



金新城

NEEQ: 873058

江苏金新城物业服务股份有限公司



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、公司负责人吴佳琦、主管会计工作负责人杨瑾瑜及会计机构负责人（会计主管人员）杨瑾瑜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、天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 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“九、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

本报告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	19
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	22
第五节	行业信息	26
第六节	公司治理	29
第七节	财务会计报告	34
附件	会计信息调整及差异情况.....	118

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（如有）。
	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	公司总经理办公室

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司	指	江苏金新城物业服务股份有限公司
股东大会	指	江苏金新城物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	江苏金新城物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	江苏金新城物业服务股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限公司
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、东吴证券	指	东吴证券有限公司
会计师事务所	指	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》
《公司章程》	指	《江苏金新城物业服务股份有限公司章程》
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
报告期末	指	2023 年 12 月 31 日
金豪企管	指	张家港保税区金豪企业管理合伙企业(有限公司)
金新城置业	指	金新城置业集团有限公司
沭阳万金物业	指	沭阳万金物业服务服务有限公司
揭阳万金物业	指	揭阳万金物业服务服务有限公司
揭阳万鑫物业	指	揭阳万鑫物业服务服务有限公司
株洲鑫荣物业	指	株洲鑫荣物业服务服务有限公司
株洲金旭物业	指	株洲金旭物业服务服务有限公司
天津万金物业	指	天津万金物业服务服务有限公司
天津万鑫物业	指	天津万鑫物业服务服务有限公司
苏州和辰园林	指	苏州和辰园林建设工程有限公司
江苏立诚保洁	指	江苏立诚保洁服务有限公司
江苏立诚保安	指	江苏立诚保安服务有限公司
张家港广源物业	指	张家港广源物业服务服务有限公司
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等的统称

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	江苏金新城物业服务股份有限公司		
英文名称及缩写	-		
	-		
法定代表人	吴佳琦	成立时间	2002 年 2 月 25 日
控股股东	控股股东为（金新城置业集团有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（许培新、李金妹），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-K70 房地产业-K702 物业管理-K7020 物业管理		
主要产品与服务项目	为住宅、商业物业等提供专业物业管理服务		
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	金新城	证券代码	873058
挂牌时间	2018 年 11 月 13 日	分层情况	创新层
普通股股票交易方式	√ 集合竞价交易 □ 做市交易	普通股总股本（股）	22,500,000
主办券商（报告期内）	东吴证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号		
联系方式			
董事会秘书姓名	吴佳琦	联系地址	江苏省苏州市张家港市汇金中心 40F
电话	0512-58306350	电子邮箱	2090015237@qq.com
传真	0512-58992268		
公司办公地址	江苏省苏州市张家港市汇金中心 40F	邮政编码	215600
公司网址	http://www.gnccgroup.com.cn/		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91320582735729265T		
注册地址	江苏省苏州市张家港市经济开发区悦丰大厦 8 幢 805 室		
注册资本（元）	22,500,000	注册情况报告期内是否变更	否

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

本公司属于房地产行业中的物业管理行业，具备国家一级物业管理企业资质，是江苏省物业协会理事单位、苏州市物业协会理事单位、张家港市物业管理协会副会长单位。公司拥有保安服务许可证（苏公保服 20220048 号）、ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、ISO45001 职业健康安全管理体系认证，公司管理项目涉及高端写字楼、商务楼、商业中心、精品住宅小区、学校、政府机关单位办公楼等多种类型，总面积超过 800 万平方米。物业项目服务范围和业务主要分布在苏州、天津、沈阳、揭阳、株洲、新疆等地。

作为物业管理企业，公司与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立物业管理合同，根据该等合同公司向特定物业提供其各个部分的维修、养护、运行和管理服务，并依据该等合同的收费条款向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费、电梯费、绿化养护费、管理咨询服务费等费用，该等费用形成公司的收入。

物业服务顾问输出：公司运营团队向初创期同行业物业企业输出顾问服务，将公司成熟的服务标准、服务规范、运作机制等板块输出。

公司在报告期内、以及报告期后至报告披露日，商业模式未发生变化。

(二) 行业情况

(1) 行业分类

公司主营业务是为住宅小区、商办物业、公共建筑等物业项目提供物业管理服务。根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所属行业为“K70 房地产业”；根据《国民经济行业分类标准(GB/T4754-2017)》，公司所属行业为“K7020 物业管理”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“K7020 物业管理”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“房地产（20）-房地产（2010）-房地产管理和开发（201010）-房地产服务（20101013）”。

(2) 行业发展历程

根据国务院《物业管理条例》的相关规定，物业管理是指通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。根据使用功能的不同，物业管理可分为以下五类：居住物业、商业物业、工业物业、政府类物业和其他用途物业。

我国物业管理行业诞生于上世纪八十年代，发端于沿海发达城市，并逐步向内陆地区延伸。1981 年 3 月，国内第一家物业管理公司——深圳市物业管理公司正式成立，作为大陆物业管理行业迈出的第一步，标志着中国现代物业管理行业的诞生。在此之后，物业管理行业先后经历了起步探索阶段（1981 年—2003 年）、规范管理阶段（2003 年—2014 年）和市场化运作阶段（2014 年至今）。在起步探索阶段，仅有基础物业服务，行业极度分散。随着 2003 年 6 月中国第一部物业管理行政法规——《物业管理条例》的诞生，物业管理行业逐步进入规范管理阶段。2014 年起，物管行业进入市场化运作阶段，政策逐步向鼓励性转型，伴随着政策的放开和支持，物管行业上市、并购频现，集中度加速提升。

2023 年，高质量发展已成为行业“主旋律”。物业企业摒弃盲目追逐规模的“数字游戏”，不再以量为先，更加注重有质量的拓展，结合成本等经营要素，有选择、有目的的进行拓展，同时对于“拖后腿”

的项目，主动选择“割舍”策略，从而“稳住”收益，为可持续发展奠定基础。从行业规模来看，2023年物业管理行业管理规模预计将迈入300亿平方米大关，远高于2017年水平（近200亿平方米），行业整体管理规模实现稳步增长。但上游房地产市场继续承压、并购回归理性，增量市场空间有限，存量市场竞争愈发激烈，行业整体管理规模增速近年来略有放缓。市场竞标是目前物业企业拓展项目的必经之路，而非住宅拓展项目已成重要“战地”。随着政府、事业单位等后勤服务市场改革的推进，物业服务企业有机会通过市场竞标去挖掘相关存量市场机会。根据中指数据CREIS物业版，截至目前，2023年已公布的物业管理行业相关招标信息已超过20万条（与2022年招标总量持平），其中非住宅领域招标占比达96%，物业服务企业应更加关注非住宅物业管理赛道，精耕优势领域，奠定未来业绩增长的稳固基础。（数据来源：中指数据CREIS物业版）

（三） 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	190,894,563.51	186,377,817.68	2.42%
毛利率%	21.18%	25.15%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	28,122,146.59	33,205,060.75	-15.31%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	27,172,750.87	31,414,370.42	-13.50%
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）	18.98%	30.46%	-
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）	18.34%	28.81%	-
基本每股收益	1.21	1.48	-18.24%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	249,912,967.10	217,931,154.87	14.68%
负债总计	88,660,969.62	82,082,020.77	8.02%
归属于挂牌公司股东的净资产	159,636,469.22	134,079,322.63	19.06%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	7.09	5.96	19.06%
资产负债率%（母公司）	28.17%	40.40%	-
资产负债率%（合并）	35.48%	37.66%	-
流动比率	2.79	2.63	-
利息保障倍数	-	-	-
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	24,538,039.71	17,881,468.35	37.23%
应收账款周转率	5.76	9.26	-
存货周转率	244.87	234.54	-

成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	14.68%	27.68%	-
营业收入增长率%	2.42%	11.91%	-
净利润增长率%	-16.71%	33.54%	-

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	65,929,361.67	26.38%	117,022,967.90	53.70%	-43.66%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
应收账款	36,734,759.83	14.70%	25,025,980.77	11.48%	46.79%
交易性金融资产	103,108,384.40	41.26%	59,458,384.40	27.28%	73.41%
预付账款	859,477.36	0.34%	708,669.31	0.33%	21.28%
其他应收款	31,897,292.51	12.76%	2,416,886.89	1.11%	1,219.77%
存货	623,045.98	0.25%	605,942.84	0.28%	2.82%
合同资产	8,115,129.01	3.25%	10,554,679.68	4.84%	-23.11%
固定资产	1,302,556.31	0.52%	1,447,198.55	0.66%	-9.99%
递延所得税资产	1,338,994.19	0.54%	496,896.95	0.23%	169.47%
应付账款	16,521,230.34	6.61%	16,957,711.25	7.78%	-2.57%
合同负债	11,200,713.41	4.48%	7,925,553.69	3.64%	41.32%
其他流动资产	3,965.84	0.00%	193,547.58	0.09%	-97.95%
应交税款	2,075,610.59	0.83%	4,072,820.55	1.87%	-49.04%
其他流动负债	671,563.64	0.27%	1,000,399.75	0.46%	-32.87%

项目重大变动原因：

- (1)本期期末货币资金 6,592.94 万元，较上年年末 11,702.30 万元，减少 5,109.36 万元，主要原因是 2023 年提供对外借款给关联方苏州辰乾投资有限公司法定代表人 5000 万元。
- (2)本期期末应收账款 3,673.48 万元，较上年年末 2,502.60 万元，增加 1,170.88 万元，主要原因是业务规模扩大，应收增加。
- (3)本期期末交易性金融资产 10,310.84 万元，较上年年末 5,945.84 万元，增加 4365.00 万元，主要原因是购买的理财产品较上年增加。
- (4)本期期末预付款项 85.95 万元，较上年年末 70.87 万元，增加 15.08 万元，主要原因是规模扩大，预付款增多。
- (5)本期期末其他应收款 3,189.73 万元，较上年年末 241.69 万元，增加 2,948.04 万元，主要原因是截止 2023 年末对外借款苏州辰乾投资有限公司法定代表人剩余 2975 万元未归还。

(6)本期期末合同资产 811.51 万元，较上年年末 1,055.47 万元，减少 243.96 万元，主要原因是控股子公司-万汇建设工程结算量减少。

(7)本期期末递延所得税资产 133.90 万元，较上年年末 49.69 万元，增加 84.21 万元，主要原因是坏账准备增加。

(8)本期期末合同负债 1,120.07 万元，较上年年末 792.56 万元，增加 327.51 万元，主要原因是业务规模扩大，预收增加。

(9)本期期末其他流动资产 0.40 万元，较上年年末 19.35 万元，减少 18.95 万元，主要原因是当年度留抵进项税额变少。

(10)本期期末应交税款 207.56 万元，较上年年末 407.28 万元，减少 199.72 万元，主要原因是企业所得税减少。

(11)本期期末其他流动负债 67.16 万元，较上年年末 100.04 万元，减少 32.88 万元，主要原因是控股子公司-万汇建设收入减少，待转销项税减少。

(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	190,894,563.51	-	186,377,817.68	-	2.42%
营业成本	150,470,695.04	78.82%	139,498,730.99	74.85%	7.87%
毛利率%	21.18%	-	25.15%	-	-
管理费用	7,566,578.00	3.96%	9,623,117.14	5.16%	-21.37%
财务费用	-2,574,678.02	-1.35%	-2,792,951.22	-1.50%	-7.82%
其他收益	413,712.22	0.22%	1,016,044.06	0.55%	-59.28%
投资收益	419,531.43	0.22%	1,368,861.61	0.73%	-69.35%
信用资产减值 损失	-1,251,350.28	-0.66%	-506,070.10	-0.27%	147.27%
营业利润	33,885,060.00	17.75%	40,849,372.74	21.92%	-17.05%
营业外收入	723,896.80	0.38%	252,150.65	0.14%	187.09%
营业外支出	287,862.05	0.15%	213,385.55	0.11%	34.90%
净利润	27,967,863.38	14.65%	33,579,227.28	18.02%	-16.71%
少数股东损益	-154,283.21	-0.08%	374,166.53	0.20%	-141.23%

项目重大变动原因：

(1) 本期营业收入 19,089.46 万元，较上年同期 18,637.78 万元，增加 451.68 万元，主要原因为本期管理项目增加、业务规模扩大。

(2) 本期营业成本 15,047.07 万元，较上年同期 13,949.87 万元，增加 1,097.20 万元，主要原因为业务规模扩大、项目人员增加、项目运营成本增加，营业成本随之提升。

(3) 本期管理费用 756.66 万元，较上年同期 962.31 万元，减少 205.65 万元，主要原因为管理人员编制减少，公司调整薪资标准。

(4) 本期财务费用-257.47 万元较上年同期-279.30 万元，减少 21.83 万元，主要原因为本年度存在对外

借款导致财务费用减少。

(5) 本期其他收益 41.37 万元，较上年同期 101.60 万元，减少 60.23 万元，主要原因为 2022 年有政府补贴，2023 年无。

(6) 本期投资收益 41.95 万元，较上年同期 136.89 万元，减少 94.94 万元，主要原因为减少了基金产品购买，理财减少。

(7) 本期信用减值损失-125.14 万元，较上年同期-50.61 万元，增加 74.53 万元，主要原因为受经济环境影响，本期应收账款回款减弱。

(8) 本期营业外收入 72.39 万元，较上年同期 25.22 万元，增加 47.17 万元，主要原因为收到职业培训机构的岗前培训补贴。

(9) 本期营业外支出 28.79 万元，较上年同期 21.34 万元，增加 7.45 万元，主要原因为项目理赔支付增加。

(10) 本期少数股东损益-15.43 万元，较上年同期 37.42 万元，减少 52.84 万元，主要原因为本年联营公司新疆物业、金田物业、鑫义物业存在亏损情况。

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	190,894,563.51	186,377,817.68	2.42%
其他业务收入	0	0	
主营业务成本	150,470,695.04	139,498,730.99	7.87%
其他业务成本	0	0	

按产品分类分析：

☐适用 ☒不适用

按地区分类分析：

☒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
张家港地区	133,259,136.26	104,398,007.04	21.66%	-10.37%	-2.44%	-6.37%
其他地区	57,635,427.25	46,072,688.00	20.06%	52.89%	41.79%	6.25%
合计	190,894,563.51	150,470,695.04	21.18%	2.42%	7.87%	-3.97%

收入构成变动的原因：

本期张家港地区营收 13,325.91 万元，较上期 14,867.99 万元减少 1,542.08 万元，主要是张家港前期案场服务收入大幅减少，而前期案场服务收入是公司高毛利率项目。

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	金新城置业集团有限公司	4,186,696.14	2.19%	是
2	张家港保税区金耀咨询服务有限公司	5,232,471.21	2.74%	是

