.68 万元，经营性应收减少 1103.9 万元，经营性应付增加 1350.39 万元等因素产生差异。

公司 2023 年、2022 年投资活动产生的现金流量净额为-2559.7 万元、-1087.82 万元，报告期内投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 1471.88 万元，同比减少 135.31%，主要原因为投资活动现金流入较上年同期增加 34.03 万元，主要原因为收回杭州滨嘉物业管理有限公司投资款 34 万元；投资活动现金流出较上年增加 1505.91 万元，主要原因为购买总部花园 A 区 1 组团 4#-1-1 号别墅办公楼款 1500 万元。

公司 2023 年、2022 年筹资活动产生的现金流量净额为 1450 万元、-500 万元，报告期内筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 1950 万元，同比增加 390%，主要原因为筹资活动现金流入较上年同期减少 350 万元，主要原因为减少股东借款；筹资活动现金流出较上年减少 2300 万元，主要原因为偿还股东借款较上年减少影响。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
中交沃地（北京）置业有限公司	参股公司	房地产开发；房地产信息咨询；销售自行开发的商品房；物业管理；酒店管理等等	100,000,000.00	2,692,003,210.37	45,654,669.97		603,694.59
盘锦银行股份有限公司	参股公司	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款等	956,773,500.00				
杭州滨嘉物业管理有限公司	参股公司	物业管理；家政服务；酒店管理；停车场服务等	1,000,000.00				

注：报告期内，公司出售所持滨嘉物业 34% 股权，截至报告期末，滨嘉物业不再是公司参股公司。截至披露日，盘锦银行尚未提供 2023 年财务数据，公司无法获得可披露的财务信息。

主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
中交沃地（北京）置业有限公司	公司从事房地产开发；房地产信息咨询；销售自行开发的商品房；物业管理；酒店管理等，与公司主营业务无关联性。	扩展公司业务范围，对公司未来业务增长提供保障，对公司发展产生积极的影响。
盘锦银行股份有限公司	公司从事吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现等，与公司主	扩展公司业务范围，对公司未来业务增长提供保障，对公司发展产生积极的影响。

	营业务无关联性。	
杭州滨嘉物业管理有限公司	公司主要从事物业管理；家政服务；酒店管理等，与公司服务地域不同。	扩展公司业务范围，对公司未来业务增长提供保障，对公司发展产生积极的影响。

(二) 理财产品投资情况

适用 不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
原材料价格波动风险	<p>公司供热业务主要原材料为热力。提供热力的公司其原材料主要为煤炭，煤炭价格受国民经济周期性波动的影响较大，热力价格受煤炭价格波动影响较明显。若热力价格大幅波动，将对公司的经营业绩产生影响。</p> <p>应对措施：2007年6月3日，国家发改委、建设部关于印发《城市供热价格管理暂行办法》的通知。《办法》指出热价原则上实行政府定价或者政府指导价，由省（区、市）人民政府价格主管部门或者经授权的市、县人民政府（以下简称热价定价机关）制定。经授权的市、县人民政府制定热价，具体工作由其所属价格主管部门负责。供热行政主管部门协助价格主管部门管理热价。此《办法》完善了城市供热价格形成机制，规范热价管理，保障供热、用热双方的合法权益，从供热定价上分散了原材料价格波动风险。同时，公司与华润电力签订了价格稳定的长期采购合同，确保原材料价格符合市场定价要求。</p>
供应商单一风险	<p>公司供暖业务原经营方式为自产自销，现经营方式为对外采购热力进行销售。公司目前的热力供应商仅为华润电力一家，若单一供应商失效或单方面违反合同约定，将对公司原材料供应产生不利影响。</p> <p>应对措施：公司与华润电力就供暖事业已结成伙伴关系，并以长期合作为共同发展目标，改变传统的买卖关系，共同进退。同时，公司将通过严格的监督和控制来稳定双方的合作关系，以此稳定公</p>

	司热源的供应。
现金交易风险	<p>公司供暖及物业业务存在使用现金结算的现象,报告期内,公司供暖收入以现金结算销售的金额为 769.36 万元,占当期营业收入的 2.89%。公司住宿、餐饮行业,现金结算是行业内普遍存在的结算方式。公司的客户主要为散客,除采用银联 POS 机和一卡通消费外,主要以现金方式结算。报告期内,公司餐饮客房收入以现金结算销售的金额为 172.14 万元,占当期客房及餐饮业务营业收入的 4.01%。同时,由于酒店行业面临众多个人供应商,有时为了保证采购的及时性,存在在市场上临时采购食材等原材料的情形,因此存在现金采购的现象。报告期内,公司以现金结算采购的金额为 50.63 万元,占当期生态酒店采购总金额的 2.72%。</p> <p>应对措施:针对现金结算的行为,公司完善了客户基础信息数据库,制定了《内控制度》、《现金管理制度》,建立科学合理的岗位设置,确保办理货币资金业务的不相容岗位相互分离、制约和监督。此外公司发展多种渠道缴费模式,如 POS 机收款、网银转账等方式,尽量减少或避免现金结算,保证收入真实性及完整性。针对供暖、物业等现金结算的行为,公司正在积极运作软件收费系统及管理系统的开发工作,以此健全现金交易内控体系。针对生态酒店存在现金采购的现象,公司通过制定相关采购计划、款项审批流程,以规范现金采购的行为。同时公司积极针对长期合作个人供应商客户签订长期供货协议,通过网银转账定期结算的方式减少现金采购的行为。针对生态酒店的现金销售行为,公司借助泰能专业销售软件进行日常销售管理,借助金蝶 K3 软件进行财务核算,并对现金货款存款回单、银联 POS 机入账单和一卡通消费单据与泰能软件结算金额进行核对和日常监管,保证公司收入结算的真实、准确和完整。</p>
公司无偿占用股东资金风险	<p>股东钱春风为帮助公司补充流动资金,提供了大量的资金支持。报告期末,公司欠股东钱春风往来款项 14,691.24 万元,股东未向公司收取利息。截止 2023 年 12 月 31 日,货币资金 14,857.33 万元,若股东要求提前偿还,将面临较大的偿债压力。</p> <p>应对措施:公司与钱春风签订的借款协议中,约定了借款长期且无偿使用,规避短期偿还股东欠款的风险。</p>
食品安全风险	<p>餐饮行业是与消费者日常生活联系最为紧密的领域,对食品安全监督及质量控制有较高的要求。随着公司规模扩大及菜品的日益丰富,对公司食品安全管理及质量监控方面的要求也越来越细致。如果食品质量控制的某个环节出现疏忽,影响了食品安全,则本公司将要承担相应的责任,食品安全事故的发生也将对本公司经营产生不利影响。近年来,猪瘟、禽流感等瘟疫和传染性疾病时有发生,一旦疫情爆发,餐饮企业经营所需的禽类供应将无法保障,同时,顾客的消费信心也将受到影响,餐饮市场需求将受到负面影响,因此,猪瘟、禽流感等瘟疫及传染性疾病是本公司经营过程中面临的重大风险。</p> <p>应对措施:在采购环节对原材料、辅料制定了严格的采购标准和程序;在生产环节对每道工序均制定了较为详细的工作标准并将</p>

	<p>影响产品质量的重要环节作为关键工序予以重点监控，确保将新鲜、健康、安全的菜品提供给顾客。报告期内公司未收到有关所提供食品及服务的投诉情况，也未发生食物中毒等安全事故。针对瘟疫或传染性疾病爆发可能引起的重大风险，公司将及时关注可能引发的疫情，严把原材料采购和防疫检测关，保证所用原材料均符合食品检疫标准，打消顾客心中的疑虑。同时不断丰富菜品，不过分依赖于某一类产品，防止风险过大。</p>
行业相对分散的风险	<p>报告期内，公司开展多种经营，行业涉足热力供应业，住宿业，餐饮业，物业管理，商业零售等行业。公司经营行业相对分散，可能会导致主业不突出，对经营者的管理水平及风险控制水平要求较高。</p> <p>应对措施：公司集中精力发展供热、酒店和物业业务，同时完善内部管理，提高管理效率，引进优秀管理人才，以应对目前行业分散的风险。</p>
关联借款风险	<p>截止报告期末，公司与关联方盘锦中升房地产开发有限公司借款合计 3100 万元，与关联方钱春风借款 14691 万元，关联借款已按照公司章程、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》等规定进行处理，并履行了相应的信息披露义务。如若关联方要求提前偿还，将面临较大偿债压力。</p> <p>应对措施：公司已与盘锦中升房地产开发有限公司、钱春风签订了无偿使用长期借款协议，以规避短期偿还关联方欠款的风险，与此同时，公司将进一步拓展经营业务，提高盈利能力，强化资金管控，降低偿债压力。</p>
投资收益占比较高风险	<p>截止报告期末,公司持有中交沃地 49%股权及盘锦银行 12.54%的股权。报告期内,公司净利润为 556.83 万元,投资收益为 29.62 万元。主要原因为中交沃地投资收益为 29.58 万元。</p> <p>应对措施：公司正在积极拓展客户资源，扩大产品及服务规模，增强公司的核心竞争力，增加公司的主要业务净利润，以应对此类风险。</p>
无法获取参股公司财务数据风险	<p>公司持有盘锦银行股份有限公司 12.54%的股权，截至报告期末，公司未能获取盘锦银行 2023 年年度的财务报表，无法对盘锦银行财务数据实施相关的披露分析，无法确定公司对盘锦银行权益投资的账面价值。</p> <p>应对措施：公司已在盘锦银行派有董事，参与盘锦银行重大事项的表决决策。同时公司将持续关注盘锦银行动态及对外发布信息，控制不确定性因素，化解相关潜在风险。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(三)
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(五)
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