3	张家港市拓轩停车场管理服务有限公司	3,897,494.61	2.04%	是
4	张家港市拓源商业管理有限公司	2,313,855.66	1.21%	是
5	苏州金旭置业有限公司	2,000,995.44	1.05%	是
6	沐阳万金置业有限公司	750,517.56	0.39%	是
7	揭阳万金置业有限公司	8,405,524.55	4.40%	是
8	株洲万金置业有限公司	4,141,882.90	2.17%	是
9	天津万金置业有限公司	8,548,558.47	4.48%	是
合计		39,477,996.54	20.67%	-

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	江苏融源设备安装有限公司	1,193,598.00	0.79%	否
2	张家港保税区立诚园林建设工程有限公司	2,556,979.33	1.70%	是
3	江苏立诚保洁服务有限公司	11,196,429.00	7.44%	否
4	国网江苏省电力有限公司张家港市供电分公司	16,570,156.55	11.01%	否
5	无锡中奥电梯有限公司	1,604,974.00	1.07%	否
合计		33,122,136.88	22.01%	-

(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	24,538,039.71	17,881,468.35	37.23%
投资活动产生的现金流量净额	-43,316,645.94	25,103,022.33	-272.56%
筹资活动产生的现金流量净额	-32,315,000.00	9,295,000.00	-447.66%

现金流量分析：

- (1) 本期经营活动产生的现金流量净额 2453.80 万元，较上期 1788.15 万元增加 665.65 万元，主要原因为本期管理项目增加、业务规模扩大，收到现金增加。
- (2) 本期投资活动产生的现金流量净额-4331.67 万元，较上期 2510.30 万元减少 6841.97 万元，主要原因为本期对外投资支付的现金大于收回投资现金。
- (3) 本期筹资活动产生的现金流量净额-3231.50 万元，较上期 929.50 万元减少 4161.00 万元，主要原因为本期进行了股利分配及发生对外借款。

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
张家港广源物业服务有限公司	控股子公司	物业服务	1,000,000.00	5,339,568.30	2,638,024.89	6,379,498.60	2,671,513.90
张家港市鑫义物业管理有限公司	控股子公司	物业服务	500,000.00	501,862.25	479,242.25	0.00	-18,243.83
张家港市金田物业服务有限公司	控股子公司	物业服务	500,000.00	730,106.83	456,088.90	45,839.94	-35,948.58
张家港市和玺物业服务有限公司	控股子公司	物业服务	1,000,000.00	6,511,223.99	2,072,539.64	4,736,565.60	3,022.00
苏州金城源物业服务有限公司	控股子公司	物业服务	500,000.00	4,024,598.47	795,825.15	867,522.76	323,953.89
江苏立诚保安服务有限公司	控股子公司	物业服务	10,000,000.00	9,821,662.51	9,795,411.03	478,658.80	-186,722.26
江苏立诚保洁服务有限公司	控股子公司	物业服务	10,000,000.00	5,065,224.09	4,046,215.78	10,562,668.74	2,046,215.78
沭阳万金物业服务有	控股子公司	物业服务	500,000.00	21,496,470.43	1,953,679.94	12,938,458.79	1,461,590.36

限公司							
天津万金物业服务 有限公司	控股子 公司	物业服 务	500,000.00	8,960,748.64	1,149,872.29	10,991,039.69	2,125,172.38
天津万鑫物业服 务有限公司	控股子 公司	物业服 务	500,000.00	1,421,400.74	888,333.66	1,628,427.76	738,333.66
揭阳万金物业服 务有限公司	控股子 公司	物业服 务	500,000.00	19,995,679.34	2,508,262.43	16,501,527.80	4,350,309.02
揭阳万鑫物业服 务有限公司	控股子 公司	物业服 务	500,000.00	665,867.55	499,318.28	1,259,640.55	-681.72
株洲鑫荣物业服 务有限公司	控股子 公司	物业服 务	500,000.00	14,140,332.99	159,985.15	11,823,342.99	2,175,658.99
株洲金旭物业服 务有限公司	控股子 公司	物业服 务	500,000.00	1,257,045.99	980,866.40	2,853,372.46	880,866.40
张家港保税区万 汇建设工程有限公 司	控股子 公司	工程建 设	8,000,000.00	9,555,477.38	3,017,943.11	4,562,550.21	-1,724,894.76
苏州和辰园林建 设工程有限有限公 司	控股子 公司	园林养 护	500,000.00	644,465.58	395,248.55	617,820.51	145,248.55
乌鲁木齐乌房君 瑞物业服务有限公 司	控股子 公司	物业服 务	1,000,000.00	2,090,957.20	572,758.81	3,438,205.03	-274,490.65
苏州金田智能	控股子 公司	研究和 试验发	100,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00

科技有 限公司		展					
------------	--	---	--	--	--	--	--

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
苏州辰乾投资有限公司	公司参股 49%	联营

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
江苏立诚保洁服务有限公司	投资设立	有利于公司业务拓展及整体经营业绩的提高
株洲金旭物业服务有限公司	投资设立	有利于公司业务拓展及整体经营业绩的提高
揭阳万鑫物业服务有限公司	投资设立	有利于公司业务拓展及整体经营业绩的提高
天津万鑫物业服务有限公司	投资设立	有利于公司业务拓展及整体经营业绩的提高
苏州和辰园林建设工程有限公司	投资设立	有利于公司业务拓展及整体经营业绩的提高
苏州金田智能科技有限公司	投资设立	有利于公司业务拓展及整体经营业绩的提高

(二) 理财产品投资情况

√适用 □不适用

单位：元

理财产品类型	资金来源	未到期余额	逾期未收回金额	预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形对公司的影响说明
其他产品	自有资金	40,000,000	0	不存在无法收回情况
银行理财产品	自有资金	17,958,384.40	0	不存在无法收回情况
券商理财产品	自有资金	20,000,000	0	不存在无法收回情况
银行理财产品	自有资金	25,150,000	0	不存在无法收回情况
合计	-	103,108,384.40	0	-

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、 研发情况

(一) 研发支出情况

单位：元

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	0	0
研发支出占营业收入的比例%	0%	0%
研发支出中资本化的比例%	0%	0%

(二) 研发人员情况

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科以下	0	0
研发人员合计	0	0
研发人员占员工总量的比例%	0%	0%

(三) 专利情况

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	0	0
公司拥有的发明专利数量	0	0

(四) 研发项目情况

无研发项目

六、 对关键审计事项说明

☒适用 ☐不适用

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1、关键审计事项

如财务报表附注三、30及附注五、22营业收入、营业成本所述，2023年度金新城物业公司销售收入为 19,089.46 万元。金新城物业公司销售收入确认原则为：在物业管理服务已提供且收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

销售收入是金新城物业公司的关键绩效指标之一，存在收入被计入错误的会计期间等固有风险，因此，我们把收入的确认和计量识别为关键审计事项。

2. 审计中的应对

针对收入的确认事项，我们实施的主要审计程序包括：

（1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性。

（2）检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

（3）对营业收入及毛利率按项目实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因。

（4）对物业收费信息系统相关数据进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况；

（5）获取主要客户的合同并将合同内容与账面收入确认、开票收款情况及缴款记录做交叉核对，对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认。

（6）对于新增重要客户在核查公司档案的情况下，通过网络等渠道收集对方资料，核查其经营状况是否存在异常。

七、 企业社会责任

√适用 □不适用

金新城物业以党建活动为引领，以“一个党员、一面旗帜、一个支部、一座堡垒”为核心，按月度组织进行主题党建活动策划、确定活动内容，采用先进思想学习会、党史系列专题学习活动、民主生活会、党组织共建、赴革命老区学习、走访慰问、参与社会公益活动等多种方式进行党性教育，倾力打造“红色党建”品牌，充分发挥党员的模范带头作用，践行“贴心、温心、细心、专心和放心”的价值观，追求实现“服务美好生活”公司使命；通过各种形式的党建活动，极大地提高了企业的凝聚力和向心力，激励了员工工作积极性，公司的物业服务质量得到了顾客以及相关方的认可。

八、 未来展望

是否自愿披露

☐是 ☒否

九、 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
1、实际控制人不当控制的风险	金新城置业股东为许培新及李金妹夫妇，二人合计持有金新城置业 100%股权。许培新及李金妹夫妇通过直接或间接方式合计持有公司 91.11%股份，许培新、李金妹为公司实际控制人，可以通过行使表决权对公司的人事、财务和经营决策等进行控制。
2、接管物业来源集中风险	现阶段，国内行业排名居前的大多数物业服务企业是所属房地产开发企业的子公司，这种股权关系有利于物业服务企业获得较为稳定的物业项目来源。公司在接管物业多为金新城置业开发的项目。因此，如果未来金新城置业的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的物业，可能会影响公司物业管理面积的扩张和收入规模的提升。针对上述风险，公司将深入研究企业战略布局，进一步强化自身区域优势。公司一方面积极拓展与接管非金新城置业开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润。
3、房地产市场波动的风险	公司的主营业务为提供物业服务，市场拓展在一定程度上受房地产行业发展的影响。目前公司管理的项目来源主要为房地产商新开发的物业项目，如果政府出台政策对房地产行业进行较长期的严格调控，仍将有可能影响公司新增管理面积的增长速度。
4、市场竞争的风险	目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，国内物业服务企业超过 10 万家。随着市场的竞争日趋激烈，物业业主对物业服务的选择权增加，物业业主对于物业服务的要求将更加专业化、标准化，提升品牌知名度是物业服务企业未来发展的出路。在激烈的市场竞争环境下，公司虽然具有了较强的服务能力和品牌影响力，但在未来的市场竞争中仍存在一定的竞争风险。
5、人力成本上涨风险	随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。2023 年年度人力成本占主营业务成本的比例为 71.13%，人力成本的增长可能对公司的盈利能力造成不利影响。
6、关联方应收账款回款风险	截止 2023 年 12 月 31 日，公司应收账款余额中应收关联方（主要从事房地产开发企业）款项余额占比达 46%，其中账龄在 1 年以内的余额占比达到 40.05%。如关联方出现资金困难无法及时向公司支付款项，将对公司经营活动产生重大不利影响。针对上述风险，公司已建立应收账款管理制度，统一关联方非

	关联方信用政策，将每月与业主对账，并及时催款，保证公司应收账款及时回款，保证公司的现金流。
7、公司理财产品无法赎回的风险	公司报告期 2023 年 12 月 31 日理财产品余额为 103,108,384.40 元，占各期末资产总额比重为 41.26%。虽公司购买的理财产品风险较低，但仍存在无法赎回的风险，未来公司购买的理财产品如若真无法赎回将对公司资产、经营业绩等产生重大不利影响。
本期重大风险是否发生重大变化：	是

公司已进一步秉承公司服务理念，持续加大员工培训，加大运营品质的监管与督导，不断通过多种经营丰富物业服务的深度和广度，提升业主的满意度和公司合同续约能力；与此同时，以张家港为总部大本营，树立标杆服务，辐射周边城市，打造精品服务项目。目前已经开展物业服务的区域已覆盖天津、沭阳、揭阳、株洲、新疆等地，减少了业务区域集中的风险。

是否存在被调出创新层的风险

☐是 ☒否

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	√是 □否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	□是 √否	
是否对外提供借款	√是 □否	三.二.(二)
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	□是 √否	三.二.(三)
是否存在关联交易事项	√是 □否	三.二.(四)
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	√是 □否	三.二.(五)
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	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	三.二.(六)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	□是 √否	
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在应当披露的其他重大事项	□是 √否	

二、 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

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	297,118.08	0.18%
作为被告/被申请人	125,227.47	0.08%
作为第三人	0	0%
合计	422,345.55	0.26%

2、以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二）对外提供借款情况

单位：元

债务人	债务人与公司的关联关系	债务人是否为公司董事、监事及高级管理人员	借款期间		期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	是否履行审议程序	是否存在抵押
			起始日期	终止日期						
许福想	公司持有苏州辰乾投资有限公司49%股份，债务人许福想为该公司股东及法人并持有该公司的51%股权	否	2023年8月2日	2025年8月2日	0	50,000,000	20,250,000	29,750,000	已事前及时履行	否
合计	-	-	-	-	0	50,000,000	20,250,000	29,750,000	-	-

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

公司于 2023 年 7 月 28 日召开第二届董事会第十二次会议审议通过了《关于对外提供借款的议案》，公司在确保不影响公司正常经营的情况下，公司用自有闲置资金对外提供借款，可适度提高资金使用效率，增加现金资产的收益，不会对公司的正常生产经营情况和财务状况造成不利影响。
截止 2023 年 12 月 31 日，原借款 5000 万元已归还 2025 万元，剩余 2975 万元未归还。

(三) 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

(四) 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	3,490,000	3,007,665.77
销售产品、商品，提供劳务	54,760,000	54,535,454.27
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		

其他		
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	0	0
与关联方共同对外投资	0	0
提供财务资助	0	0
提供担保	0	0
委托理财	0	0
向关联方购买服务	754,092.67	754,092.67
向关联方提供劳务	2,794,886.01	2,794,886.01
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款	0	0
贷款	0	0

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：

本期存在向关联方发生偶发性采购服务，发生金额为 754,092.67 元，因金额较小无需董事会审议，该关联交易事项已经总经理审批。本期存在向关联方提供劳务服务，发生金额为 2,794,886.01 元，金额较小无需董事会审议，该关联交易事项已经总经理审批。上述关联交易为公司日常经营所需发生，具有必要性，交易价格以市场价为准，对公司不产生不利影响。

违规关联交易情况

☐适用 ☒不适用

(五)经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项

单位：元

临时公告索引	类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2023-009	其他(使用闲置资金购买理财产品)	基金及银行理财	103,108,384.40 元	否	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

2023 年 4 月 25 日，公司披露“委托理财的公告”（公告编号 2023-009）。为了提高资金使用效率，增加投资收益，公司计划运用闲置资金购买理财产品，2023 年度购买理财产品的额度为不超过人民币 12,000 万元。

报告期内公司购买理财产品支出现金共计 10,310.84 万元，在报告期内任一时点持有全部理财产品的初始投资金额均在委托理财额度 12,000 万元以内，报告期内持有全部银行理财产品的最高金额为 10,310.84 万元。

公司购买理财产品的资金仅限于公司的闲置自有资金，是在确保公司日常经营活动对流动资金的需求和资金安全的前提下实施的，所购买的理财产品均为保本型或其他中低风险银行理财产品，风险可控，期限较短，资金使用的灵活度高。因此，公司购买理财产品不会影响公司的日常经营，并有利于提高公司闲置资金的使用效率和效益，进一步提高了公司的整体收益。

(六) 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	2018 年 10 月 25 日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2018 年 10 月 25 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	2018 年 10 月 25 日	-	挂牌	资金占用承诺	承诺防止公司资金占用	正在履行中
董监高	2018 年 10 月 25 日	-	挂牌	资金占用承诺	承诺防止公司资金占用	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无