(一) 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

(一) 诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 公司发生的提供担保事项

挂牌公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过挂牌公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%。

是 否

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是否为挂牌公司控股股东、实际控制人及其控制	是否履行必要的决策程序
					起始	终止			

								的企业	
1	中交沃地（北京）置业有限公司	49,000,000	0	49,000,000	2021年1月26日	-	一般	否	已事前及时履行
合计	-	49,000,000	0	49,000,000	-	-	-	-	-

可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

公司受让北京京福华采资本管理中心（有限合伙）持有的中交沃地 49%的股权，因股权受让前京福华采已将中交沃地股权进行了质押，质押贷款用于中交沃地公司经营。为确保中交沃地能够继续使用此笔贷款，公司以其持有的中交沃地 49%股权作质押。目前公司正履行此笔质押。

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	49,000,000	49,000,000
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	0	0
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	49,000,000	49,000,000
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	0	0
公司为报告期内出表公司提供担保	0	0

应当重点说明的担保情况

适用 不适用

被担保对象中交沃地成立于 2016 年 10 月 14 日，注册资本 1 亿元，主要经营房地产开发等。2019 年 5 月 23 日，公司受让京福华采持有的中交沃地 49%的股权，因股权受让前京福华采已将中交沃地股权进行了质押，质押贷款用于中交沃地公司经营。为确保中交沃地能够继续使用此笔贷款，公司以其持有的中交沃地 49%股权作质押。此笔担保已经通过公司第二届董事会第十五次会议和 2021 年第二次临时股东大会审议，不构成违规担保的情况。

预计担保及执行情况

适用 不适用

(二) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(三) 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	7,000,000.00	2,232,234.14
销售产品、商品，提供劳务	3,750,000.00	1,968,585.09
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	11,000,000.00	7,441,632.79
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权	22,000,000.00	18,993,663.80
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
借款	40,000,000.00	27,500,000.00
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

上述关联交易是基于公司自身发展需要而进行的，有利于公司持续稳定经营，促进公司发展，是合理、必要的。遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害公司利益的情形。上述关联交易不会导致公司对关联人形成依赖。

违规关联交易情况

 适用 不适用

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2015年12月21日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2015年12月21日	-	挂牌	限售承诺	股份自愿锁定的承诺	正在履行中
其他股东	2015年12月21日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
其他股东	2015年12月21日	-	挂牌	限售承诺	股份自愿锁定的承诺	正在履行中
董监高	2015年12月21日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
公司	2015年12	-	挂牌	其他承诺	减少并规范关联	正在履行中

	月 21 日				交易的承诺	
董监高	2015 年 12 月 19 日	-	挂牌	任职承诺	董监高任职承诺	正在履行中
公司	2021 年 11 月 5 日	-	临 时 公 告 2021-036	履行股东 责任义务 承诺	履行股东责任义 务	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无

(五) 调查处罚事项

公司分公司桔子广场因生产经营危害人体健康的物质含量超过食品安全标准限量的食品、食品添加剂等的行为，被市场监督管理总局行政处罚，没收违法所得 47.32 元。

第四节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	99,250,000	25%	0	99,250,000	25%
	其中：控股股东、实际控制人	69,475,000	17.5%	0	69,475,000	17.5%
	董事、监事、高管	29,775,000	7.5%	0	29,775,000	7.5%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	297,750,000	75%	0	297,750,000	75%
	其中：控股股东、实际控制人	208,425,000	52.5%	0	208,425,000	52.5%
	董事、监事、高管	89,325,000	22.5%	0	89,325,000	22.5%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		397,000,000	-	0	397,000,000	-
普通股股东人数						2

股本结构变动情况：

□适用 √不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	钱春风	277,900,000	0	277,900,000	70%	208,425,000	69,475,000	0	0
2	郑勇	119,100,000	0	119,100,000	30%	89,325,000	29,775,000	0	0
合计		397,000,000	0	397,000,000	100%	297,750,000	99,250,000	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：无

二、控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

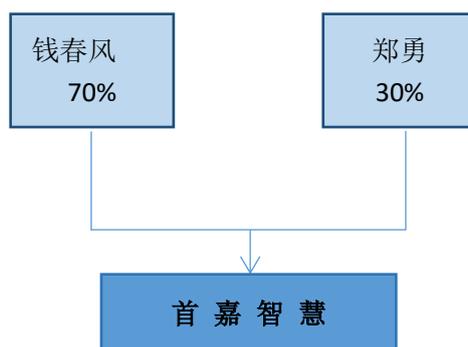
√是 □否

报告期末，钱春风持有公司 70%的股权，为公司的控股股东。钱春风，男，1979 年 2 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，大专学历。

公司控股股东与实际控制人情况一致。

报告期内，控股股东、实际控制人无变化。

公司股权结构如下：



三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一）报告期内的股票发行情况

适用 不适用

（二）存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况:

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

第五节 公司治理

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
钱春风	董事长	男	1979年2月	2021年12月8日	2024年12月7日	277,900,000	0	277,900,000	70%
郑勇	董事	男	1972年10月	2021年12月8日	2024年12月7日	119,100,000	0	119,100,000	30%
史雪雷	董事总经理	女	1984年10月	2021年12月8日	2024年12月7日	0	0	0	0%
孙健	董事	男	1979年3月	2021年12月8日	2024年12月7日	0	0	0	0%
卢东华	董事	女	1971年3月	2021年12月8日	2023年1月30日	0	0	0	0%
卢东华	财务负责人	女	1971年3月	2021年12月8日	2023年1月12日	0	0	0	0%
冯丽	董事	女	1987年9月	2023年1月30日	2024年12月7日	0	0	0	0%
冯丽	财务负责人	女	1987年9月	2023年1月12日	2024年12月7日	0	0	0	0%
苏娜	监事会主席	女	1986年11月	2022年6月2日	2024年12月7日	0	0	0	0%
苏娜	职工监事	女	1986年11月	2021年12月8日	2024年12月7日	0	0	0	0%
滕慧丽	监事	女	1985年11月	2022年6月2日	2024年12月7日	0	0	0	0%

					日				
陈丹	监事	女	1988年 8月	2022年 6月2日	2024年 12月7 日	0	0	0	0%
李闯	董事 会秘 书	男	1993年 6月	2022年 11月10 日	2024年 12月7 日	0	0	0	0%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系；公司董事、监事、高级管理人员与公司股东钱春风、郑勇不存在关联关系。

(二) 变动情况

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
卢东华	董事、财务负责人	离任	无	离职
冯丽	无	新任	董事、财务负责人	选举

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

适用 不适用

首次担任公司董事、财务负责人冯丽女士简历：2010年7月至2014年4月，任中国石化集团四川维尼纶厂会计；2014年5月至2015年1月，任辽宁海德鑫化工有限公司财务部会计；2015年3月至2018年3月，任辽宁嘉和税务师事务所（有限合伙）业务副处长；2018年3月至2018年9月，任辽宁振兴生态集团发展股份有限公司财务部经理；2018年9月至2022年12月，任辽宁振兴生态集团发展股份有限公司财务负责人。

备注：报告期后，公司原监事陈丹女士辞职，选举孙微女士为公司新任监事。

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	118	0	5	113
行政人员	79	0	41	38
生产人员	729	62	0	791
销售人员	88	21	0	109
技术人员	51	0	13	38
财务人员	63	0	23	40

员工总计	1,128	83	82	1,129
------	-------	----	----	-------

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	5	3
本科	129	120
专科	314	208
专科以下	680	798
员工总计	1,128	1,129

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

报告期内，在招聘方面，公司加大对口院校的招聘工作，以及社会管理精英的招聘，实现了各界优秀人才的注入，为公司协调稳步发展注入了新鲜血液。同时公司重视员工的培训和发展工作，制订培训计划，加强员工培训工作，不断提高公司员工的整体素质，以实现公司与员工双赢共进。在薪酬方面，公司强化考核额度，实现多劳多得，让大家共同创造，共同发展。在晋升体系中，公司完善双轨晋升体系，让公司的人才结构更加坚固，后备力量更加雄厚，稳固公司的软实力。整体来看，公司从人员招聘、人才引进、培训系统及薪酬方面已经得到进一步完善。