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	2,500,000	11.11%	0	2,500,000	11.11%
	其中：控股股东、实际控制人	2,500,000	11.11%	0	2,500,000	11.11%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	20,000,000	88.89%	0	20,000,000	88.89%
	其中：控股股东、实际控制人	18,000,000	80%	0	18,000,000	80%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		22,500,000	-	0	22,500,000	-
普通股股东人数		3				

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	金新城置业集团有限公司	13,600,000	0	13,600,000	60.44%	12,000,000	1,600,000	0	0
2	李金妹	6,900,000	0	6,900,000	30.67%	6,000,000	900,000	0	0
3	张家港保税区金豪企业管理合伙企业（有限合伙）	2,000,000	0	2,000,000	8.89%	2,000,000	0	0	0
合计		22,500,000	0	22,500,000	100%	20,000,000	2,500,000	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

公司控股股东金新城置业的股东之一为李金妹，股东金豪企管执行事务合伙人钱洁为李金妹外甥。此外，金豪企管的出资人之一许曦匀为实际控制人许培新、李金妹的女儿。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

(一) 控股股东情况

报告期末，公司的控股股东是金新城置业集团有限公司，持有公司 60.44% 的股份，成立于 2002 年 5 月 10 日，法定代表人由许培新变更为李金妹，注册资本为 21399 万人民币，统一社会信用代码为 913205827378457884。公司控股股东未发生变化。

(二) 实际控制人情况

报告期末，公司的实际控制人是许培新和李金妹，二人直接和间接控制公司股权累计 91.11%。二人系夫妻关系，且二人在公司重大事项上能保持一致意见，故许培新、李金妹为公司实际控制人。

许培新，男，1966 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。1985 年 7 月至 1989 年 10 月任杨舍农具厂电工；1989 年 11 月至 1995 年 1 月任杨舍运输公司总经理；1995 年 2 月至 2000 年 10 月任杨舍旺立机械工程公司总经理；2000 年 11 月至 2002 年 4 月任华兴（江苏）实业发展公司房地产开

发部总经理；2002 年 5 月至今任金新城置业执行董事；2002 年 2 月至 2018 年 2 月任有限公司执行董事；2018 年 3 月至今任股份公司董事长,董事任期三年，自 2018 年 3 月至 2021 年 3 月。

李金妹，女，1968 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，初中学历。1989 年 11 月至 1995 年 1 月任杨舍运输公司副总经理；1995 年 2 月至 2000 年 10 月任杨舍旺立机械工程有限公司副总经理；2000 年 11 月至 2002 年 4 月任华兴（江苏）实业发展公司房地产开发部副总经理；2002 年 5 月至 2023 年 12 月 27 日任金新城置业监事；2023 年 12 月 28 日至今任金新城置业法定代表人。

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

单位：元

发行次数	发行情况报告书披露时间	募集金额	报告期内使用金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	变更用途是否履行必要决策程序
1	2022 年 5 月 26 日	10,000,000	1,847,081.42	否	无	0	不适用

募集资金使用详细情况：

本期募集资金 10,000,000 元，募集资金账户利息收入 11,870.95 元，账户内资金存入 2000 元用于扣手续费，资金支付退回 355,750 元，募集资金账户总金额 10,369,620.95 元。

报告期内使用资金 1,847,081.42 元，截止 2023 年 12 月 31 日已使用募集资金总额为 10,369,620.95 元，剩余募集资金总额为 0 元，具体使用为支付供应商货款及职工薪酬。

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

单位：元或股

股东大会审议日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2023 年 5 月 19 日	1.14	0.00	0.00
合计	1.14	0.00	0.00

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司进行 2022 年度权益分派。2023 年 4 月 23 日经第二届董事会第十次会议审议通过《关于 2022 年度利润分配方案的议案》，该议案经 2023 年 5 月 19 日召开的 2022 年年度股东大会审议通过。上述权益分派事项于 2023 年 6 月 13 日分派完毕。

(二) 权益分派预案

☒适用 ☐不适用

单位：元或股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	41.00	0.00	0.00

第五节 行业信息

是否自愿披露

√是 □否

1、公司所处行业分类

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订）规定，公司属于房地产业（K70）。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司所处行业属于房地产业（K70）大类下的物业管理（K7020）。根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于房地产业（K70）大类下的物业管理（K7020）；根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为房地产（20）-房地产（2010）-房地产管理和开发（201010）-房地产服务（20101013）。

公司所处细分行业为物业管理行业。

2、行业管理体制

公司属于物业管理行业，其行业主管部门为住房和城乡建设部以及县级以上地方人民政府房地产行政主管部门，其行业自律组织为中国物业管理协会以及各地方协会。

根据国家发展和改革委员会颁布的《物业服务收费管理办法》，国务院价格主管部门，即国家发展和改革委员会，会同国务院建设行政主管部门（住房和城乡建设部）负责全国物业服务收费的监督管理工作。县级以上地方人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门负责本行政区域内物业服务收费的监督管理工作。

根据国务院颁布的《物业管理条例》，专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门，即财政部制定。

中国物业管理协会是以物业管理企业为主体，相关企业参加，按照有关法律、法规自愿组成的全国行业性的自律组织。协会接受住房和城乡建设部、民政部的业务指导和监督管理。主要职能包括协助政府开展行业调研和统计工作；协助政府制定行业标准、发展规划、准入条件；规范市场秩序，健全各项自律性管理制度等。

住房和城乡建设部以及县级以上地方人民政府房地产行政主管部门、中国物业管理协会及各地方协会等部门和行业组织构成了我国物业管理行业的管理体系，确保我国物业管理行业健康有序发展，为行业内各企业的发展营造了良好的规范体系和市场环境。

3、主要法律法规及政策

2023年行业涉及的主要政策如下表：

颁布时间	文件名称	颁布部门	涉及本行业的内容
2023年6月	《关于广州市引入社会资本参与城镇老旧小区改造试行办法的通知》	广州市住房和城乡建设局	主要包括： (一) 工程建设； (二) 存量资源运营； (三) 提供便民专业服务。提供养老、托幼、教育、医疗卫生、文化体育等公共服务和超市、菜市场、家政等便民商业服务，以及鼓励根据业主需求提供家电维修、社区团购等特色服务； (四) 长效治理； (五) 专业物业管理。
2023年5月	《关于推进基本养老服务体系建设意见》	中共中央办公厅、国务院办公厅	完善基本养老服务保障机制。鼓励社会力量参与提供基本养老服务，支持物业服务企业因地制宜提供居家社区养老服务。

			务。提升基本养老服务便利化。加强信息无障碍建设，降低老年人应用数字技术的难度，保留线下服务途径，为老年人获取基本养老服务提供便利。依托国家人口基础信息库推进基本养老服务对象信息、服务保障信息统一归集、互认和开放共享。
2022 年 12 月	《关于推动家政进社区指导意见》	国家发改委等	鼓励符合条件的物业服务企业开设家政服务机构，或与家政企业开展合作，积极拓展服务范围。
2022 年 5 月	《促进家政服务业提质扩容 2022 年工作要点》	国家发展改革委、商务部	推动家政企业与基层党组织、业主委员会、物业服务企业等签订合作协议，线上与城市生活网相融合，线下与快递、干洗、配送等业态相融合。
2022 年 5 月	《关于深入推进智慧社区建设的意见》	民政部、工信部、住房城乡建设部等	推进智慧社区综合信息平台与城市运行管理服务平台、智慧物业管理服务平台、智能家庭终端互联互通和融合应用，提供一体化管理和服务。
2022 年 2 月	《关于开展“物业服务+养老服务”试点工作的通知》	北京市民政局、财政局、住房和城乡建设委等 6 部门	规范试点单位及试点范围，按照“企业自愿参与、政府适度支持”的原则，引导物业服务企业发挥常驻社区，贴近居民、响应快速等优势，根据不同区域人口结构、老年人服务需求，有针对性地提供多元化、个性化的社区居家养老服务。
2022 年 1 月	《上海市促进养老托育服务高质量发展实施方案》	上海市人民政府办公厅	支持物业企业参与社区居家养老服务，探索“社区+物业+养老服务”模式。
2021 年 12 月	《“十四五”城乡社区服务体系建设规划》	国务院办公厅	鼓励有条件的地方引进专业化物业服务，建立健全业主和物业服务企业双向选择机制。
2021 年 12 月	《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》	国务院	支持物业企业发挥贴近住户的优势，与社区养老服务机构合作提供居家养老服务日

4、行业发展趋势（资料来源：智研咨询《2023-2029 年中国物业服务行业市场全面调研及市场规模预测报告》）

近年来，在城镇化持续推进、居民消费升级、鼓励性政策的推动下，叠加科技赋能与资本红利，物业管理行业迈入快速发展期。2010-2021 年，我国物业管理企业的管理面积规模持续扩大。2022 年，受

关联行业房地产市场持续下行、房地产竣工面积下滑等因素影响，全国物业管理面积增速放缓。2022 年国内物业管理面积约 372.72 亿平方米，同比增长 2.04%，其中，住宅物业管理面积占比达 85%以上。2022 年，全国物业服务市场规模为 6161.5 亿元，其中，住宅物业服务市场规模为 4211.95 亿元，占比 68.36%，商业物业服务市场规模为 733.5 亿元，占比 11.9%，公共及其他物业服务市场规模为 1216.05 亿元，占比 19.76%。

1) 并购仍将是物业服务企业扩大规模的重要途径，行业集中度将持续提升

物业是“轻资产、低杠杆、抗周期性”的行业，上市物业服务企业大多数是由房企分拆上市，物业服务企业与房企的关系密切。2022 年，在关联行业房地产市场下行、房企债务危机加大、客户面临流动性困境等因素影响下，国内物业管理企业业绩承压，应收账款计提减值、并购商誉计提减值等成为影响物业服务企业盈利能力下滑的主要因素。尤其是关联方出险的物企，应收账款及其他应收款减值成为其亏损的主因之一。在关联行业房地产市场调整的情况下，预计物业服务行业并购洗牌不可避免。

2) 社区增值极具潜力，物业服务企业转型“城市服务商”

基础物业服务增长空间有限，而社区增值业务具有较大的潜力，尤其在物业+社区+养老方面，北京市、上海市、深圳市均鼓励物业服务企业通过“社区+物业+养老”模式探索居家养老。此外，物业服务企业通过“平台+专业公司”模式，在“物业+餐饮”服务等新模式上也具有较大的发展空间。物业服务作为以服务为本的企业，其本身具有的客户资源、服务优势有利于其打造以业主为核心、包括吃住行游购娱健在内的“微生态圈”。

在社区服务的基础上，物业服务企业从社区走向城市，服务范畴不断延展，强化空间服务能力，为基础设施管养、市容环境管理、公园生态维护、公共停车场运营、城市社区治理等提供一体化解决方案。物业服务企业通过与地方政府、城投公司战略合作或成立合资公司等方式，共同推进城市服务业务。

第六节 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				
许珈豪	董事长	男	1999年2月	2024年1月11日	2024年5月18日	0	0	0	0%
李青益	董事	女	1982年3月	2023年9月2日	2024年5月18日	0	0	0	0%
何振刚	董事	男	1976年4月	2021年5月19日	2024年5月18日	0	0	0	0%
王梅	董事	女	1989年8月	2021年5月19日	2024年5月18日	0	0	0	0%
张娜	董事兼副总经理	女	1988年7月	2021年5月19日	2024年5月18日	0	0	0	0%
赵鑫	监事会主席	男	1983年10月	2021年5月19日	2024年5月18日	0	0	0	0%
钱洁	监事	男	1985年12月	2021年5月19日	2024年5月18日	0	0	0	0%
许花	职工代表监事	女	1980年11月	2021年5月19日	2024年5月18日	0	0	0	0%
吴佳琦	总经理兼董秘	男	1988年10月	2021年5月19日	2024年5月18日	0	0	0	0%
杨爽	副总经理	男	1986年2月	2021年5月19日	2024年5月18日	0	0	0	0%

杨瑾瑜	财务负责人	女	1984年10月	2023年12月20日	2024年5月18日	0	0	0	0%
-----	-------	---	----------	-------------	------------	---	---	---	----

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

- 1、公司职工代表监事许花是实际控制人许培新的外甥女。
- 2、公司监事钱洁是实际控制人许培新的外甥。
- 3、公司董事长许珈豪是实际控制人许培新和李金妹之子。

(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
蒋红妹	副总经理	离任	无	个人原因
蔡昕	董事	离任	无	个人原因
李青益	无	新任	董事	正常人事任免
许培新	董事、董事长	离任	无	个人原因
许珈豪	无	新任	董事、董事长	正常人事任免
许曦匀	财务总监	离任	无	个人原因
杨瑾瑜	无	新任	财务负责人	正常人事任免

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

- 1、新任董事李青益，女，1982年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，不属于失信联合惩戒对象。2002年1月1日至2013年2月10日在中国华芳集团任车间助理、车间主任管理岗位；2013年3月1日至今，任江苏金新城物业服务股份有限公司项目负责人岗位；2019年9月13日至今兼任张家港广源物业服务有限公司执行董事、总经理、法定代表人；2020年11月13日至今兼任张家港市和玺物业服务有限公司董事；2021年4月16日至今兼任张家港市鑫义物业管理有限公司执行董事、总经理、法定代表人；2022年7月19日至今兼任江苏立诚保安服务有限公司执行董事、总经理、法定代表人；2023年5月25日至今兼任株洲金旭物业服务有限公司执行董事、总经理、法定代表人；
- 2、新任董事长许珈豪，男，1999年2月出生，中国国籍，澳大利亚永久居留权，本科学历，不属于失信联合惩戒对象。2022年10月至2022年11月任苏州金旭置业有限公司营销部副总经理，2022年11月至今任金新城置业集团有限公司营销中心副总裁，2023年5月至今任苏州金佑置业有限公司执行董事、法定代表人，2023年6月至今任苏州金悦宏置业有限公司执行董事、法定代表人；
- 3、新任财务负责人杨瑾瑜，女，1984年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，不属于失信联合惩戒对象。2007年8月至2020年7月任金新城置业集团有限公司财务经理，2020年8月至今任张家港建禧房地产开发有限公司监事，2020年8月至今任江苏金新城物业服务股份有限公司财务经理，2020年11月至今任张家港市和玺物业服务有限公司董事；

(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	119	9	12	116
财务人员	12	0	0	12
工程技术人员	86	18	9	95
秩序维护人员	382	167	156	393
保洁人员	599	171	166	604
客服人员	246	55	53	248
员工总计	1,444	420	396	1,468

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	47	54
专科	336	363
专科以下	1,061	1,051
员工总计	1,444	1,468

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

员工薪酬主要分为固定薪资模式、绩效薪酬模式、业绩提成模式，固定薪资模式主要由基本工资+岗位工资+加班费+奖励-扣款构成，绩效薪酬模式主要由基本工资+岗位工资+月度绩效奖金+加班费+奖励-扣款构成，业绩提成模式主要由基本工资+岗位工资+业绩提成+加班费+奖励-扣款构成，公司统一于次月 15 日发放本月薪资。

公司福利主要包括节日津贴、午餐津贴、免费体检、学习培训、岗位津贴、特殊津贴，法定福利包括公司为员工提供的国家法律法规规定的带薪年假、五险、一金。公司每年年底收集员工意见，制作下年度培训计划，各部门及项目部根据年初制定的培训计划开展培训，培训主要包括新员工入职培训、员工上岗培训、员工在岗培训以及员工脱岗培训（主要为证书、职称的考取）。

(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	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否

管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 否
报告期内是否新增关联方	☒ 是 ☐ 否

(一) 公司治理基本情况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。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。

(二) 监事会对监督事项的意见

报告期内，监事会机构能够独立运作，在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没有异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、业务分开情况

公司具有完整的业务流程，公司有相应的业务资格和独立的经营场所，能够独立对外开展业务，具有面向市场独立自主经营能力。报告期内，公司持有从事经核准登记的经营范围业务所必需的相关资质和许可，独立开展业务，具备直接面向市场独立经营的能力。公司的采购、销售等重要职能完全由公司承担，具有完整的业务流程以及采购渠道、物业管理人员。同时，公司控股股东金新城置业、实际控制人许培新、李金妹出具了避免同业竞争的承诺函，避免与公司发生同业竞争。

2、资产分开情况

公司资产独立完整、权属清晰。公司拥有与日常生产经营所必需的生产设备、办公设备及其他资产的权属，拥有经营所需的办公场所的使用权。公司资产与股东资产严格分开，不存在与股东共有的情况。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。

3、人员分开情况

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举、聘任产生；公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬；公司财务人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；公司员工均由公司自行聘用、管理，独立执行劳动、人事及工资管理制度。公司已建立了规范的法人治理结构，健全了相关的决策规则，保证公司及股东的利益不受侵害。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在人员方面分开。

4、财务分开情况

公司设立独立的财务会计部门，设财务负责人一名并配备了专业财务人员，建立了独立的会计核算体系，能够独立做出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司建立了规范的会计核算体系和财务管理制度，并实施严格的财务监督管理。公司在银行单独开立账户，拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。公司与控股股东、实际控制人及其

控制的其他企业在财务方面分开。

5、机构分开情况

公司依法设立了股东大会、董事会、监事会，根据公司章程的规定聘任了管理层，同时根据公司业务发展的需要设置了职能部门，并规定了相应的管理办法，独立行使经营管理职权。公司各组织机构的设置、运行和管理完全独立，不存在与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在机构方面分开。

(四) 对重大内部管理制度的评价

挂牌公司不存在公章的盖章时间早于相关决策审批机构授权审批时间的情形，挂牌公司出纳人员不兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作。

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

第七节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 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	天衡审字（2024）01004 号			
审计机构名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	南京市建邺区江东中路 106 号 1907 室			
审计报告日期	2024 年 4 月 17 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	方晓慧	孙卫权		
	4 年	2 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	8 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	18			

审 计 报 告

天衡审字（2024）01004 号

江苏金新城物业服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了江苏金新城物业服务股份有限公司（以下简称金新城物业公司）财务报表，包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表，2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金新城物业公司2023年12月31日的合并及母公司财务状况，2023年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于金新城物业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以

对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1、关键审计事项

如财务报表附注三、30及附注五、22营业收入、营业成本所述，2023年度金新城物业公司销售收入为 19,089.46 万元。金新城物业公司销售收入确认原则为：在物业管理服务已提供且收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

销售收入是金新城物业公司的关键绩效指标之一，存在收入被计入错误的会计期间等固有风险，因此，我们把收入的确认和计量识别为关键审计事项。

2. 审计中的应对

针对收入的确认事项，我们实施的主要审计程序包括：

（1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性。

（2）检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

（3）对营业收入及毛利率按项目实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因。

（4）对物业收费信息系统相关数据进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况；

（5）获取主要客户的合同并将合同内容与账面收入确认、开票收款情况及缴款记录做交叉核对，对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认。

（6）对于新增重要客户在核查公司档案的情况下，通过网络等渠道收集对方资料，核查其经营状况是否存在异常。

四、其他信息

金新城物业公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括2023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。

五、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，管理层负责评估金新城物业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金新城物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金新城物业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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，就可能导致对金新城物业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报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金新城公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。

（6）就金新城物业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务

报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

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、1	65,929,361.67	117,022,967.90
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2	103,108,384.40	59,458,384.40
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、3	36,734,759.83	25,025,980.77
应收款项融资			
预付款项	五、4	859,477.36	708,669.31
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、5	31,897,292.51	2,416,886.89
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、6	623,045.98	605,942.84
合同资产	五、7	8,115,129.01	10,554,679.68
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、8	3,965.84	193,547.58
流动资产合计		247,271,416.60	215,987,059.37
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			
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、9	1,302,556.31	1,447,198.55
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、10		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、11	1,338,994.19	496,896.95
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,641,550.50	1,944,095.50
资产总计		249,912,967.10	217,931,154.87
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、12	16,521,230.34	16,957,711.25
预收款项			
合同负债	五、13	11,200,713.41	7,925,553.69
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、14	10,409,199.13	8,761,795.27
应交税费	五、15	2,075,610.59	4,072,820.55
其他应付款	五、16	47,782,652.51	43,363,740.26
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、17	671,563.64	1,000,399.75
流动负债合计		88,660,969.62	82,082,020.77
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		88,660,969.62	82,082,020.77
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、18	22,500,000.00	22,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、19	21,266,265.75	21,266,265.75
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、20	11,250,000.00	7,410,840.31
一般风险准备			
未分配利润	五、21	104,620,203.47	82,902,216.57
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		159,636,469.22	134,079,322.63
少数股东权益		1,615,528.26	1,769,811.47
所有者权益（或股东权益）合计		161,251,997.48	135,849,134.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计		249,912,967.10	217,931,154.87

法定代表人：吴佳琦

主管会计工作负责人：杨瑾瑜

会计机构负责人：杨瑾瑜

（二） 母公司资产负债表

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		21,004,398.21	101,845,077.54
交易性金融资产		77,958,384.40	27,958,384.40
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、（1）	14,594,080.53	12,038,310.69

应收款项融资			
预付款项		456,504.56	614,813.16
其他应收款	十四、（2）	72,714,521.10	1,599,298.42
其中：应收利息		10,918.59	618,020.90
应收股利		42,000,000.00	-
买入返售金融资产			
存货		197,070.78	195,851.71
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		186,924,959.58	144,251,735.92
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、（3）	17,555,029.76	14,055,029.76
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		730,173.11	842,924.40
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		579,300.86	409,856.40
其他非流动资产			
非流动资产合计		18,864,503.73	15,307,810.56
资产总计		205,789,463.31	159,559,546.48
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		11,769,851.36	15,389,993.12
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		5,057,786.14	5,837,432.02
应交税费		1,229,747.30	2,432,626.69

其他应付款		35,671,929.47	36,323,950.33
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		4,003,035.12	4,226,503.39
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		239,702.94	253,590.20
流动负债合计		57,972,052.33	64,464,095.75
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		57,972,052.33	64,464,095.75
所有者权益（或股东权益）：			
股本		22,500,000.00	22,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		21,721,295.51	21,721,295.51
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		11,250,000.00	6,774,232.48
一般风险准备			
未分配利润		92,346,115.47	44,099,922.74
所有者权益（或股东权益）合计		147,817,410.98	95,095,450.73
负债和所有者权益（或股东权益）合计		205,789,463.31	159,559,546.48

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业总收入		190,894,563.51	186,377,817.68
其中：营业收入	五、22	190,894,563.51	186,377,817.68
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		156,591,396.88	147,407,280.51
其中：营业成本	五、22	150,470,695.04	139,498,730.99
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、23	1,128,801.86	1,078,383.60
销售费用			
管理费用	五、24	7,566,578.00	9,623,117.14
研发费用			
财务费用	五、25	-2,574,678.02	-2,792,951.22
其中：利息费用			
利息收入		2,921,696.59	3,051,244.49
加：其他收益	五、26	413,712.22	1,016,044.06
投资收益（损失以“-”号填列）	五、27	419,531.43	1,368,861.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）			
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、28	-1,251,350.28	-506,070.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		33,885,060.00	40,849,372.74
加：营业外收入	五、29	723,896.80	252,150.65
减：营业外支出	五、30	287,862.05	213,385.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		34,321,094.75	40,888,137.84
减：所得税费用	五、31	6,353,231.37	7,308,910.56

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		27,967,863.38	33,579,227.28
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）		27,967,863.38	33,579,227.28
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）		-154,283.21	374,166.53
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		28,122,146.59	33,205,060.75
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		27,967,863.38	33,579,227.28
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		28,122,146.59	33,205,060.75
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-154,283.21	374,166.53
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		1.21	1.48
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：吴佳琦

主管会计工作负责人：杨瑾瑜

会计机构负责人：杨瑾瑜

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
----	----	--------	--------

一、营业收入	十四、（4）	116,924,513.93	126,742,477.39
减：营业成本	十四、（4）	95,457,836.41	98,975,618.02
税金及附加		625,016.72	760,887.96
销售费用			
管理费用		6,349,905.52	6,442,305.31
研发费用			
财务费用		-2,660,363.61	-2,824,236.39
其中：利息费用			
利息收入		2,888,922.98	3,029,942.48
加：其他收益		347,652.87	863,002.53
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、（5）	42,405,959.14	1,252,933.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
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）		-677,777.86	-356,038.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		59,227,953.04	25,147,799.95
加：营业外收入		650,629.14	221,021.30
减：营业外支出		259,659.85	212,788.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		59,618,922.33	25,156,032.38
减：所得税费用		4,331,962.08	5,743,472.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		55,286,960.25	19,412,560.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		55,286,960.25	19,412,560.28
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			

5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		55,286,960.25	19,412,560.28
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		2.46	0.86
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

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		202,083,236.96	188,993,200.65
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		359,578.95	272,026.94
收到其他与经营活动有关的现金	五、32（1）	26,892,556.48	13,084,015.27
经营活动现金流入小计		229,335,372.39	202,349,242.86
购买商品、接受劳务支付的现金		55,827,703.42	64,991,361.92
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		108,541,020.93	90,263,871.76
支付的各项税费		18,695,270.88	14,667,660.99
支付其他与经营活动有关的现金	五、32（2）	21,733,337.45	14,544,879.84
经营活动现金流出小计		204,797,332.68	184,467,774.51
经营活动产生的现金流量净额		24,538,039.71	17,881,468.35

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		61,570,664.37	166,464,937.46
取得投资收益收到的现金		1,016,081.71	5,543,701.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		471.70	604.01
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		62,587,217.78	172,009,242.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		693,863.72	446,220.20
投资支付的现金		105,210,000.00	146,460,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		105,903,863.72	146,906,220.20
投资活动产生的现金流量净额		-43,316,645.94	25,103,022.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			11,295,000.00
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		20,250,000.00	-
筹资活动现金流入小计		20,250,000.00	11,295,000.00
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		2,565,000.00	
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		50,000,000.00	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计		52,565,000.00	2,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-32,315,000.00	9,295,000.00
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		-51,093,606.23	52,279,490.68
加：期初现金及现金等价物余额		117,022,967.90	64,743,477.22
六、期末现金及现金等价物余额		65,929,361.67	117,022,967.90

法定代表人：吴佳琦

主管会计工作负责人：杨瑾瑜

会计机构负责人：杨瑾瑜

(六) 母公司现金流量表

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		121,297,786.10	129,988,797.21

收到的税费返还		325,109.41	263,381.19
收到其他与经营活动有关的现金		14,201,649.31	11,849,993.73
经营活动现金流入小计		135,824,544.82	142,102,172.13
购买商品、接受劳务支付的现金		47,995,945.07	44,124,702.36
支付给职工以及为职工支付的现金		59,392,794.90	60,411,929.28
支付的各项税费		10,233,367.56	9,963,725.63
支付其他与经营活动有关的现金		13,899,865.97	14,167,177.91
经营活动现金流出小计		131,521,973.50	128,667,535.18
经营活动产生的现金流量净额		4,302,571.32	13,434,636.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		31,000,000.00	68,430,000.00
取得投资收益收到的现金		1,013,061.45	5,522,665.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		471.70	-
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		32,013,533.15	73,952,665.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		341,783.80	366,224.81
投资支付的现金		84,500,000.00	53,440,000.00
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		84,841,783.80	53,806,224.81
投资活动产生的现金流量净额		-52,828,250.65	20,146,440.50
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			10,000,000.00
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		20,250,000.00	-
筹资活动现金流入小计		20,250,000.00	10,000,000.00
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		2,565,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计		52,565,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额		-32,315,000.00	10,000,000.00
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		-80,840,679.33	43,581,077.45
加：期初现金及现金等价物余额		101,845,077.54	58,264,000.09
六、期末现金及现金等价物余额		21,004,398.21	101,845,077.54

(七) 合并股东权益变动表

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	22,500,000.00				21,266,265.75	-	-	-	7,410,840.31	-	82,902,216.57	1,769,811.47	135,849,134.10
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	22,500,000.00	-	-	-	21,266,265.75				7,410,840.31	-	82,902,216.57	1,769,811.47	135,849,134.10
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）									3,839,159.69	-	21,717,986.90	-154,283.21	25,402,863.38
（一）综合收益总额											28,122,146.59	-154,283.21	27,967,863.38
（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								3,839,159.69	-	-6,404,159.69		-2,565,000.00	
1. 提取盈余公积								3,839,159.69		-3,839,159.69			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										-2,565,000.00		-2,565,000.00	
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	22,500,000.00	-	-	-	21,266,265.75	-	-	-	11,250,000.00	-	104,620,203.47	1,615,528.26	161,251,997.48

项目	2022 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	20,000,000.00				14,813,435.56	-	-	-	5,469,584.28		51,638,411.85	1,100,644.94	93,022,076.63
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	20,000,000.00	-	-	-	14,813,435.56	-	-	-	5,469,584.28	-	51,638,411.85	1,100,644.94	93,022,076.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	2,500,000.00	-	-	-	6,452,830.19	-	-	-	1,941,256.03	-	31,263,804.72	669,166.53	42,827,057.47
（一）综合收益总额							-				33,205,060.75	374,166.53	33,579,227.28
（二）所有者投入和减少资本	2,500,000.00	-	-	-	6,452,830.19	-	-	-	-	-	-	295,000.00	9,247,830.19
1. 股东投入的普通股	2,500,000.00				7,452,830.19	-						295,000.00	10,247,830.19
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					-1,000,000.00								-1,000,000.00
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	1,941,256.03	-	-1,941,256.03	-	-
1. 提取盈余公积									1,941,256.03		-1,941,256.03		-
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	22,500,000.00	-	-	-	21,266,265.75	-	-	-	7,410,840.31	-	82,902,216.57	1,769,811.47	135,849,134.10