报告期内，无需公司承担费用的离退休职工。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(一) 公司治理基本情况

公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

报告期内，公司修改公司章程，将章程内公司的营业期限修订为长期。

(二) 监事会对监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，对本年度内的监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司独立性情况:

1、业务独立

公司以热力生产与供应、燃气供应、物业管理、餐饮及客房服务等为主营业务，具有独立的产供销系统，具有面向市场独立开展业务的能力。公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及独立的采购、销售系统，在业务上已与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开、相互独立。

2、资产独立

公司主要资产均合法拥有，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形，公司资产具有独立性。

3、人员独立

公司依法独立与员工签署劳动合同，独立办理社会保险参保手续，公司员工的劳动、人事、公司报酬以及相应的社会保障完全独立管理。

4、机构独立

公司已经建立起独立完整的组织结构，拥有独立的职能部门。本公司下设供热厂、物业部、供应部、行政管理部、财务部、生态酒店等职能部门，各部门之间分工明确、各司其职，保证了公司运转顺利。

5、财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立完整的会计核算体系和财务管理体系，公司财务人员独立，公司独立在银行开设账户，公司独立进行税务登记，依法独立纳税，公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用安排的情况，公司财务独立。

(四) 对重大内部管理制度的评价

公司完全拥有机构设置自主权，公司的内部经营管理职能部门系根据自身的需要设立，并按照各自的规章制度行使各自的职能，内部的管理与控制是一项长期而持续的系统工程，需要在公司运营的实际操作中不断改进、不断完善。

1、公司治理体系

公司从股份公司设立起，就逐步完善了《公司章程》，制定了三会议事规则、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》等系列规章制度，建立健全公司治理结构，完善公司内部控制体系。目前公司已建立了由股东大会、董事会、监事会、总经理等高级管理人员组成的比较科学规范的法人治理结构。公司仍将进一步建立健全法人治理结构和完善的现代化企业管理制度，以促进企业平稳发展。

2、财务管理体系

公司建立了独立的会计核算体系，并严格贯彻和落实各项财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，并不断完善公司财务管理体系。

3、内控管理体系

报告期内，公司紧紧围绕企业内控制度，在有效分析市场风险、政策导向、经营风险、法律风险的前提下，采取事前防范、事中控制、事后改进等措施，不断加强企业内部管理，从企业规范角度持续完善内控管理体系。

2016年4月17日，公司召开第一届董事会第六次会议，审议通过《年报信息披露重大差错责任追究制度》。公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉尽职地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	大信审字[2024]第 21-00005 号
审计机构名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室
审计报告日期	2024 年 4 月 8 日
签字注册会计师姓名及连续签字年限	王文华 1 年 陈哲 4 年
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	9 年
会计师事务所审计报酬（万元）	12 万元

审计报告

大信审字[2024]第 21-00005 号

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成保留意见的基础

如财务报表附注六、在其他主体中的权益所述，截至 2023 年 12 月 31 日，贵公司持有盘锦银行股份有限公司（以下简称“盘锦银行”）12.54%的股权，在盘锦银行中派有董事，同时盘锦银行股权较分

散，贵公司对银行的经营能产生重大影响。2023年12月31日，贵公司对盘锦银行权益投资的账面价值259,267,226.20元。

截至审计报告日，我们未能获取盘锦银行2023年度的财务报表及审计报告，也无法对盘锦银行财务数据实施相关的审计程序，以获取充分、适当的证据，无法确定2023年12月31日贵公司对盘锦银行权益投资的账面价值以及2023年度对盘锦银行的投资收益。

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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2023年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见并不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王文华

中国 · 北京

中国注册会计师：陈哲

二〇二四年四月八日

二、 财务报表

(一) 资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	148,573,340.08	87,625,160.66
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	2,468,352.60	2,179,621.29
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	3,463,845.57	15,173,584.56
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、（四）	1,606,472.80	1,081,201.51
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、（五）	4,309,571.30	4,837,480.51
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	五、（六）	3,824,446.34	3,963,020.37
流动资产合计		164,246,028.69	114,860,068.90
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（七）	301,306,432.30	301,350,253.88
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、（八）	191,894,490.87	194,093,475.09
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	五、（九）	1,634,309.12	1,660,625.57
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十）	20,578,269.62	34,855,069.04
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		515,413,501.91	531,959,423.58
资产总计		679,659,530.60	646,819,492.48
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十一）	29,373,765.32	25,165,495.44
预收款项			
合同负债	五、（十二）	110,067,249.23	101,937,173.79
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、（十三）	855,582.23	694,083.39
应交税费	五、（十四）	3,659,725.29	3,153,825.60
其他应付款	五、（十五）	208,415,171.85	194,432,204.98
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	五、（十六）	2,742,228.89	2,459,244.58
流动负债合计		355,113,722.81	327,842,027.78
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			
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		355,113,722.81	327,842,027.78
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、（十七）	397,000,000	397,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（十八）	9,065,796.47	9,065,796.47
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（十九）	20,310,074.52	20,310,074.52
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十）	-101,830,063.20	-107,398,406.29
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		324,545,807.79	318,977,464.70
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		324,545,807.79	318,977,464.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计		679,659,530.60	646,819,492.48

法定代表人：钱春风

主管会计工作负责人：冯丽

会计机构负责人：李萍萍

（二） 利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业总收入		266,476,208.35	236,584,865.44
其中：营业收入	五、（二十一）	266,476,208.35	236,584,865.44
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		261,926,771.39	259,474,782.98
其中：营业成本	五、（二十一）	235,348,990.03	234,046,141.22
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	五、（二十二）	2,436,240.43	2,544,179.68
销售费用	五、（二十三）	2,969,350.88	3,493,295.71
管理费用	五、（二十四）	21,927,254.41	19,608,463.57
研发费用			
财务费用	五、（二十五）	-755,064.36	-217,297.20
其中：利息费用			
利息收入		1,340,179.5	843,564.27
加：其他收益	五、（二十六）	802,702.62	
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（二十七）	296,178.42	-2,019,875.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		296,178.42	-2,019,875.80
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）	五、（二十八）	144,139.53	-157,308.01
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（二十九）	-2,903.68	-1,993.42
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,789,553.85	-25,069,094.77
加：营业外收入	五、（三十）	69,531.54	874,890.76
减：营业外支出	五、（三十一）	290,742.3	32,622.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,568,343.09	-24,226,826.34
减：所得税费用	五、（三十二）		1,880,160.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,568,343.09	-26,106,987.12
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,568,343.09	-26,106,987.12
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. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		5,568,343.09	-26,106,987.12
六、其他综合收益的税后净额			

(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		5,568,343.09	-26,106,987.12
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		5,568,343.09	-26,106,987.12
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.01	-0.07
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.01	-0.07

法定代表人：钱春风

主管会计工作负责人：冯丽

会计机构负责人：李萍萍

(三) 现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
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		347,725,149.26	291,332,561.24
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			
收到再保险业务现金净额			

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		134,931.83	4,057,099.58
收到其他与经营活动有关的现金	五、(三十三)	88,573,951.09	48,646,935.14
经营活动现金流入小计		436,434,032.18	344,036,595.96
购买商品、接受劳务支付的现金		202,433,942.01	218,774,655.99
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
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		63,162,405.77	58,507,670.91
支付的各项税费		6,586,542.26	6,894,852.73
支付其他与经营活动有关的现金	五、(三十三)	92,205,929.37	55,522,855.99
经营活动现金流出小计		364,388,819.41	339,700,035.62
经营活动产生的现金流量净额		72,045,212.77	4,336,560.34
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		340,000.00	
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		795.00	500.00
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		340,795.00	500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,937,828.35	10,878,696.44
投资支付的现金			
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			
投资活动现金流出小计		25,937,828.35	10,878,696.44
投资活动产生的现金流量净额		-25,597,033.35	-10,878,196.44
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、(三十三)	27,500,000.00	31,000,000.00
筹资活动现金流入小计		27,500,000.00	31,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、(三十三)	13,000,000.00	36,000,000.00
筹资活动现金流出小计		13,000,000.00	36,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		14,500,000.00	-5,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		60,948,179.42	-11,541,636.10
加：期初现金及现金等价物余额		87,625,160.66	99,166,796.76
六、期末现金及现金等价物余额		148,573,340.08	87,625,160.66

法定代表人：钱春风

主管会计工作负责人：冯丽

会计机构负责人：李萍萍

(四) 股东权益变动表

单位：元

项目	2023年												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者权益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配利润		
	优先 股	永续 债	其他										
一、上年期末余额	397,000,000.00				9,065,796.47				20,310,074.52		-107,398,406.29		318,977,464.70
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	397,000,000.00				9,065,796.47				20,310,074.52		-107,398,406.29		318,977,464.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											5,568,343.09		5,568,343.09
（一）综合收益总额											5,568,343.09		5,568,343.09
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													