法定代表人：吴佳琦

主管会计工作负责人：杨瑾瑜

会计机构负责人：杨瑾瑜

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2023 年											
	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	所有者权益合计
		优 先 股	永 续 债	其 他								
一、上年期末余额	22,500,000.00				21,721,295.51				6,774,232.48		44,099,922.74	95,095,450.73
加：会计政策变更	-				-				-		-	-
前期差错更正	-				-				-		-	-
其他												-
二、本年期初余额	22,500,000.00	-	-	-	21,721,295.51				6,774,232.48		44,099,922.74	95,095,450.73
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									4,475,767.52		48,246,192.73	52,721,960.25
（一）综合收益总额											55,286,960.25	55,286,960.25
（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								4,475,767.52		-7,040,767.52	-2,565,000.00	
1. 提取盈余公积								4,475,767.52		-4,475,767.52	-	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-2,565,000.00	-2,565,000.00	
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	22,500,000.00	-	-	-	21,721,295.51				11,250,000.00		92,346,115.47	147,817,410.98

项目	2022 年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	20,000,000.00				14,813,435.56				4,832,976.45		26,628,618.49	66,275,030.50
加：会计政策变更	-				-							
前期差错更正	-				-							
其他												
二、本年期初余额	20,000,000.00	-	-	-	14,813,435.56				4,832,976.45		26,628,618.49	66,275,030.50
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	2,500,000.00	-	-	-	6,907,859.95				1,941,256.03		17,471,304.25	28,820,420.23
（一）综合收益总额											19,412,560.28	19,412,560.28
（二）所有者投入和减少资本	2,500,000.00	-	-	-	6,907,859.95						-	9,407,859.95
1．股东投入的普通股	2,500,000.00				7,452,830.19							9,952,830.19
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					-544,970.24							-544,970.24

(三) 利润分配									1,941,256.03		-1,941,256.03	
1. 提取盈余公积									1,941,256.03		-1,941,256.03	
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	22,500,000.00	-	-	-	21,721,295.51				6,774,232.48		44,099,922.74	95,095,450.73

2023 年度财务报表附注

（如无特别说明，以下金额均以人民币元为单位）

一、公司基本情况

1、公司历史沿革

（1）2002 年 2 月，金新城物业公司（前身为张家港市华兴物业管理有限公司，以下简称“华兴物业”），由许培新、吉利才、袁忠于 2002 年 2 月共同出资组建。组建时注册资本为人民币 50 万元，各股东出资如下：

股东名称	认缴注册资本额		本期累计实缴注册资本		
金额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式	金额（万元）	占注册资本比例（%）	
许培新	40.00	80.00	货币	40.00	80.00
吉利才	5.00	10.00	货币	5.00	10.00
袁忠	5.00	10.00	货币	5.00	10.00
合计	50.00	100.00		50.00	100.00

上述出资业经张家港长兴会计师事务所于 2002 年 1 月 25 日出具的张长会验字（2001）第 048 号验资报告验证。2002 年 2 月 25 日，取得苏州市张家港工商行政管理局核发的注册号为 3205822104041 的企业法人营业执照。

（2）根据 2005 年 10 月 28 日公司股东会议及章程修正案，公司名称变更为张家港市新城物业管理有限公司，2005 年 11 月 3 日，在张家港工商行政管理局办妥了名称变更登记。

（3）根据 2006 年 6 月 6 日公司股东会决议及章程修正案，公司决定增加注册资本 250 万元，其中许培新认缴 170 万元，新增出资人李金妹认缴 80 万元。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本额		本期累计实缴注册资本		
金额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式	金额（万元）	占注册资本比例（%）	
许培新	210.00	70.00	货币	210.00	70.00
吉利才	5.00	1.67	货币	5.00	1.67
袁忠	5.00	1.67	货币	5.00	1.67
李金妹	80.00	26.66	货币	80.00	26.66

合计	300.00	100.00		300.00	100.00
----	--------	--------	--	--------	--------

上述出资业经张家港长兴会计师事务所于 2006 年 6 月 9 日出具的张长会验字（2006）第 203 号验资报告验证。2006 年 6 月 13 日，公司在张家港工商行政管理局办妥了上述注册资本变更登记。

（4）根据 2006 年 7 月 18 日公司股东会决议及章程修正案，同意股东袁忠将其持有的新城物业 5 万元股权（占公司注册资本的 1.67%）转让给股东李金妹；同意股东吉利才将其持有的新城物业 5 万元股权（占公司注册资本的 1.67%）转让给股东李金妹。本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称		认缴注册资本额		本期累计实缴注册资本	
金额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式	金额（万元）	占注册资本比例（%）	
许培新	210.00	70.00	货币	210.00	70.00
李金妹	90.00	30.00	货币	90.00	30.00
合计	300.00	100.00		300.00	100.00

2006 年 7 月 24 日，公司在张家港工商行政管理局办妥了上述事项的变更登记。

（5）2008 年 1 月根据《工商行政管理市场主体注册号编制规则》（GS15-2006），公司注册号由 3205822104041 变更为 320582000029338，2008 年 1 月 8 日，公司取得张家港工商行政管理局于核发的编号为（05921025）张工商注册号换号字（2008）第 01080798 号的注册号变化证明。

（6）根据 2011 年 3 月 17 日公司股东会决议及章程修正案，同意变更公司经营范围，变更后，公司经营范围为：物业管理；日用杂品、日用百货、装璜材料、建筑材料、五金、糖、酒零售；管道纯净水供应；信息咨询服务。2011 年 3 月 23 日，新城物业在张家港工商行政管理局办妥了上述经营范围的变更登记。

（7）根据 2011 年 9 月 6 日公司股东会决议及章程修正案，公司决定注册资本由 300 万元增加至 500 万元，其中许培新认缴 140 万元，李金妹认缴 60 万元。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称		认缴注册资本额		本期累计实缴注册资本	
金额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式	金额（万元）	占注册资本比例（%）	
许培新	350.00	70.00	货币	350.00	70.00

李金妹	150.00	30.00	货币	150.00	30.00
合计	500.00	100.00		500.00	100.00

上述出资业经张家港梁丰会计师事务所于 2011 年 9 月 8 日出具的张梁会验字（2011）第 361 号验资报告验证。2011 年 9 月 9 日，公司在张家港工商行政管理局办妥了上述注册资本的变更登记。

（8）根据 2012 年 2 月 10 日公司股东会决议及章程修正案，同意公司变更经营期限为长期，2012 年 2 月 13 日，公司在张家港工商行政管理局办妥了上述事项的变更登记。

（9）根据 2013 年 4 月 8 日公司股东会决议及章程修正案，同意股东许培新将其持有的新城物业的 350 万元股权（占公司注册资本的 70%）全部转让给张家港市新城置业有限公司。本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称			本期累计实缴注册资本		
金额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式	金额（万元）	占注册资本比例（%）	
张家港市新城置业有限公司	350.00	70.00	货币	350.00	70.00
李金妹	150.00	30.00	货币	150.00	30.00
合计	500.00	100.00		500.00	100.00

2013 年 4 月 12 日，公司在张家港工商行政管理局办妥了上述事项的变更登记。

（10）根据 2013 年 5 月 16 日公司股东会决议及章程修正案，同意公司股东张家港新城置业有限公司名称变更为金新城置业集团有限公司，2013 年 5 月 31 日，公司在张家港工商行政管理局办妥了上述事项的变更登记。

（11）根据 2017 年 8 月 24 日公司股东会决议及章程修正案，公司名称变更为江苏金新城物业管理有限公司，同时增加注册资本 500 万元，其中金新城置业集团有限公司认缴 350 万元，李金妹认缴 150 万元。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称			本期累计实缴注册资本		
金额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式	金额（万元）	占注册资本比例（%）	
金新城置业集团有限公司	700.00	70.00	货币	700.00	70.00
李金妹	300.00	30.00	货币	300.00	30.00
合计	1,000.00	100.00		1,000.00	100.00

(12) 根据 2017 年 9 月 28 日金新城公司股东会决议及章程修正案，同意股东金新城置业集团有限公司将其持有的金新城公司 100 万元股权（占公司注册资本的 10%）转让给张家港保税区金豪企业管理合伙企业（有限合伙）；本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本额		本期累计实缴注册资本		
金额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式	金额（万元）	占注册资本比例（%）	
金新城置业集团有限公司	600.00	60.00	货币	600.00	60.00
张家港保税区金豪企业管理合伙企业（有限合伙）	100.00	10.00	货币	100.00	10.00
李金妹	300.00	30.00	货币	300.00	30.00
合计	1,000.00	100.00		1,000.00	100.00

(13) 2018 年 3 月，经公司股东会决议，公司整体变更为股份公司，并更名为江苏金新城物业服务股份有限公司。经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天衡审字(2018) 00360 号审计报告审定，公司截止 2018 年 1 月 31 日净资产为人民币 24,813,435.56 元，各股东以截止 2018 年 1 月 31 日止的持股比例享有的净资产按 1:0.40300747 的比例折合股本 10,000,000.00 股，每股面值人民币 1.00 元，合计人民币 10,000,000.00 元，股本溢价 14,813,435.56 元计入公司资本公积。变更后公司股本为人民币 10,000,000.00 元，股权结构如下：

股东名称	股份（万股）	持股比例（%）
金新城置业集团有限公司	600.00	60.00
张家港保税区金豪企业管理合伙企业（有限合伙）	100.00	10.00
李金妹	300.00	30.00
合计	1,000.00	100.00

(14) 根据 2020 年 5 月 19 日股东大会通过的 2019 年度权益分派方案，公司以 2019 年 12 月 31 日的总股本 1,000.00 万股为基数，以未分配利润向全体股东每 10.00 股转增股本 10.00 股，共计向全体股东转增股份 1,000.00 万股。变更后的注册资本为人民币 2,000.00 万元，股权结构如下：

股东名称	股份（万股）	持股比例（%）
金新城置业集团有限公司	1,200.00	60.00
张家港保税区金豪企业管理合伙企业（有限合伙）	200.00	10.00
李金妹	600.00	30.00

合计	2,000.00	100.00
----	----------	--------

(15)根据2021年11月26日公司股东会决议及章程修正案,公司决定注册资本由2,000.00万元增加至2,250.00万元,其中:金新城置业集团有限公司认缴160万股,每股认购价格4.00元,认购金额640.00万元,其中160.00万元做为新增股本, 480.00万元计入公司资本公积-股本溢价;李金妹认缴90万股,每股认购价格4.00元,认购金额360.00万元,其中90.00万元做为新增股本, 270.00万元计入公司资本公积-股本溢价。本次增资后,公司股权结构如下:

股东名称	股份(万股)	持股比例(%)
金新城置业集团有限公司	1,360.00	60.44
张家港保税区金豪企业管理合伙企业(有限合伙)	200.00	8.89
李金妹	690.00	30.67
合计	2,250.00	100.00

上述出资经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)于2022年5月20日出具的天衡验字(2022)第00053号验资报告验证。2022年6月20日,公司在苏州市行政审批局办妥了上述注册资本变更登记。

2、公司行业性质和业务范围

公司经营范围:物业管理;日用杂品、日用百货、装潢材料、建筑材料、五金零售;管道纯净水供应;信息咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

一般项目:停车场服务;养老服务;机构养老服务;养老服务(机构养老服务);养老服务(社区养老服务);养老服务(居家养老服务)(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):

3、公司注册地、企业法人营业执照注册号

公司注册地为张家港经济开发区悦丰大厦8楼805室。

统一社会信用代码:91320582735729265T。

4、合并报表范围变化

公司报告期纳入合并范围的子公司共18户,详见本附注七“在其他主体中的权益”。公司报告期合并范围变动,详见本附注六“合并范围的变更”。

5、财务报表的批准报出

本财务报表经公司董事会于2024年4月17日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，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》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、主要会计政策和会计估计

1、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

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

本集团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；财务报表项目金额的重要性，以相关项目占净资产或净利润的 3%为标准。

项目	确定组合的依据
重要的长期股权投资、其他权益工具、其他非流动资产	单项对外投资活动金额占净资产总额的 3%以上

重要的长期借款、短期借款	单项借贷活动金额占净资产总额的 3%以上
重要的或有事项	单项资产担保、抵押活动金额占净资产总额的 3%以上
重要的资产减值损失、信用减值损失、资产处置收益	单项资产核销金额占净利润的 3%以上
重要的收入、成本	单项收入或成本金额占净资产总额的 3%以上
其他重要的资产类项目	单项资产项目金额占净资产总额的 3%以上
其他重要的负债类科目	单项负债项目金额占净资产总额的 3%以上
其他重要的损益类项目	单项损益项目金额占净利润的 3%以上

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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差额，计入当

期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被合并子公司纳入合并范围。

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。内部交易发生的为实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额应当冲减少数股东权益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种

情况，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

共同经营的合营方应当确认其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：（一）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（二）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（三）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（四）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（五）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中 归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

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的，应当按照前述规定进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。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。

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用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折算为人民币，所产生的折算差额，除根据借款费用核算方法应予资本化的，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日仍采用交易发生日的即期汇率折算。

（2）外币财务报表的折算

境外经营的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，股东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。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用年平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中单独列示。

11、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。（二）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

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

对于以常规方式购买或出售金融资产的，公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

（2）金融资产的分类和计量

在初始确认金融资产时本公司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，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1）金融资产的初始计量：

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金

融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款，本公司按照预期有权收取的对价初始计量。

2) 金融资产的后续计量：

①以摊余成本计量的债务工具投资

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，且公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产。该金融资产采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销、减值及终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该金融资产采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认时，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将其相关股利收入计入当期损益，其公允价值变动计入其他综合收益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和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。

本公司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，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

（4）金融负债的分类和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

1）金融负债的初始计量

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于以摊余成本计量的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

2）金融负债的后续计量

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益；终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。如果前述会计处理会造成或扩大损益中的会计错配，将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（6）金融工具减值准备的确认方法

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、以公允价值计量且其变动

计入其他综合收益的债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及租赁应收款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除单独评估信用风险的金融工具外，本公司根据信用风险特征将其他金融工具划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

单独评估信用风险的金融工具，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；财务担保合同等。

除了单独评估信用风险的金融工具外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以非合并范围内往来应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2	本组合以合并范围内往来应收款项作为无风险组合。

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

账龄	应收账款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00
1 至 2 年	30.00
2 至 3 年	50.00
3 年以上	100.00

应收商业承兑汇票参照上述应收款项计提预计信用损失，应收商业承兑汇票的账龄起算点

追溯至对应的应收款项账龄起始日。应收银行承兑汇票根据其应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值计提坏账准备。