1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 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	397,000,000.00				9,065,796.47				20,310,074.52		-101,830,063.20		324,545,807.79

项目	2022 年											少数 股东	所有者权益合 计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具	资本	减：	其他	专项	盈余	一般	未分配利润				

		优先 股	永续 债	其他	公积	库存 股	综合 收益	储备	公积	风险 准备		权益	
一、上年期末余额	397,000,000.00				9,065,796.47				20,310,074.52		-81,291,419.17		345,084,451.82
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	397,000,000.00				9,065,796.47				20,310,074.52		-81,291,419.17		345,084,451.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-26,106,987.12		-26,106,987.12
（一）综合收益总额											-26,106,987.12		-26,106,987.12
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													

1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.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	397,000,000.00				9,065,796.47				20,310,074.52		-107,398,406.29	318,977,464.70

法定代表人：钱春风

主管会计工作负责人：冯丽

会计机构负责人：李萍萍

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司 财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 企业注册地和总部地址

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司(以下简称本公司或公司)的前身为盘锦生态园区有限公司,公司最初成立于2003年4月18日,2015年盘锦生态园区有限公司进行股份改制,经盘锦市工商行政管理局批准,于2015年12月20日,注册成立了辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司。公司基本信息如下:

公司名称: 辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司

统一社会信用代码: 912111007443347324

注册地址: 盘锦市大洼县田家镇

成立日期: 2003年4月18日

法定代表人: 钱春风

注册资本: 人民币叁亿玖仟柒佰万元整

实收资本: 人民币叁亿玖仟柒佰万元整

公司类型: 股份有限公司

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司下设二家分公司,分别为辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司生态酒店和辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司兴隆台桔子广场分公司,无子公司。

(二) 企业实际从事的主要经营活动

经营范围: 住宿服务,餐饮服务,食品销售,供暖服务,物业管理,园区管理服务,酒店管理,城市绿化管理,互联网销售,房屋租赁,家政服务,居民日常生活服务,停车场服务,柜台、摊位出租、商品零售等(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)

公司职能定位是城市综合配套服务。当前公司已开展的主要业务有供暖、物业、餐饮、客房、商场经营等服务项目。其中:

1、供暖项目是通过采购热电厂的热能为社会提供供暖服务,供暖期从每年11月1日起至次年3月31日止,居民供暖收费单价为28元/平方米,非居民供暖收费单价为33元/平方米、35元/平方米,主要服

务区域为蓝色康桥、生态园和金港翠园小区、总部生态城小区、大洼公园里，近三年居民供暖面积约占总供暖面积 93%。

2、物业项目是提供小区物业服务，当前服务区域主要集中在蓝色康桥、总部生态城、金港翠园、紫江佳苑、总部悦园和大洼公园里等小区，物业收费包括物业管理费和电梯费，其中物业费收费价格分为 1.2 元/平方米、1.5 元/平方米、1.8 元/平方米、2.0 元/平方米、2.5/平方米和 3.0 元/平方米等不同梯次；电梯费收费分为 480 元/户/年（2 楼以上住户）和 240 元/户/年（2 楼住户）两种价格。

3、餐饮、客房服务项目是借助四星级生态酒店为社会提供餐饮和客房服务。

4、商场项目是桔子商超等销售业务。

（三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经公司董事会于 2024 年 4 月 8 日批准报出。

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基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则等规定（以下称企业会计准则），并基于制定的重要会计政策和会计估计进行编制。

（二）持续经营

公司自本报告期末起 12 个月内，不存在影响公司持续经营能力的重大疑虑事项。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了 2023 年 12 月 31 日的财务状况、2023 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）重要性标准确定的方法和选择依据

1. 财务报表项目的重要性

本公司确定财务报表项目重要性，以是否影响财务报表使用者作出经济决策为原则，从性质和金额两方面考虑。财务报表项目金额的重要性，以相关项目占资产总额、负债总额、所有者权益总额、营业收入、净利润的一定比例 5%标准；财务报表项目性质的重要性，以是否属于日常经营活动、是否导致盈亏变化、是否影响监管指标等对财务状况和经营成果具有较大影响的因素为依据。

2. 财务报表项目附注明细项目的重要性

本公司确定财务报表项目附注明细项目的重要性，在财务报表项目重要性基础上，以具体项目占该项目一定比例，或结合金额确定，同时考虑具体项目的性质。某些项目对财务报表而言不具有重要性，但可能对附注而言具有重要性，仍需要在附注中单独披露。财务报表项目附注相关重要性标准为：

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	占相应应收款项金额的 10%以上，且金额超过 100 万元，或当期计提坏账准备影响盈亏变化
重要应收款项坏账准备收回或转回	影响坏账准备转回占当期坏账准备转回的 10%以上，且金额超过 100 万元，或影响当期盈亏变化
重要的应收款项核销	占相应应收款项 10%以上，且金额超过 100 万元
预收款项及合同资产账面价值发生重大变动	变动幅度超过 30%
重要的债权投资	占债权投资的 10%以上，且金额超过 100 万元
重要的在建工程项目	投资预算金额较大，占现有固定资产规模比例超过 10%，且当期发生额占在建工程本期发生总额 10%以上（或期末余额占比 10%以上）
重要的资本化研发项目	研发项目预算金额较大，且期资本化金额占比 10%以上（或期末余额占比 10%以上）
账龄超过 1 年以上的重要应付账款及 其他应付款	占应付账款或其他应付款余额 10%以上，且金额超过 100 万元
少数股东持有的权益重要的子公司	少数股东持有 5%以上股权，且资产总额、净资产、营业收入和净利润占合并报表相应项目 10%以上
重要的合营企业或联营企业	账面价值占长期股权投资 10%以上，或来源于合营企业或联营企业的投资收益（损失以绝对金额计算）占合并报表净利润的 10%以上
重要的债务重组	资产总额、负债总额占合并报表相应项目的 10%以上，且绝对金额超过 1000 万元，或对净利润影响占比 10%以上
重要的资产置换和资产转让及出售	资产总额、净资产、营业收入、净利润占合并报表相应项目的 10%以上，且绝对金额超过 1000 万元（净利润绝对金额超过 100 万元）
重要的或有事项	金额超过 1000 万元，且占合并报表净资产绝对值 10%以上

（六）企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长

期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方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，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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差额，计入当期营业外收入。

（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制作为基础予以确定。具备以下三个要素的被投资单位，认定为对其控制：拥有对被投资单位的权力、因参与被投资单位的相关活动而享有可变回报、有能力运用对被投资单位的权力影响回报金额。

2. 合并财务报表的编制方法

（1）统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

（2）合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为母公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

（3）合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

（4）处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

（八）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

（九）现金及现金等价物的确定标准

本公司编制现金流量表时所确定的现金，是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

（十）外币业务及外币财务报表折算

1. 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

本公司的子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量应当采用现金流量发生日的即期汇率。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(十一) 金融工具

1. 金融工具的分类、确认和计量

(1) 金融资产

根据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，本公司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。管理此类金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。该类金融资产后续按照实际利率法确认利息收入。

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。管理此类金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。该类金融资产后续按照公允价值计量，且其变动计入其他综合收益，但按照实际利率法计算的利息收入、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以公允价值计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，可以将金融资产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资产。该指定一经做出，不得撤销。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。该类金融资产以公允价值进行后续计量，除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

（2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值进行后续计量，形成的利得或损失计入当期损益。

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。

③以摊余成本计量的金融负债。该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

2. 金融工具的公允价值的确认方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场，采用估值技术确定其公允价值。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

3. 金融工具的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取金融资产现金流量的合同权利终止；（2）金融资产已转移，且符合终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分得以解除的，终止确认已解除的部分。如果现有负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款被实质性修改，终止确认现有金融负债，并同时确认新金融负债。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

（十二）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的范围

本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（含应收款项，包括应收票据和应收账款）、应收款项融资、租赁应收款、其他应收款进行减值会计处理并确认坏账准备。

2. 预期信用损失的确定方法

预期信用损失的一般方法是指，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

后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

预期信用损失的简化方法，即始终按相当于整个存续期预期信用损失的金额计量损失准备。

3. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本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，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）。

4. 应收款项、租赁应收款计量坏账准备的方法

（1）不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

①按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司根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，确定组合的依据如下：

应收账款按照信用风险特征组合：

组合名称	确定组合的依据
组合 1： 供暖、物业	业务类型及客户风险特征
组合 2： 餐饮、客房	
组合 3： 商超销售	

对于划分为组合的应收账款，参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

②基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

对基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法，采用按客户应收款项发生日作为计算账龄的起点，对于存在多笔业务的客户，账龄的计算根据每笔业务对应发生的日期作为账龄发生日期分别计算账龄最终收回的时间。