对于其他应收款项的减值损失计量，比照上述应收账款的减值损失计量方法处理。

12、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司应收款项坏账准备的确认标准和计提方法详见本节“三、重要会计政策和会计估计”之“11、金融工具”。

13、应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收票据及应收账款，本公司将其分类为应收款项融资，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。应收款项融资采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

14、存货

- （1）本公司存货包括原材料、委托加工材料、库存商品、周转材料、工程施工等。
- （2）原材料、产成品发出时采用加权平均法核算。
- （3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

期末，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

- （4）本公司存货盘存采用永续盘存制。
- （5）周转材料包括低值易耗品和包装物等，在领用时采用一次转销法进行摊销。

15、持有待售资产和终止经营

- （1）持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- ①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；
- ②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，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。

（2）终止经营

终止经营是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

①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；

②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关联计划的一部分；

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报；因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

16、长期股权投资

（1）重大影响、共同控制的判断标准

①本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权利机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

②若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

（2）投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制

方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产总除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

③因追加投资等原因，能够对被投资单位单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

（3）后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、7 进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在长期股权投资成本中；对于初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

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

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

17、投资性房地产

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，在使用寿命内扣除预计净残值后按年限平均法计提折旧或进行摊销。

18、固定资产

(1) 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	残值率	预计使用年限	年折旧率
工具及器具	5%	3-5 年	19.00%-31.67%
运输设备	5%	3-5 年	19.00%-31.67%
电子设备	5%	3-5 年	19.00%-31.67%

本公司至少在每年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。

19、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

20、借款费用

(1) 借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

(2) 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，开始借款费用的资本化。符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去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。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销），其资本化金额根据在资本化期间内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。

21、使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，该成本包括：（1）租赁负债的初始计量金额；（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；（3）承租人发生的初始直接费用；（4）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，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。

本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

22、无形资产

（1）无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

（2）无形资产的摊销方法

①对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销。

本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

②对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其使用寿命进行摊销。

（3）内部研究开发项目

①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

②研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予

以资本化：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

③研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

23、长期资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对商誉、使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明上述长期资产可收回金额低于其账面价值的，其账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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较高者。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零

三者之中最高者。

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

24、长期待摊费用

长期待摊费用按其受益期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

25、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

26、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司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。

27、租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

本公司按照按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内利息费用，并计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

租赁期开始日后，因续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权的评估结果或实际行使情况发生变化的，重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的

指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

在针对上述原因或因实质固定付款额变动重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

28、预计负债

（1）与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

29、股份支付

（1）股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理

30、收入

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。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含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。合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与

客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

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，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司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确定。

公司收入主要来源于以下业务类型：

（1）物业管理收入，公司与客户之间物业管理合同包含物业管理履约义务，由于公司履约过程中所提供的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，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，履约进度不能合理确定的除外。公司按照物业管理合同，根据服务期间确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

31、合同成本

（1）取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

（2）履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（3）合同成本减值

合同成本账面价值高于下列两项的差额的，计提减值准备，并确认为资产减值损失：①因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②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，使得前款①减②的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

32、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内分期计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

33、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，

按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

（1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

34、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）租赁期

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

（3）租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- （1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- （2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，应当相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人应当相应调整使用权资产的账面价值。

（4）承租人会计处理

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

除上述简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对已识别租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的初始及后续计量见附注三、22 及附注三、28。

（5）出租人会计处理

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。

融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。但原租赁为短期租赁，且转租出租人对原租赁进行简化处理的，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。未实现融资收益在租赁期内采用固定的周期性利率计算确认当期利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。取得的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

35、会计政策、会计估计变更

(1) 会计政策变更

本公司本期无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	增值税计税销售额	销售产品 13%, 应税服务额的 6%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
城建税	实际缴纳流转税税额	5%/7%
教育费附加	实际缴纳流转税税额	5%

报告期内本公司及子公司适用的企业所得税税率：

公司名称	税率
江苏金新城物业服务股份有限公司	25%
沭阳万金物业服务有限公司	20%
株洲鑫荣物业服务有限公司	25%
揭阳万金物业服务有限公司	25%
张家港广源物业服务有限公司	20%
苏州金城源物业服务有限公司	20%
天津万金物业服务有限公司	20%
乌鲁木齐乌房君瑞物业服务有限公司	20%
张家港市和玺物业服务有限公司	20%
张家港鑫义物业服务有限公司	20%
张家港市金田物业服务有限公司	20%
江苏立诚保安服务有限公司	20%
张家港保税区万汇建设工程有限公司	20%
株洲金旭物业服务有限公司	20%
苏州和辰园林建设工程有限公司	20%
江苏立诚保洁服务有限公司	20%
揭阳万鑫物业服务有限公司	20%
天津万鑫物业服务有限公司	20%

2、税收优惠及批文

根据财政部、税务总局《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第6号）的规定，沭阳万金物业服务有限公司、张家港广源物业服务有限公司、苏州金城源物业服务有限公司、天津万金物业服务有限公司、乌鲁木齐乌房君瑞物业服务有限公司、张家港市和玺物业服务有限公司、张家港鑫义物业服务有限公司、张家港市金田物业服务有限公司、江苏立诚保安服务有限公司、张家港保税区万汇建设工程有限公司、江苏立诚保洁服务有限公司、揭阳万鑫物业服务有限公司、株洲金旭物业服务有限公司、天津万鑫物业服务有限公司及苏州和辰园林建设工程有限公司符合小微企业的标准，享受小型微利企业所得税优惠政策，2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；

五、合并财务报表主要项目注释

（以下如无特别说明，金额均以人民币元为单位）

1、货币资金

（1）分类情况

项目	期末余额	期初余额
现金	-	-
银行存款	65,894,358.67	117,022,967.90
其他货币资金	35,003.00	-
合计	65,929,361.67	117,022,967.90
其中：存放在境外的款项总额	-	-

2、交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
理财产品	103,108,384.40	59,458,384.40
合计	103,108,384.40	59,458,384.40

3、应收账款

（1）按账龄披露：

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

1 年以内	31,857,629.82	22,986,424.16
1 至 2 年	5,329,797.05	2,572,538.15
2 至 3 年	1,436,088.10	592,133.11
3 年以上	918,234.09	535,366.11
小计	39,541,749.06	26,686,461.53
减：坏账准备	2,806,989.23	1,660,480.76
合计	36,734,759.83	25,025,980.77

(2) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备					
账龄分析法组合	21,352,737.87	54.00	2,806,989.23	13.15	18,545,748.64
关联方组合	18,189,011.19	46.00	-	-	18,189,011.19
组合小计	39,541,749.06	100.00	2,806,989.23	7.10	36,734,759.83
合计	39,541,749.06	100.00	2,806,989.23	7.10	36,734,759.83

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备					
账龄分析法组合	13,119,756.55	49.16	1,660,480.76	12.66	11,459,275.79
关联方组合	13,566,704.98	50.84	-	-	13,566,704.98
组合小计	26,686,461.53	100.00	1,660,480.76	6.22	25,025,980.77
合计	26,686,461.53	100.00	1,660,480.76	6.22	25,025,980.77

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	17,145,905.57	857,295.28	5.00
1 至 2 年	2,787,983.73	836,395.12	30.00

2 至 3 年	611,099.48	305,549.74	50.00
3 年以上	807,749.09	807,749.09	100.00
合计	21,352,737.87	2,806,989.23	13.15

(续上表)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11,050,906.42	552,545.32	5.00
1 至 2 年	965,775.91	289,732.77	30.00
2 至 3 年	569,743.11	284,871.56	50.00
3 年以上	533,331.11	533,331.11	100.00
合计	13,119,756.55	1,660,480.76	12.66

确定该组合依据的说明:

已单独计提减值准备的应收账款除外,公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础,结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

③组合中,采用其他方法计提坏账准备的应收账款

无。

④单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

无。

(3) 报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况:

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	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-		-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,660,480.76	1,223,681.85	-	77,173.38	-	2,806,989.23
合计	1,660,480.76	1,223,681.85	-	77,173.38	-	2,806,989.23

(4) 报告期内实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	77,173.38

无重要的应收账款核销。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 7,662,541.93 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 19.38%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 32,597.60 元。

4、预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	804,770.58	93.64	631,324.41	89.09
1 至 2 年	706.78	0.08	77,344.90	10.91
2 至 3 年	54,000.00	6.28	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	859,477.36	100.00	708,669.31	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况。

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 628,308.29 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 73.10%。

5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	13,685.90	620,900.55
应收股利	-	-
其他应收款	31,883,606.61	1,795,986.34
合计	31,897,292.51	2,416,886.89

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(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	31,235,597.64	1,112,724.56
1 至 2 年	144,989.00	130,400.00
2 至 3 年	113,900.00	728,568.01
3 年以上	874,668.01	205,000.00
小计	32,369,154.65	2,176,692.57
减：坏账准备	485,548.04	380,706.23
合计	31,883,606.61	1,795,986.34

2) 其他应收款按款项性质分类情况:

款项的性质	期末余额	期初余额
借款	29,750,000.00	-
备用金	474,622.70	-
保证金&押金	2,144,531.95	2,176,692.57
合 计	32,369,154.65	2,176,692.57

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	380,706.23	-	-	380,706.23
--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	104,841.81	-	-	104,841.81
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2023年12月31日余额	485,548.04	-	-	485,548.04

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

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	
组合计提	380,706.23	104,841.81	-	-	485,548.04
合计	380,706.23	104,841.81	-	-	485,548.04

5) 报告期内无实际核销的其他应收款;

6) 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	款项的性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
许福想	借款	29,750,000.00	91.91	-
沭阳万金置业有限公司	物业履约保证金	566,668.01	1.75	-
吴海波(王芳)	备用金	369,904.00	1.14	18,495.20
沭阳厚德物业服务有限公司	防违控违保证金	200,000.00	0.62	200,000.00
张家港市东部新城商业物业经营管理有限公司	塘桥管委会合同履约保证金	106,063.00	0.33	31,818.90

合计		30,992,635.01	95.75	250,314.10
----	--	---------------	-------	------------

6、存货

(1) 分类情况

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	623,045.98	-	623,045.98
库存商品	-	-	-
合计	623,045.98	-	623,045.98

(续上表)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	605,942.84	-	605,942.84
库存商品	-	-	-
合计	605,942.84	-	605,942.84

(2) 期末不存在存货跌价准备。

(3) 存货跌价准备的计提依据为：按期末账面实存的存货，采用单项比较法对期末存货的成本与可变现净值进行比较，按可变现净值低于成本的差额计提。

可变现净值确定的依据为：在正常的生产经营过程中，以预计售价减去预计完工成本和销售所必需的预计税费后的净值。

7、合同资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同结算	8,115,129.01		8,115,129.01	10,554,679.68		10,554,679.68
合计	8,115,129.01		8,115,129.01	10,554,679.68		10,554,679.68

8、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	3,965.84	193,547.58
合计	3,965.84	193,547.58

9、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,302,556.31	1,447,198.55
固定资产清理	-	-
合计	1,302,556.31	1,447,198.55

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

（1）分类情况

项目	工具及其他设备	电子设备	运输设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	3,666,703.12	772,924.19	581,132.03	5,020,759.34
2. 本期增加金额	854,310.14	54,413.98	-247,980.66	660,743.46
（1）购置	579,459.09	54,413.98	26,870.39	660,743.46
（2）在建工程转入				
（3）其他	274,851.05		-274,851.05	-
3. 本期减少金额	87,281.55			87,281.55
（1）处置或报废	87,281.55			87,281.55
（2）其他				
4. 期末余额	4,433,731.71	827,338.17	333,151.37	5,594,221.25
二、累计折旧				
1. 期初余额	2,436,035.56	568,617.40	568,907.83	3,573,560.79
2. 本期增加金额	932,452.04	125,339.03	-256,769.45	801,021.62
（1）计提	625,925.54	125,339.03	49,757.05	801,021.62
（2）企业合并增加	306,526.50		-306,526.50	-
3. 本期减少金额	82,917.47			82,917.47
（1）处置或报废	82,917.47			82,917.47
（2）其他				
4. 期末余额	3,285,570.13	693,956.43	312,138.38	4,291,664.94
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）处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				

1. 期末账面价值	1,148,161.58	133,381.74	21,012.99	1,302,556.31
2. 期初账面价值	1,230,667.56	204,306.79	12,224.20	1,447,198.55

(2) 暂时闲置的固定资产

无。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

无。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

10、无形资产

项目	土地使用权	软件	专利及著作权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	-	446,226.08	-	446,226.08
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 购置	-	-	-	-
(2) 其他	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他	-	-	-	-
4. 期末余额	-	446,226.08	-	446,226.08
二、累计摊销				
1. 期初余额	-	446,226.08	-	446,226.08
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他	-	-	-	-
4. 期末余额	-	446,226.08	-	446,226.08
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	-	-	-	-
2. 期初账面价值	-	-	-	-

11、递延所得税资产

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税资产：		
坏账准备	786,864.38	490,406.08
开办费	-	-
可抵扣亏损	552,129.81	6,490.87
递延收益	-	-
小计	1,338,994.19	496,896.95

(2) 应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异明细

项 目	期末余额	期初余额
应纳税暂时性差异	-	-
小计	-	-
可抵扣暂时性差异	-	-
坏账准备	3,292,537.27	2,041,186.99
开办费	-	-
可抵扣亏损	2,760,649.07	32,454.34
递延收益	-	-
小计	6,053,186.34	2,073,641.33

(3) 无未确认递延所得税资产的可抵扣亏损。

(4) 无未经抵销的递延所得税负债。

12、应付账款

(1) 应付账款列示：

项目	期末余额	期初余额
应付账款	16,521,230.34	16,957,711.25

合计	16,521,230.34	16,957,711.25
----	---------------	---------------

(2) 无账龄超过 1 年的重要应付账款。

13、合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收账款	11,200,713.41	7,925,553.69
合计	11,200,713.41	7,925,553.69

14、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,761,795.27	103,141,056.89	101,493,653.03	10,409,199.13
二、离职后福利-设定提存计划		8,238,356.00	8,238,356.00	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	8,761,795.27	111,379,412.89	109,732,009.03	10,409,199.13

(2) 短期薪酬列示

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
1、工资、奖金、津贴和补贴	8,671,717.38	91,499,085.44	89,897,755.86	10,273,046.96
2、职工福利费		5,419,082.04	5,419,082.04	-
3、社会保险费		3,754,630.12	3,754,630.12	-
其中：医疗保险费		3,170,963.87	3,170,963.87	-
工伤保险费		233,061.14	233,061.14	-
生育保险费		350,605.11	350,605.11	-
4、住房公积金	276.00	2,405,285.00	2,405,561.00	-
5、工会经费和职工教育经费	89,801.89	62,974.29	16,624.01	136,152.17
6、短期带薪缺勤				-
7、短期利润分享计划				-
8、其他短期薪酬				-
合计	8,761,795.27	103,141,056.89	101,493,653.03	10,409,199.13

(3) 设定提存计划列示

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
1、基本养老保险		7,982,324.38	7,982,324.38	
2、失业保险费		256,031.62	256,031.62	
3、企业年金缴纳				

合计		8,238,356.00	8,238,356.00	
----	--	--------------	--------------	--

15、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,172,757.05	703,702.19
企业所得税	819,666.74	3,254,844.93
城市维护建设税	33,533.32	51,237.71
房产税	-	-
教育费附加	24,377.48	39,064.02
个人所得税	25,276.00	23,971.70
印花税	-	-
土地使用税	-	-
地方基金	-	-
合计	2,075,610.59	4,072,820.55

16、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	47,782,652.51	43,363,740.26
合计	47,782,652.51	43,363,740.26

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

（1）其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
其他应付款项	47,782,652.51	43,363,740.26

（2）按款项性质列示其他应付款：

单位名称	期末余额	期初余额
关联方资金往来	-	-
押金、保证金	24,676,725.70	21,094,339.76
应付暂收款	20,562,415.71	20,499,682.61
其他	2,543,511.10	1,769,717.89
合计	47,782,652.51	43,363,740.26

17、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

待转销项税	-	524,866.53
预提增值税	671,563.64	475,533.22
合计	671,563.64	1,000,399.75

18、股本

项 目	期初余额	本期增减（+，-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	22,500,000.00	-	-	-	-	-	22,500,000.00

本期股本变动详见本附注一、1 历史沿革。

19、资本公积

项目	期末余额	期初余额
资本公积	21,266,265.75	21,266,265.75
合计	21,266,265.75	21,266,265.75

(1) 资本公积变动明细

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
股本溢价	22,266,265.75	-	-	22,266,265.75
同一控制下企业合并差额	-1,000,000.00	-	-	-1,000,000.00
合 计	21,266,265.75	-	-	21,266,265.75

20、盈余公积

项目	期末余额	期初余额
法定盈余公积	11,250,000.00	7,410,840.31
合计	11,250,000.00	7,410,840.31

21、未分配利润

项目	期末余额	期初余额
调整前上年年末未分配利润	82,902,216.57	51,638,411.85
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	82,902,216.57	51,638,411.85
加：本期归属于母公司所有者的净利润	28,122,146.59	33,205,060.75
减：提取法定盈余公积	3,839,159.69	1,941,256.03
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	2,565,000.00	-

转作股本的普通股股利	-	-
净资产折股	-	-
期末未分配利润	104,620,203.47	82,902,216.57

22、营业收入、营业成本

(1) 分类情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	190,894,563.51	150,470,695.04	186,377,817.68	139,498,730.99
其他业务	-	-	-	-
合计	190,894,563.51	150,470,695.04	186,377,817.68	139,498,730.99

23、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城建税	464,764.42	500,943.56
教育费附加	338,132.19	368,408.25
房产税	-	-
印花税	862.04	9,226.85
车船使用税	-	-
地方基金	325,043.21	199,804.94
合计	1,128,801.86	1,078,383.60

24、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	4,990,970.95	7,355,613.84
福利费	206,889.76	296,630.53
社会保险费	515,675.36	675,780.50
住房公积金	275,775.00	403,120.00
电话费	32,834.52	25,338.55
办公费	270,435.70	384,170.91
折旧费	87,821.33	90,157.48
业务招待费	422,078.77	155,755.48
差旅费	129,687.20	164,015.15
保险费	-	6,135.62

中介机构费用	461,522.44	433,018.86
培训费	-	8,615.05
房屋租金	-	-231,719.25
其他	172,886.97	-143,515.58
合计	7,566,578.00	9,623,117.14

25、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	-	-
减：利息收入	2,921,696.59	3,051,244.49
金融机构手续费	347,018.57	258,293.27
合计	-2,574,678.02	-2,792,951.22

26、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	54,133.27	723,197.72
税收返还	359,578.95	292,846.34
合计	413,712.22	1,016,044.06

27、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品投资收益	419,531.43	1,368,861.61
合计	419,531.43	1,368,861.61

28、信用资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	-1,251,350.28	-506,070.10
存货跌价准备	-	-
合计	-1,251,350.28	-506,070.10

29、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产盘盈	-	-
其他	723,896.80	252,150.65
合计	723,896.80	252,150.65

30、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置	3892.38	645.37
公益性捐赠支出	5,000.00	5,000.00
地方基金	-	-
罚款及滞纳金	22,649.41	50,178.66
其他	256,320.26	157,561.52
合计	287,862.05	213,385.55

31、所得税费用

(1) 分类情况

项目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	7,195,328.61	7,422,645.03
递延所得税费用	-842,097.24	-113,734.47
合计	6,353,231.37	7,308,910.56

(2) 会计利润与所得税费用的调整过程：

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	34,482,917.51	40,888,137.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,620,729.38	10,222,034.46
子公司适用不同税率的影响	-2,155,558.69	-2,358,563.57
调整以前期间所得税的影响	440.83	-
减：非应税收入的影响	-144,621.66	-585,364.98
减：加计扣除费用的影响	-	-
税率不一致对递延所得税资产/负债的影响	-	-
加：不可抵扣的成本、费用和损失的影响	77,711.17	40,640.32
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	-	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-	-
递延所得税率变动影响	-45,469.66	-9,835.67
所得税费用	6,353,231.37	7,308,910.56

32、现金流量表项目

(1) 收到的大额其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	2,921,696.59	3,051,244.49
政府补助	55,333.21	723,197.72
其他营业外收入	722,696.86	252,150.65
代收代缴	6,243,797.99	2,236,556.61
收到押金、保证金	13,620,780.90	5,705,881.00
收到的垃圾清运费	18,159.03	56,971.00
其他往来	3,310,091.90	1,058,013.80
合计	26,892,556.48	13,084,015.27

(2) 支付的大额其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	422,078.77	155,755.48
差旅费	129,687.20	164,015.15
办公费	270,435.70	384,170.91
中介机构服务费	461,522.44	433,018.86
其他费用	536,228.21	873,123.75
往来款-代收代缴	7,154,580.27	2,942,765.40
支付的垃圾清运费	96,873.65	292,189.81
往来款-押金、保证金	12,661,931.21	9,299,840.48
合计	21,733,337.45	14,544,879.84

33、补充财务资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	27,967,863.38	33,579,227.28
加：资产减值准备	1,251,350.28	506,070.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	801,021.62	865,213.73
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	3,892.38	645.37
固定资产报废损失(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)	-419,531.43	-1,368,861.61

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-842,097.24	-113,734.47
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）	-17,103.14	3,905.47
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-11,039,425.25	-20,008,176.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,832,069.11	4,417,179.00
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	24,538,039.71	17,881,468.35
二、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	-	-
融资租入固定资产	-	-
三、现金及现金等价物净变动情况：	-	-
现金的期末余额	65,929,361.67	117,022,967.90
减：现金的期初余额	117,022,967.90	64,743,477.22
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	-51,093,606.23	52,279,490.68

（2）现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	65,929,361.67	117,022,967.90
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	65,894,358.67	117,022,967.90
可随时用于支付的其他货币资金	35,003.00	-
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、现金及现金等价物余额	65,929,361.67	117,022,967.90
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

六、合并范围的变更

1、本期非同一控制下企业合并

无。

2、本期同一控制下企业合并

无。

3、处置子公司

无。

4、其他原因导致的合并范围变动

公司本期新设子公司五家，子公司苏州金城源物业服务有限公司本期新设子公司一家，具体情况如下：

子公司名称	投资成本	投资比例	投资方式
江苏立诚保洁服务有限公司	2,000,000.00	100%	货币出资
揭阳万鑫物业服务有限公司	500,000.00	100%	货币出资
株洲金旭物业服务有限公司	100,000.00	100%	货币出资
苏州和辰园林建设工程有限公司	250,000.00	100%	货币出资
天津万鑫物业服务有限公司	150,000.00	100%	货币出资
苏州金田智能科技有限公司	100,000.00	51%	货币出资

七、在其他主体中权益的披露

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
沭阳万金物业服务有限公司	江苏省沭阳	江苏省沭阳	物业管理	100.00	—
揭阳万金物业服务有限公司	广东省揭阳	广东省揭阳	物业管理	100.00	—
株洲鑫荣物业服务有限公司	湖南省株洲	湖南省株洲	物业管理	100.00	—
张家港广源物业服务有限公司	江苏省张家港	江苏省张家港	物业管理	100.00	—
天津万金物业服务有限公司	天津市	天津市	物业管理	100.00	—
苏州金城源物业服务有限公司	江苏省苏州	江苏省苏州	物业管理	100.00	—
张家港市鑫义物业管理有限公司	江苏省张家港	江苏省张家港	物业管理	—	80.00
张家港市和玺物业服务有限公司	江苏省张家港	江苏省张家港	物业管理	—	51.00
乌鲁木齐乌房君瑞物业服务有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	物业管理	—	51.00
江苏立诚保安服务有限公司	江苏省张家港	江苏省张家港	保安服务	100.00	
张家港保税区万汇建设工程有限公司	江苏省张家港	江苏省张家港	工程建设	100.00	
张家港市金田物业服务有限公司	江苏省张家港	江苏省张家港	物业管理		51.00
江苏立诚保洁服务有限公司	江苏省张家港	江苏省张家港	保洁服务	100.00	
揭阳万鑫物业服务有限公司	广东省揭阳	广东省揭阳	物业管理	100.00	
株洲金旭物业服务有限公司	湖南省株洲	湖南省株洲	物业管理	100.00	
苏州和辰园林建设工程有限公司	江苏省张家港	江苏省张家港	园林绿化	100.00	
天津万鑫物业服务有限公司	天津市	天津市	物业管理	100.00	
苏州金田智能科技有限公司	江苏省张家港	江苏省张家港	研究和试验发展		51.00

沭阳万金物业服务有限公司、揭阳万金物业服务有限公司、株洲鑫荣物业服务有限公司、

张家港广源物业服务有限公司、天津万金物业服务有限公司、苏州金城源物业服务有限公司、江苏立诚保安服务有限公司、张家港保税区万汇建设工程有限公司、江苏立诚保洁服务有限公司、揭阳万鑫物业服务有限公司、株洲金旭物业服务有限公司、苏州和辰园林建设工程有限公司、天津万鑫物业服务有限公司均由本公司直接控股 100%，张家港市鑫义物业管理有限公司由本公司的子公司张家港广源物业服务有限公司持股 80%，张家港市和玺物业服务有限公司由本公司的子公司张家港广源物业服务有限公司持股 51%，乌鲁木齐乌房君瑞物业服务有限公司由本公司的子公司张家港广源物业服务有限公司持股 51%，张家港市金田物业服务有限公司由本公司的子公司张家港广源物业服务有限公司持股 51%，苏州金田智能科技有限公司由本公司的子公司苏州金城源物业服务有限公司持股 51%，张家港市鑫义物业管理有限公司的管理层由张家港广源物业服务有限公司委派，拥有对该公司控制权，张家港市和玺物业服务有限公司的董事会 3/5 席位由张家港广源物业服务有限公司指派担任，乌鲁木齐乌房君瑞物业服务有限公司的董事会 2/3 席位由张家港广源物业服务有限公司指派担任，张家港市金田物业服务有限公司的管理层由张家港广源物业服务有限公司委派，拥有对该公司控制权，苏州金田智能科技有限公司的管理层由苏州金城源物业服务有限公司委派，拥有对该公司控制权，五家公司均可通过参与该公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对该公司的权力影响其回报金额，故将其纳入合并范围。

2、在合营安排或联营企业中的权益

无。

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收及其他应收款、应付账款、其他应付款等。相关金融工具详情于各附注披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。

1、市场风险

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（1）外汇风险

汇率风险是指影响本公司财务成果和现金流的外汇汇率的变动中的风险。本公司承受外汇

风险主要与外币借款及银行存款有关，由于本公司所有经营活动均以人民币结算，故本公司无外汇风险。

（2）利率风险

公司的因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要来自固定利率的短期借款，公司无借款，因此本公司管理层认为利率风险-公允价值变动风险并不重大。

（3）利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的短期借款有关。本公司无借款，因此本公司管理层认为利率风险—现金流量变动风险并不重大。

（4）其他价格风险

本公司无持有的分类为交易性金融资产的投资。因此，本公司无价格风险。

2、信用风险

期末余额，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日根据应收款项的回收情况，计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为所承担的信用风险已经大为降低。

此外，本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

3、流动风险

流动性风险是指公司无法及时获得充足资金，满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要、并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。本公司持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限，主要为1年以内。

综上所述，本公司管理层认为本公司所承担的流动风险较低，对本公司的经营和财务报表不构成重大影响，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

九、关联方及关联方交易

1、本公司的实际控制人情况

关联方	关联方关系
许培新	实际控制人
李金妹	实际控制人

2、本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的其他关联方情况

关联方	关联方关系
金新城置业集团有限公司	受同一实际控制人控制
张家港汇金置业有限公司	受同一实际控制人控制
张家港市湖滨置业有限公司	受同一实际控制人控制
张家港万丰建设有限公司	受同一实际控制人控制
上海方韬资产管理中心	实际控制人李金妹弟弟控制的公司
张家港市新城园林绿化有限公司	实际控制人许培新哥哥控制的公司
张家港万豪园林建设工程有限公司	受同一实际控制人控制
张家港市美好置业有限公司	受同一实际控制人控制
张家港市汇景园林建设工程有限公司	受同一实际控制人控制
张家港茂源商业管理中心	受同一实际控制人控制
张家港市拓轩停车场管理服务有限公司	受同一实际控制人控制
张家港市拓源商业管理有限公司	受同一实际控制人控制
张家港保税区新毅装修设计有限公司	受同一实际控制人控制
沭阳金耀企业管理咨询服务服务有限公司	受同一实际控制人控制
张家港建耀置业有限公司	美好置业的参股公司
苏州正信置业发展有限公司	美好置业的参股公司
张家港鼎馨房地产有限公司	美好置业的参股公司
沭阳万金置业有限公司	受同一实际控制人控制
张家港万鑫置业有限公司	受同一实际控制人控制
张家港志成房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
张家港保税区金耀咨询服务服务有限公司	受同一实际控制人控制
揭阳万金置业有限公司	受同一实际控制人控制