(2) 包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。

对于包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款，按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。信用风险特征组合、基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法和单项计提的判断标准同不含融资成分的认定标准一致。

5. 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：

(1) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干信用风险特征组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
备用金、押金、保证金	业务类型及客户风险特征
银联结算款项	
代垫款项	

(2) 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

参考不包含重大融资成分的应收款项的说明。

(3) 按照单项计提坏账准备的判断标准

参考不包含重大融资成分的应收款项的说明。

(十三) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在生产过程中耗用的原材料、餐饮用料；经营中所需的客房用品。主要包括原材料、低值易耗品、物料用品和库存商品等。

2. 发出存货的计价方法

(1) 本公司在取得原材料时，按实际成本进行初始计量。原材料发出时，按先进先出法计算确定。

(2) 本公司在供暖期发生的供暖成本，按当月实际发生额结转销售成本。

3. 存货的盘存制度

存货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

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，当期可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

（十四）合同资产和合同负债

1. 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产的减值准备计提参照附注预期信用损失的确定方法。

2. 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或提供服务的义务列示为合同负债，同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（十五）持有待售的非流动资产或处置组

1. 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别，并满足下列条件：一是根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；二是出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用的《企业会计准则-持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

2. 终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公

司划归为持有待售类别：该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。在附注中披露终止经营的收入、费用、利润总额、所得税费用（收益）和净利润，终止经营的资产或处置组确认的减值损失及其转回金额，终止经营的处置损益总额、所得税费用（收益）和处置净损益，终止经营的经营、投资和筹资活动现金流量净额，归属于母公司所有者的持续经营损益和终止经营损益。

（十六）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响，或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

2. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照债务重组准则有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照非货币性资产交换准则有关规定确定。

3. 后续计量及损益确认方法

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，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。对联营企业的权益性投资，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，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

（十七）投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。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。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

（十八）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的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输工具和家具用品；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值，并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	10、20	3、5	9.70、4.75
机器设备	5、10	5	19、9.5
电子设备	5	3	19.40
运输工具	5	5	19.00
办公家具	5	3	19.40

（十九）在建工程

本公司在建工程主要为自营方式建造和出包方式建造。在建工程结转为固定资产的标准和时点，以在建工程达到预定可使用状态为依据。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（二十）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（二十一）无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

2. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限无形资产采用下表列示进行摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命。

使用寿命有限的无形资产的使用寿命及其确定依据和摊销方法：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	土地证载年限	法定使用年限
软件	5年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的无形资产确定为使用寿命

不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

3. 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司研发支出的范围主要依据公司的研究开发项目情况制定，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；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

（二十二）长期资产减值

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、使用权资产、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十三）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十四）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。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为本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，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利的会计处理方法

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

3. 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利时，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：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本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。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（二十五）收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。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。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的

金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司按照业务类型确定的收入确认具体原则和计量方法：

1. 提供服务合同

（1）供暖、物业服务

本公司为客户提供供暖服务、物业服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本单位履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。

（2）餐饮、客房服务

本公司对外提供餐饮、客房等服务的，在餐饮、客房等服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

2. 租赁合同

本公司在租赁资产使用权相关的经济利益很可能流入并且租赁收入的金额能够可靠地计量时确认租赁收入。

（二十六）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范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：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）、明确由用户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

本公司将确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司对合同取得成本、合同履约成本确认的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当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的该资产在转回日的账面价值。

（二十七）政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认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企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明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时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

（二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税的确认

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，确定该计税基础为其差额），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. 递延所得税的计量

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

3. 递延所得税的净额抵消依据

同时满足下列条件时，本公司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：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；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。

（二十九）租赁

本公司在合同开始日，将评估合同是否为租赁或包含租赁。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，则该合同为租赁或包含租赁。

1. 承租人的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

（1）使用权资产

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括租赁负债的初始计量金额，在租赁期开始日或之前支付的已扣除租赁激励的租赁付款额，初始直接费用等。

对于能合理确定租赁期届满时将取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定，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。当可收回金额低于使用

权资产的账面价值时，将其账面价值减记至可收回金额。

（2）租赁负债

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。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权时需支付的款项等。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；若无法合理确定租赁内含利率，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。按照固定的周期性利率，即本公司所采用的折现率或修订后的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。

2. 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁，以及单项资产全新时价值低于 40000 元的租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

3. 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

本公司在租赁开始日，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确认为融资租赁，除以之外的均为经营租赁。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认。对初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益，未计入租赁收款额的可变租金在实际发生时计入租金收入。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，并终止确认融资租赁资产。初始直接费用计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

（三十）重要会计政策变更、会计估计变更

1. 重要会计政策变更

财政部于 2022 年发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》，规定对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等，不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，应当在交易发生时分别确认相应

的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司无相关租赁业务，该会计政策变更对本公司对2023年12月31日及2023年度财务报表无影响。

2. 重要会计估计变更

本期无需要披露的会计估计变更

3. 前期会计差错更正

本期无需要披露的前期会计差错更正

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	6%、9%、13%
城建税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 重要税收优惠及批文

财政部、国家税务总局发布《关于延续供热企业增值税 房产税 城镇土地使用税优惠政策的通知》(以下简称《通知》)财税[2019]38号。《通知》指出,“三北”地区自2019年1月1日至2020年供暖期结束,对供热企业向居民个人(以下称居民)供热取得的采暖费收入免征增值税。

“三北”地区,是指北京市、天津市、河北省、山西省、内蒙古自治区、辽宁省、大连市、吉林省、黑龙江省、山东省、青岛市、河南省、陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区和新疆维吾尔自治区。

自2019年1月1日至2020年12月31日,对向居民供热收取采暖费的供热企业,为居民供热所使用的厂房及土地免征房产税、城镇土地使用税;对供热企业其他厂房及土地,应当按照规定征收房产税、城镇土地使用税。

财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告(财政部 税务总局公告2021年第6号)《财政部 税务总局关于延续供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税[2019]38号)规定的税收优惠政策,执行期限延长至2023年供暖期结束。

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
库存现金	624,807.97	898,530.78
银行存款	147,948,532.11	86,726,629.88
其他货币资金	-	
存放财务公司存款		
合计	148,573,340.08	87,625,160.66
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	2,478,433.09	2,277,763.88
1至2年	136,588.95	19,682.00
2至3年	9,140.00	
3年以上	3,897,655.68	4,097,655.68
小计	6,521,817.72	6,395,101.56
减：坏账准备	4,053,465.12	4,215,480.27
合计	2,468,352.60	2,179,621.29

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,254,484.40	19.24	1,254,484.40	100.00	
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	5,267,333.32	80.76	2,798,980.72	53.14	2,468,352.60
组合1：首嘉供暖和物业等销售业务	4,432,829.89	67.96	2,271,892.75	51.25	2,160,937.14
组合2：生态酒店住宿和餐饮等销售业务	834,503.43	12.80	527,087.97	63.16	307,415.46
组合3：桔子商超等销售业务					
合计	6,521,817.72	100.00	4,053,465.12	62.15	2,468,352.60

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,254,484.40	19.62	1,254,484.40	100.00	
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	5,140,617.16	80.38	2,960,995.87	57.60	2,179,621.29
组合1：首嘉供暖和物业等销售业务	4,089,555.33	63.94	2,440,111.13	59.67	1,649,444.20

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合 2: 生态酒店住宿和餐饮等销售业务	1,051,061.83	16.44	520,884.74	49.56	530,177.09
组合 3: 桔子商超等销售业务					
合计	6,395,101.56	100.00	4,215,480.27	65.92	2,179,621.29

(1) 重要的单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	依据
盘锦兴隆大厦油一城有限公司	1,254,484.40	1,254,484.40	100.00	资金链断裂, 无力偿还债务
合计	1,254,484.40	1,254,484.40	100.00	

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

①组合 1: 首嘉供暖和物业等销售业务

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,248,745.66	112,437.28	5.00	1,736,257.05	86,812.85	5.00
1至2年	30,785.95	6,157.19	20.00			20.00
2至3年			50.00			50.00
3年以上	2,153,298.28	2,153,298.28	100.00	2,353,298.28	2,353,298.28	100.00
合计	4,432,829.89	2,271,892.75		4,089,555.33	2,440,111.13	

②组合 2: 生态酒店住宿和餐饮等销售业务

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	229,687.43	11,484.37	5.00	541,506.83	27,075.34	5.00
1至2年	105,803.00	21,160.60	20.00	19,682.00	3,936.40	20.00
2至3年	9,140.00	4,570.00	50.00			50.00
3年以上	489,873.00	489,873.00	100.00	489,873.00	489,873.00	100.00
合计	834,503.43	527,087.97		1,051,061.83	520,884.74	

3. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按单项评估计提坏账准备的应收账款	1,254,484.40					1,254,484.40
组合 1: 首嘉供暖和物业等销售业务	2,440,111.13	31,781.62	200,000.00			2,271,892.75

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
组合 2: 生态酒店住宿和餐饮等销售业务	520,884.74	6,203.23				527,087.97
合计	4,215,480.27	37,984.85	200,000.00			4,053,465.12

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
盘锦保惠工程实业有限公司	2,153,298.28	33.02	2,153,298.28
盘锦兴隆大厦油一城有限公司	1,254,484.40	19.24	1,254,484.40
盘锦市兴隆台区康桥小学	504,373.50	7.73	25,218.68
中国石油集团长城钻探工程有限公司钻井一公司	388,410.00	5.96	19,420.50
盘锦市兴隆台区康桥中学	335,734.82	5.15	16,786.74
合计	4,636,301.00	71.10	3,469,208.60

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,463,845.57	100.00	15,110,584.56	99.58
1 至 2 年			63,000.00	0.42
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	3,463,845.57	100.00	15,173,584.56	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的 比例 (%)
国网辽宁省电力有限公司	1,417,050.56	40.91
盘锦道诚企业管理有限责任公司	1,297,663.48	37.46
辽宁惠友灵客信息技术有限公司	344,213.05	9.94
兴隆台区振兴嘉禾会装饰设计服务中心	125,000.00	3.61
阿里云计算有限公司	25,851.65	0.75
合计	3,209,778.74	92.67

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,606,472.80	1,081,201.51
合计	1,606,472.80	1,081,201.51

1. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,626,295.25	1,246,088.69
1至2年	167,140.35	93,200.00
2至3年	89,000.00	
3至4年		
4至5年		
5年以上	1,000.00	1,000.00
小计	1,883,435.60	1,340,288.69
减：坏账准备	276,962.80	259,087.18
合计	1,606,472.80	1,081,201.51

(2) 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
往来款、代垫款项	1,625,094.09	1,145,141.66
备用金、保证金、押金	114,329.51	108,820.65
银联结算款项	144,012.00	86,326.38
小计	1,883,435.60	1,340,288.69
减：坏账准备	276,962.80	259,087.18
合计	1,606,472.80	1,081,201.51

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损 失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损 失（已发生信用减值）	
2023年1月1日余额	100,946.83		158,140.35	259,087.18
2023年1月1日余额 在本期	100,946.83		158,140.35	259,087.18
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	17,875.62			17,875.62
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	118,822.45	-	158,140.35	276,962.80

(4) 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
代垫款项、往来款	258,087.18	17,875.62				275,962.80
备用金、保证金、押金	1,000.00					1,000.00
合计	259,087.18	17,875.62	-	-	-	276,962.80

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
王婉纤	往来款	385,676.00	1年以内	20.47	19,283.80
李振群	往来款	170,777.74	1年以内	9.07	8,538.89
吉林省美泽食品有限公司	采购货款	157,140.35	1-2年	8.34	157,140.35
恒丰村镇银行	银联结算款项	119,310.00	1年以内	6.33	5,965.50
詹婷婷	备用金	2,740.00	1年以内	0.15	137.00
合计		835,644.09	—	44.36	191,065.54

(五) 存货

1. 存货的分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料	1,041,133.92		1,041,133.92	910,008.07		910,008.07
周转材料	69,626.10		69,626.10	126,116.97		126,116.97
库存商品	3,198,811.28		3,198,811.28	3,801,355.47		3,801,355.47
合计	4,309,571.30		4,309,571.30	4,837,480.51		4,837,480.51

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	3,824,446.34	3,963,020.37
合计	3,824,446.34	3,963,020.37

(七) 长期股权投资

1. 长期股权投资的情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确 认的 投资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其 他		
联营企业											
盘锦银行股份有限公司	259,267,226.20									259,267,226.20	
中交沃地（北京）置业有限公司	41,743,395.75			295,810.35						42,039,206.10	
杭州滨嘉物业管理有限公司	339,631.93		340,000.00	368.07						0.00	
小计	301,350,253.88		340,000.00	296,178.42						301,306,432.30	
合计	301,350,253.88		340,000.00	296,178.42						301,306,432.30	

(八) 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	194,975,086.43	197,175,411.38
固定资产清理		
固定资产减值准备	3,080,595.56	3,081,936.29
合计	191,894,490.87	194,093,475.09

1. 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	管线	运输设备	电子设备	营运设备	合计
一、账面原值							
1.期初余额	151,376,697.82	18,854,459.35	161,762,708.52	2,778,367.57	8,112,121.92	3,377,842.89	346,262,198.07
2.本期增加金额	23,556,847.29	1,331,311.56		56,438.00	298,063.25	25,203.54	25,267,863.64
(1) 购置	23,556,847.29	1,331,311.56		56,438.00	298,063.25	25,203.54	25,267,863.64
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额		7,008.55		56,410.26	25,231.43	253,678.26	342,328.50
(1) 处置或报废		7,008.55		56,410.26	25,231.43	253,678.26	342,328.50
4.期末余额	174,933,545.11	20,178,762.36	161,762,708.52	2,778,395.31	8,384,953.74	3,149,368.17	371,187,733.21
二、累计折旧							
1.期初余额	44,773,593.19	14,051,097.55	79,399,496.82	1,646,415.34	7,075,710.09	2,140,473.70	149,086,786.69
2.本期增加金额	7,958,051.00	2,165,550.11	16,128,733.45	354,281.40	269,162.29	416,500.81	27,292,279.06
(1) 计提	7,958,051.00	2,165,550.11	16,128,733.45	354,281.40	269,162.29	416,500.81	27,292,279.06
3.本期减少金额		5,317.39		53,636.19	20,570.72	86,894.67	166,418.97
(1) 处置或报废		5,317.39		53,636.19	20,570.72	86,894.67	166,418.97
4.期末余额	52,731,644.19	16,211,330.27	95,528,230.27	1,947,060.55	7,324,301.66	2,470,079.84	176,212,646.78
三、减值准备							
1.期初余额	2,759,380.42	322,555.87					3,081,936.29
2.本期增加金额							
(1) 计提							
3.本期减少金额		1,340.73					1,340.73
(1) 处置或报废		1,340.73					1,340.73
4.期末余额	2,759,380.42	321,215.14					3,080,595.56
四、账面价值							
1.期末账面价值	119,442,520.50	3,646,216.95	66,234,478.25	831,334.76	1,060,652.08	679,288.33	191,894,490.87
2.期初账面价值	103,843,724.21	4,480,805.93	82,363,211.70	1,131,952.23	1,036,411.83	1,237,369.19	194,093,475.09

(1) 固定资产情况

截至2023年12月31日,本公司已提足折旧仍继续使用的固定资产原值为27,091,372.48元。

(2) 截止 2023 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
锅炉房	8,519.16	正在办理中
锅炉房车库	586.23	正在办理中
锅炉房	118,272.06	正在办理中
1#变电所	47,412.55	正在办理中
锅炉房配电室	138,229.70	正在办理中
生态园换热站	1,372,687.20	正在办理中
库房彩板房	1,681,185.37	正在办理中
合计	3,366,892.27	

(九) 无形资产

项 目	土地使用权	软件	合 计
一、账面原值			
1.期初余额	1,761,877.60	1,355,771.25	3,117,648.85
2.本期增加金额		247,242.62	247,242.62
(1) 购置		247,242.62	247,242.62
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4.期末余额	1,761,877.60	1,603,013.87	3,364,891.47
二、累计摊销	-	-	-
1.期初余额	369,594.28	1,087,429.00	1,457,023.28
2.本期增加金额	46,549.32	227,009.75	273,559.07
(1) 计提	46,549.32	227,009.75	273,559.07
(2) 购置	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4.期末余额	416,143.60	1,314,438.75	1,730,582.35
三、减值准备	-	-	-
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值	-	-	-
1.期末账面价值	1,345,734.00	288,575.12	1,634,309.12
2.期初账面价值	1,392,283.32	268,342.25	1,660,625.57

(十) 长期待摊费用

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
桔子广场装修	1,483,750.01		147,924.00		1,335,826.01
酒店维修工程	9,947,456.81		2,611,894.79		7,335,562.02
土地补偿款	33,718.99		33,718.99		
总部装修	23,208,541.28		11,353,914.97		11,854,626.31
物业门岗装修	181,601.95		129,346.67		52,255.28
合计	34,855,069.04		14,276,799.42		20,578,269.62

(十一) 应付账款

1. 按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	27,922,714.43	23,286,324.40
1年以上	1,451,050.89	1,879,171.04
合计	29,373,765.32	25,165,495.44

2. 账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还或未结转的原因
大连弘烨机电设备工程有限公司	844,538.93	工程项目验收未通过,未结算
合计	844,538.93	

(十二) 合同负债

1. 合同负债的分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内	110,067,249.23	101,937,173.79
合计	110,067,249.23	101,937,173.79

(十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	694,083.39	54,586,402.58	54,424,903.74	855,582.23
离职后福利-设定提存计划		8,675,502.03	8,675,502.03	
辞退福利		62,000.00	62,000.00	
一年内到期的其他福利				
合计	694,083.39	63,323,904.61	63,162,405.77	855,582.23

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	677,800.49	41,959,407.13	41,794,276.67	842,930.95
职工福利费		1,258,610.24	1,258,610.24	
社会保险费	2,122.00	4,377,423.60	4,377,195.60	2,350.00

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费	130.00	4,038,887.36	4,039,017.36	
工伤保险费	1,992.00	338,536.24	338,178.24	2,350.00
生育保险费				
其他				
住房公积金		6,092,158.00	6,092,158.00	
工会经费和职工教育经费	14,160.90	898,803.61	902,663.23	10,301.28
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
合计	694,083.39	54,586,402.58	54,424,903.74	855,582.23

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		8,412,608.00	8,412,608.00	
失业保险费		262,894.03	262,894.03	
企业年金缴费				
合计		8,675,502.03	8,675,502.03	

(十四) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	634,034.33	284,920.11
房产税	2,967,714.33	2,819,216.57
土地使用税	2,186.53	1,062.53
城市维护建设税	29,847.63	26,947.61
教育费附加	12,791.84	11,548.98
地方教育附加	8,527.89	7,699.32
其他税费	4,622.74	2,430.48
合计	3,659,725.29	3,153,825.60

(十五) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	208,415,171.85	194,432,204.98
合计	208,415,171.85	194,432,204.98

1. 其他应付款

(1) 按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
往来款	180,570,630.48	166,729,767.77
装修押金	21,330,275.50	23,617,075.50

项目	期末余额	期初余额
维修基金	96,506.86	96,506.86
其他	6,417,759.01	3,988,854.85
合计	208,415,171.85	194,432,204.98

(十六) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,742,228.89	2,459,244.58
合计	2,742,228.89	2,459,244.58

(十七) 股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	397,000,000.00						397,000,000.00

(十八) 资本公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他资本公积	9,065,796.47			9,065,796.47
合计	9,065,796.47			9,065,796.47

(十九) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	20,310,074.52			20,310,074.52
合计	20,310,074.52			20,310,074.52

(二十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	-107,398,406.29	-81,291,419.17
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	-107,398,406.29	-81,291,419.17
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	5,568,343.09	-26,106,987.12
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-101,830,063.20	-107,398,406.29

(二十一) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	266,476,208.35	235,348,990.03	236,584,865.44	234,046,141.22
供暖收入	101,502,422.80	90,390,562.42	92,313,496.81	88,501,459.49

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业收入	79,135,841.19	49,935,149.90	69,747,228.10	44,369,080.55
餐饮收入	24,785,280.10	34,095,923.08	17,049,825.21	26,159,572.12
客房收入	18,172,758.11	9,229,716.97	10,006,978.53	8,466,436.48
商超收入	38,106,116.34	51,039,474.66	44,662,742.86	65,905,207.35
其他收入	4,773,789.81	658,163.00	2,804,593.93	644,385.23
合计	266,476,208.35	235,348,990.03	236,584,865.44	234,046,141.22

2. 本期营业收入按收入确认时间分类

收入确认时间	供暖收入	物业收入	餐饮收入	客房收入	商超自营收入	出租收入
在某一时点确认			24,785,280.10	18,172,758.11	38,106,116.34	
在某一时段内确认	101,502,422.80	79,135,841.19				4,773,789.81
合计	101,502,422.80	79,135,841.19	24,785,280.10	18,172,758.11	38,106,116.34	4,773,789.81

(二十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	1,435,437.16	1,483,476.12
土地使用税	600,426.86	596,915.16
城市维护建设税	198,679.01	248,855.04
教育费附加	141,913.61	177,753.61
其他	59,783.79	37,179.75
合计	2,436,240.43	2,544,179.68

(二十三) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	861,009.25	1,473,996.56
差旅费	53,903.21	21,939.47
业务宣传费	1,497,282.59	1,470,588.05
信息技术服务费	7,348.38	931.82
折旧与摊销费	344,803.31	357,437.49
办公及运营费	205,004.14	168,402.32
合计	2,969,350.88	3,493,295.71

(二十四) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,925,227.63	15,042,309.57
折旧与摊销	1,911,001.03	1,065,806.21
车辆使用费	960,150.15	271,482.64
物料消耗费	643,966.57	638,945.02
业务招待费	13,867.23	53,566.46
办公费用	3,411,041.80	2,536,353.67
其他	62,000.00	
合计	21,927,254.41	19,608,463.57

(二十五) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减：利息收入	1,340,179.50	843,564.27
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	585,115.14	626,267.07
其他支出		
合计	-755,064.36	-217,297.20

(二十六) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
增值税减免	307,582.20		与收益相关
稳岗补贴	495,120.42		与收益相关
合计	802,702.62		

(二十七) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	295,810.35	-2,019,875.80
处置长期股权投资产生的投资收益	368.07	
合计	296,178.42	-2,019,875.80

(二十八) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失（损失“—”填列）	162,015.15	100,078.57
其他应收款信用减值损失（损失“—”填列）	-17,875.62	-257,386.58
合计	144,139.53	-157,308.01

(二十九) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失（损失“—”填列）	-2,903.68	-1,993.42
合计	-2,903.68	-1,993.42

(三十) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动无关的政府补助	60,000.00	193,809.00	60,000.00
退伍军人减免增值税及附加税		282,330.00	
疫情期间增值税减免		391,710.23	
其他	9,531.54	7,041.53	9,531.54
合计	69,531.54	874,890.76	69,531.54

(三十一) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠			
非流动资产报废损失	170,961.58	1,240.80	170,961.58
其他	119,780.72	31,381.53	119,780.72
合计	290,742.30	32,622.33	290,742.30

(三十二) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用		30,361.84
递延所得税费用		1,849,798.94
合计		1,880,160.78

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	5,568,343.09
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,392,085.77
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	379,308.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-1,771,394.45
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
研发费用加计扣除的影响	
其他影响	
所得税费用	0.00

(三十三) 现金流量表

1. 经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
其中：装修保证金、维修基金、保险公司赔款	14,524,284.53	20,742,806.76
商超代收代付的款项	71,906,784.44	26,866,755.11
政府补助	802,702.62	193,809.00
财务利息收入	1,340,179.50	843,564.27
合计	88,573,951.09	48,646,935.14

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
其中：退还的保证金、支付的维修基金、保险赔款	16,848,095.49	23,890,357.60
商超代收代付的款项	68,287,638.50	25,844,021.87

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	4,721,541.92	3,500,347.79
财务手续费	585,115.14	626,267.07
销售费用	1,763,538.32	1,661,861.66
合计	92,205,929.37	55,522,855.99

2. 筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
非金融机构借款	27,500,000.00	31,000,000.00
合计	27,500,000.00	31,000,000.00

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还非金融机构借款	13,000,000.00	36,000,000.00
合计	13,000,000.00	36,000,000.00

(三十四) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	5,568,343.09	-26,106,987.12
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	-144,139.53	157,308.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	27,292,279.06	27,075,666.98
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	273,559.07	122,332.65
长期待摊费用摊销	14,276,799.43	19,824,225.62
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）	2,903.68	1,993.42
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	1,240.80
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-296,178.42	2,019,875.80
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	1,849,798.94
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）	527,909.21	306,631.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	11,039,875.92	-1,055,338.55
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,503,861.26	-19,860,187.34

项目	本期发生额	上期发生额
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	72,045,212.77	4,336,560.34
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	148,573,340.08	87,625,160.66
减：现金的期初余额	87,625,160.66	99,166,796.76
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	60,948,179.42	-11,541,636.10

2. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	148,573,340.08	87,625,160.66
其中：库存现金	624,807.97	898,530.78
可随时用于支付的银行存款	147,948,532.11	86,726,629.88
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	148,573,340.08	87,625,160.66
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		

六、在其他主体中的权益

在联营企业中的权益

1、重要的联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		投资的会计处理方法
				直接	间接	
盘锦银行股份有限公司	盘锦市兴隆台区兴隆台街118号	盘锦市兴隆台区兴隆台街118号	银行金融业	12.54		权益法
中交沃地（北京）置业有限公司	北京市朝阳区崔各庄乡南春路1号	北京市朝阳区崔各庄乡南春路1号	房地产业	49.00		权益法

注：盘锦银行股份有限公司为本公司的联营企业。盘锦银行股份有限公司原注册资本

71,331.35万元，由16名股东出资组建，其中盘锦生态园区有限公司(本公司的前身)、辽宁中润实业集团有限公司和大连修竹房屋开发有限公司各出资1.2亿元，分别占注册资本的16.82%；盘锦市财政局出资6,500万元，占注册资本的9.11%；大洼县财政局、盘山县财政局和盘锦市双台子区财政局分别出资5,500万元，分别占注册资本的7.71%；另有盘锦市兴隆台区财政局、盘锦银行员工等8名股东出资12,331.35万元，合计占注册资本17.30%。盘锦银行股份有限公司股东数量较多，较大股东股权分布比较均衡。本公司做为银行第一大股东，但对其并不构成控制、共同控制关系；本公司股权比例低于20%，但本公司在银行中派有董事，同时银行股权较分散，本公司对银行的经营能产生重大影响。

2015年7月31日，经中国银监会辽宁监管局批复（辽银监复【2015】178号），盘锦银行股份有限公司增资，吸收沈阳东和有机化工有限公司和盘锦辽东湾丰源热力有限公司分别出资10,360万元，增资扩股后，盘锦银行股份有限公司的注册资本变更为92,051.35万元，本公司股权比例变更为13.04%。

2015年12月，盘锦银行股份有限公司增资3,626万元，增资扩股后，盘锦银行股份有限公司的注册资本变更为95,677.35万元，本公司股权比例变更为12.54%，截至2023年12月31日本公司股权比例仍为12.54%。

目前，本公司未获取到盘锦银行2021、2022和2023年度的财务报表及审计报告。

2、重要联营企业的主要财务信息

(1) 盘锦银行股份有限公司

本公司未获取到盘锦银行2021、2022和2023年度的财务报表及审计报告。

(2) 中交沃地（北京）置业有限公司

项目	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	中交沃地（北京）置业有限公司	中交沃地（北京）置业有限公司
流动资产	2,692,000,809.51	2,741,858,071.57
其中：现金和现金等价物	461,655,621.64	383,298,878.65
非流动资产	2,400.86	11,703.07
资产合计	2,692,003,210.37	2,741,869,774.64
流动负债	6,348,540.40	56,818,799.26
非流动负债	2,640,000,000.00	2,640,000,000.00
负债合计	2,646,348,540.40	2,696,818,799.26
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	45,654,669.97	45,050,975.38
按持股比例计算的净资产份额	22,370,788.29	22,074,977.94
对联营企业权益投资的账面价值	42,039,206.10	41,743,395.75
营业收入		

项目	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	中交沃地（北京）置业有限公司	中交沃地（北京）置业有限公司
所得税费用		
净利润	603,694.59	-4,121,641.48
归属于母公司所有者的净利润	603,694.59	-4,121,641.48
综合收益总额	603,694.59	-4,121,641.48

七、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括银行存款、应收账款、预收款项、应付账款等。各项金融工具的详细情况说明见本附注五中相关项目注释。本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。

（一）信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的货币资金以及提供给客户的信用额度均会产生信用风险。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的国有及其他大中型商业银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，因对方单位违约而导致的重大损失的可能性相对较低。

本公司的大客户主要为兴隆台区康桥学校、盘锦市大洼区实验学校、阳光人寿保险股份有限公司盘锦中心支公司、阳光人寿保险股份有限公司辽宁分公司中国石油集团长城钻探工程有限公司等信用状况较好的单位，信用风险相对较低。对于居民客户，本公司规定一律采用预收款的收费结算方式。同时，为降低客户信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行应收账款账龄分析等其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。

（二）流动风险

流动风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

（三）利率风险

本公司的带息资产主要为银行存款。由于银行存款主要为短期性质并且所涉及的利息金额并不重大，管理层认为市场存款利率的波动对财务报表的影响并不重大。

八、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

本公司由二位自然人股东出资组建，控股股东为钱春风。

(二) 本公司子公司的情况

本公司无子公司。

(三) 本公司合营和联营企业情况

本公司重要的联营企业详见附注“六、在其他主体中的权益”，本期与本公司发生关联方交易形成余额的联营企业情况如下

联营企业名称	其他关联方与本公司关系
盘锦银行股份有限公司	联营企业,截至2023年12月31日本公司持股比例为12.54%。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司	本公司持股5%以上股东与其关系密切家庭成员控制的企业
辽宁振兴生态集团发展股份有限公司	本公司持股5%以上股东与其关系密切家庭成员控制的企业
盘锦大米(集团)有限公司	本公司持股5%以上股东与其关系密切家庭成员控制的企业
辽宁桔子置业有限公司	本公司持股5%以上股东控制的企业
诚通生态旅游发展有限公司	本公司持股5%以上股东与其关系密切家庭成员联营的企业
盘锦亿燊建筑工程有限公司	本公司持股5%以上股东联营的企业
郑勇	本公司持股5%以上股东
盘锦中升房地产开发有限公司	本公司持股5%以上股东控制的企业
盘锦中昇实业有限公司	关键管理人员控制的企业
盘锦纯正河蟹大米有限公司	关键管理人员控制的企业
盘锦万事兴城市运营管理服务有限公司	关键管理人员控制的企业
铁岭振兴农业发展有限公司	关键管理人员控制的企业
盘锦吉丰农业发展有限公司	关键管理人员控制的企业
辽宁首嘉装配式建筑科技发展有限公司	关键管理人员控制的企业
盘锦美景园林工程有限公司	关键管理人员控制的企业

(五) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
		金额			金额
采购商品、接受劳务:					

盘锦大米(集团)有限公司	大米、稻米油(首嘉)	2,214,943.49	7,000,000.00	否	2,809,067.84
盘锦中升房地产开发有限公司	购置房屋	18,993,663.80	22,000,000.00	否	
盘锦中升房地产开发有限公司	购电	17,290.65			

出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
诚通生态旅游发展有限公司	物业	43,588.72	102,109.06
诚通生态旅游发展有限公司	餐饮	31,207.97	23,224.51
诚通生态旅游发展有限公司	客房	27,681.11	3,827.36
盘锦银行股份有限公司	供暖	17,919.35	17,919.35
诚通生态旅游发展有限公司	洗化用品	3,516.24	975.66
盘锦中升房地产开发有限公司	服务费	1,087,050.95	
盘锦中升房地产开发有限公司	食品、洗化用品	757,620.75	204,975.02

2. 关联方资金拆借情况

关联方	拆入/拆出	金额	起始日	到期日	说明
钱春风	拆入	27,500,000.00	2022.6.1	2023.5.31	暂借款
钱春风	还款	11,000,000.00	2021年4月23日	2023年3月8日	还款
钱春风	还款	2,000,000.00	2021年9月28日	2023年1月16日	还款

3. 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	355,692.00	321,480.78

4. 其他关联交易

关联方名称	关联交易类型	2023年12月31日	2022年12月31日
盘锦银行股份有限公司	存款余额	7,433,459.40	992,116.00
关联方名称	关联交易类型	本期发生额	上期发生额
盘锦银行股份有限公司	存款利息收入	8,173.39	6,598.02

(六) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	盘锦亿燊建筑工程有限公司		2,316.25
其他应付款	钱春风	146,912,398.30	131,282,527.77
其他应付款	盘锦中升房地产开发有限公司	31,000,000.00	31,000,000.00
合计		177,912,398.30	162,284,844.02

(七) 关联方承诺

无

九、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截止资产负债表日，本公司无需披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截止资产负债表日，本公司无需披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

无

十一、其他重要事项

无

十二、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额	
		调整前	调整后
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2,903.68	-1,993.42	-1,993.42
2. 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外		193,809.00	193,809.00
3. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益			
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
5. 委托他人投资或管理资产的损益			
6. 对外委托贷款取得的损益			
6. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失			
7. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
9. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
10. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
11. 非货币性资产交换损益			
12. 债务重组损益			
13. 企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等			

项目	本期金额	上期金额	
		调整前	调整后
14. 因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响			
15. 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用			
16. 对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益			
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
18. 交易价格显失公允的交易产生的收益			
19. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
20. 受托经营取得的托管费收入			
21. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-221,210.76	648,459.43	648,459.43
22. 其他符合非经常性损益定义的损益项目			
减：所得税影响额		210,068.75	210,068.75
少数股东权益影响额（税后）			
合计	-224,114.44	630,206.26	630,206.26

净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 （%）		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
归属于公司普通股股东的净利润	1.73	-7.86	0.01	-0.07	0.01	-0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.80	-8.05	0.01	-0.07	0.01	-0.07

（以下无正文）

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司

二〇二四年四月八日

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

1.重要会计政策变更

财政部于2022年发布了《关于印发〈企业会计准则解释第16号〉的通知》，规定对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等，不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司无相关租赁业务，该会计政策变更对本公司对2023年12月31日及2023年度财务报表无影响。

2.重要会计估计变更

本期无需要披露的会计估计变更。

3.前期会计差错更正

本期无需要披露的前期会计差错更正。

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2,903.68
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-221,210.76
非经常性损益合计	-224,114.44
减：所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	-224,114.44

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司

2024年4月8日