张家港汇金置业有限公司万豪酒店	受同一实际控制人控制
江阴市吉源供应链管理服务中心	受同一实际控制人控制
苏州宸竣房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
苏州正冠房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
张家港保税区博远房地产营销策划有限公司	受同一实际控制人控制
张家港保税区立诚园林建设工程有限公司	受同一实际控制人控制
张家港朗竣置业有限公司	关键管理人员施加重大影响的其他企业
株洲万金置业有限公司	受同一实际控制人控制
张家港嘉达置业有限公司	受同一实际控制人控制
张家港美邻商业管理有限公司	实际控制人李金妹弟弟控制的公司
天津万金置业有限公司	受同一实际控制人控制
新疆君瑞房地产开发有限公司	具有重大影响的联营或合营企业
张家港建禧房地产开发有限公司	关键管理人员施加重大影响的其他企业
苏州市芯悦美容有限公司	受同一实际控制人控制
苏州金豪置业有限公司	受同一实际控制人控制
苏州金旭置业有限公司	受同一实际控制人控制
张家港万鸿置业有限公司	受同一实际控制人控制
张家港万润置业有限公司	受同一实际控制人控制
张家港市众鑫置业有限公司	受同一实际控制人控制
张家港金新城营销策划有限公司	受同一实际控制人控制
张家港万嘉达装饰工程有限公司	受同一实际控制人控制
张家港保税区万发企业管理有限公司	受同一实际控制人控制
张家港市福临门不动产经纪有限公司	受同一实际控制人控制
张家港利源投资有限公司	受同一实际控制人控制
张家港保税区金耀置业有限公司	受同一实际控制人控制
张家港保税区长嘉咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制
张家港万邦工程造价咨询有限公司	受同一实际控制人控制
张家港保税区纳鑫商业管理服务有限公司	受同一实际控制人控制
上海金悦宏企业管理咨询有限公司	受同一实际控制人控制
上海点卓市场营销策划中心	受同一实际控制人控制
新疆君瑞新城房地产开发有限公司	具有重大影响的联营或合营企业
株洲市金耀房产咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制
张家港市金旭投资有限公司	关键管理人员施加重大影响的其他企业
苏州辰乾投资有限公司	具有重大影响的联营或合营企业
苏州淘房兔品牌管理有限公司	具有重大影响的联营或合营企业
张家港金炫智能科技有限公司	具有重大影响的联营或合营企业
许福想	受同一实际控制人控制

蔡昕	董事
何振刚	董事
王梅	董事
张娜	董事/副总经理
吴佳琦	总经理
赵鑫	监事会主席
钱洁	监事会
杨爽	副总经理
蒋红妹	副总经理
许曦匀	财务总监

4、关联交易

(1) 关联方销售

关联方	本期金额	上期金额	备注
金新城置业集团有限公司	2,873,109.53	3,163,530.83	金新城物业管理收入
张家港市湖滨置业有限公司	-	2,400.00	金新城物业管理收入
张家港汇金置业有限公司	2,333,619.91	3,837,482.77	金新城物业管理收入
张家港建耀置业有限公司	-	1,262,695.28	金新城物业管理收入
苏州正信置业发展有限公司	189,245.28	135,846.34	金新城物业管理收入
张家港保税区立诚园林建设工程有限公司	30,066.04	163,264.16	金新城物业管理收入
张家港鼎馨房地产有限公司	-	273,191.51	金新城物业管理收入
张家港保税区金耀咨询服务有限公司	1,993,753.39	5,767,404.87	金新城物业管理收入
张家港汇金置业有限公司万豪酒店	381,091.34	432,900.79	金新城物业管理收入
张家港志成房地产开发有限公司	-	208,951.89	金新城物业管理收入
张家港朗竣置业有限公司	549,444.12	1,996,334.85	金新城物业管理收入
苏州宸竣房地产开发有限公司	1,371,574.93	1,835,107.13	金新城物业管理收入
苏州正冠房地产开发有限公司	1,995,760.57	1,430,982.02	金新城物业管理收入
张家港美邻商业管理有限公司	650,041.72	1,018,741.80	金新城物业管理收入
张家港嘉达置业有限公司	54,600.00	253,726.16	金新城物业管理收入
张家港茂源商业管理中心	105,967.92	423,871.68	金新城物业管理收入
张家港市拓轩停车场管理服务有限公司	1,697,546.87	2,804,094.69	金新城物业管理收入
张家港市拓源商业管理有限公司	2,313,855.66	2,470,991.50	金新城物业管理收入

张家港保税区新毅装修设计有限公司	-	17,758.61	金新城物业管理收入
苏州金旭置业有限公司	2,924.53	-	金新城物业管理收入
苏州市芯悦美容有限公司	100,873.95	-	金新城物业管理收入
张家港万润置业有限公司	1,250,738.73	-	金新城物业管理收入
沭阳万金置业有限公司	681,708.68	2,428,894.66	沭阳物业管理收入
沭阳金耀企业管理咨询服务有限公司	2,412,987.39	3,288,677.30	沭阳物业管理收入
张家港保税区新毅装修设计有限公司	-	207,372.61	沭阳物业管理收入
揭阳万金置业有限公司	6,860,862.49	7,070,969.80	揭阳物业管理收入
苏州金旭置业有限公司	513,128.71	-	苏州金城源物业管理收入
株洲万金置业有限公司	2,184,021.75	7,258,665.30	株洲鑫荣物业管理收入
株洲市金耀房产咨询服务有限公司	1,514,081.24	-	株洲鑫荣物业管理收入
天津万金置业有限公司	6,819,671.99	6,058,039.25	天津万金物业管理收入
天津万金置业有限公司	1,628,427.76	-	天津万鑫物业管理收入
新疆君瑞新城房地产开发有限公司	1,318,146.44	740,907.18	新疆物业管理收入
张家港建禧房地产开发有限公司	1,711,237.80	2,874,303.81	和玺物业管理收入
株洲万金置业有限公司	-	1,066,397.25	广源物业管理收入
张家港保税区金耀咨询服务有限公司	3,227,708.65	-	广源物业管理收入
张家港茂源商业管理中心	105,967.92	-	广源物业管理收入
张家港美邻商业管理有限公司	845,874.29	-	广源物业管理收入
张家港市拓轩停车场管理服务有限公司	2,199,947.74	-	广源物业管理收入
金新城置业集团有限公司	1,313,586.61	1,541,358.35	万汇装修工程收入
揭阳万金置业有限公司	1,544,662.06	5,476,437.56	万汇装修工程收入
张家港万鑫置业有限公司	-	510,138.42	万汇装修工程收入
株洲万金置业有限公司	-	2,993,439.00	万汇装修工程收入
天津万金置业有限公司	100,458.72	8,331,937.02	万汇装修工程收入
苏州市芯悦美容有限公司	35,412.84	-	万汇装修工程收入
沭阳万金置业有限公司	68,808.88	783,976.93	万汇装修工程收入
苏州金旭置业有限公司	1,484,942.20	-	万汇装修工程收入
张家港保税区金耀咨询服务有限公司	11,009.17	-	万汇装修工程收入
张家港汇金置业有限公司万豪酒店	100.00	-	万汇装修工程收入
株洲万金置业有限公司	1,957,861.15	-	株洲金旭物业管理收入

株洲市金耀房产咨询服务有限公司	895,511.31	-	株洲金旭物业管理收入
-----------------	------------	---	------------

(2) 关联方采购

关联方	本期金额	上期金额	备注
金新城置业集团有限公司	-	91,339.07	
张家港保税区立诚园林建设工程有限公司	2,556,979.33	2,920,138.35	绿化服务费
张家港保税区金耀咨询服务有限公司	-	120,550.45	采购固定资产
张家港保税区新毅装修设计有限公司	-	309,633.03	
张家港汇金置业有限公司万豪酒店	227,960.60	33,114.00	餐饮费
张家港汇金置业有限公司万豪酒店	-	6,188.00	揭阳万金餐饮费
张家港保税区立诚园林建设工程有限公司	222,725.84	-	揭阳万金绿化服务
揭阳万金置业有限公司	754,092.67	-	揭阳万金

(3) 关联方承租

关联方	本期金额	上期金额	备注
张家港汇金置业有限公司	-	-243,119.25	房租
上海方韬资产管理中心	-	-166,666.65	房租

5、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	金新城置业集团有限公司	234,357.93	470,752.17
应收账款	苏州正信置业发展有限公司		143,997.12
应收账款	张家港美邻商业管理有限公司	242,803.17	108,457.00
应收账款	张家港志成房地产开发有限公司		221,489.00
应收账款	张家港汇金置业有限公司万豪酒店	25,940.32	71,364.32
应收账款	张家港朗竣置业有限公司	28,508.00	301,190.00
应收账款	苏州正冠房地产开发有限公司		279,597.85
应收账款	苏州宸竣房地产开发有限公司		186,591.00
应收账款	张家港保税区金耀咨询服务有限公司		44,930.00

应收账款	张家港市拓源商业管理有限公司	612,171.75	
应收账款	张家港市拓轩停车场管理服务有限公司	561,918.04	
应收账款	张家港汇金置业有限公司	364,849.00	
应收账款	张家港万润置业有限公司	187,187.00	
应收账款	苏州市芯悦美容有限公司	76,802.00	
其他应收款	许福想	29,750,000.00	
应收账款-揭阳万金	揭阳万金置业有限公司	3,677,655.17	1,467,531.92
应收账款-沭阳万金	沭阳万金置业有限公司	1,886,427.05	3,219,258.45
应收账款-沭阳万金	沭阳金耀企业管理咨询服务服务有限公司	213,202.15	
应收账款-沭阳万金	张家港保税区新毅装修设计有限公司	210,000.00	
应收账款-株洲鑫荣	株洲万金置业有限公司	66,131.53	1,298,810.00
其他应收款-沭阳万金	沭阳万金置业有限公司	566,668.01	566,668.01
应收账款-株洲金旭	株洲万金置业有限公司	716,988.66	
应收账款-株洲金旭	株洲市金耀房产咨询服务服务有限公司	387,628.47	
应收账款-天津万金	天津万金置业有限公司		594,321.00
应收账款-天津万鑫	天津万金置业有限公司	561,460.03	
应收账款-新疆	新疆君瑞新城房地产开发有限公司	169,481.75	367,439.68
应收账款-和玺	张家港建禧房地产开发有限公司	1,858.40	1,054,619.13
应收账款-广源	株洲万金置业有限公司	6,849.50	6,849.50
应收账款-广源	张家港保税区金耀咨询服务服务有限公司	342,261.75	
应收账款-广源	张家港美邻商业管理有限公司	299,542.25	
应收账款-广源	张家港市拓轩停车场管理服务有限公司	16,140.00	
应收账款-万汇	金新城置业集团有限公司	37,321.00	1,066,448.00
应收账款-万汇	揭阳万金置业有限公司	729,519.00	729,519.00
应收账款-万汇	张家港万鑫置业有限公司	16,682.21	16,682.21
应收账款-万汇	苏州金旭置业有限公司	1,974.51	
合同资产-万汇	金新城置业集团有限公司	19,800.00	
合同资产-万汇	揭阳万金置业有限公司	3,068,502.98	3,709,353.67
合同资产-万汇	株洲万金置业有限公司	588,118.11	1,921,343.75
合同资产-万汇	天津万金置业有限公司	29,800.00	4,517,554.35
合同资产-万汇	沭阳万金置业有限公司	38,304.19	211,654.85

合同资产-万汇	苏州市芯悦美容有限公司		145,000.00
合同资产-万汇	苏州金旭置业有限公司	77,377.50	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	张家港汇金置业有限公司	98,178.00	110,033.00
其他应付款	金新城置业集团有限公司	108,712.67	116,342.67
应付账款	张家港保税区立诚园林建设工程有限公司	563,494.00	958,904.25
应付账款	张家港汇景园林建设工程有限公司	6,929.60	6,929.60
应付账款	张家港汇金置业有限公司	12,643.46	12,643.46
应付账款	张家港保税区新毅装修设计有限公司	28,000.00	28,000.00
应付账款	张家港汇金置业有限公司万豪酒店	173,719.60	-
应付账款	华锋	1,083.18	-
应付账款-沭阳	张家港保税区立诚园林建设工程有限公司	113,289.20	-
其他应付款-沭阳	沭阳万金置业有限公司	-	2,186,289.60

十、或有事项

截止 2023 年 12 月 31 日，公司无需要披露的重大或有事项。

十一、承诺事项

截止 2023 年 12 月 31 日，公司没有需要说明的重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

公司无需要披露的资产负债表日后事项中的重大非调整事项。

十三、其他重要事项

截止 2023 年 12 月 31 日，公司没有需要说明的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明，金额均以人民币元为单位)

1、应收账款

(1) 按账龄披露：

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

1 年以内	13,185,423.09	11,390,055.42
1 至 2 年	2,134,887.09	996,419.63
2 至 3 年	427,163.49	592,133.11
3 年以上	918,234.09	535,366.11
小计	16,665,707.76	13,513,974.27
减：坏账准备	2,071,627.23	1,475,663.58
合计	14,594,080.53	12,038,310.69

(2) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备					
账龄分析法组合	13,014,933.78	78.09	2,071,627.23	15.92	10,943,306.55
关联方组合	3,650,773.98	21.91	-	-	3,650,773.98
组合小计	16,665,707.76	100.00	2,071,627.23	12.43	14,594,080.53
合计	16,665,707.76	100.00	2,071,627.23	12.43	14,594,080.53

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备					
账龄分析法组合	10,458,699.24	77.39	1,475,663.58	14.11	8,983,035.66
关联方组合	3,055,275.03	22.61	-	-	3,055,275.03
组合小计	13,513,974.27	100.00	1,475,663.58	10.92	12,038,310.69
合计	13,513,974.27	100.00	1,475,663.58	10.92	12,038,310.69

① 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,918,468.68	495,923.43	5.00
1 至 2 年	1,882,016.52	564,604.96	30.00

2 至 3 年	406,699.49	203,349.75	50.00
3 年以上	807,749.09	807,749.09	100.00
合计	13,014,933.78	2,071,627.23	15.92

(续上表)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	8,596,906.39	429,845.32	5.00
1 至 2 年	758,718.63	227,615.59	30.00
2 至 3 年	569,743.11	284,871.56	50.00
3 年以上	533,331.11	533,331.11	100.00
合计	10,458,699.24	1,475,663.58	14.11

确定该组合依据的说明:

已单独计提减值准备的应收账款除外, 公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础, 结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

③组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

无。

④单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

无。

(3) 报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况:

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	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,475,663.58	673,137.03	-	77,173.38	-	2,071,627.23
合计	1,475,663.58	673,137.03	-	77,173.38		2,071,627.23

(4) 报告期内实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	77,173.38

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 2,540,967.50 元, 占应

收账款年末余额合计数的比例为 15.25%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 50,101.44 元。

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	10,918.59	618,020.90
应收股利	42,000,000.00	-
其他应收款	30,703,602.51	981,277.52
合计	72,714,521.10	1,599,298.42

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(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	30,595,189.70	859,639.50
1 至 2 年	138,389.00	122,100.00
2 至 3 年	107,600.00	158,300.00
3 年以上	108,000.00	5,000.00
小计	30,949,178.70	1,145,039.50
减：坏账准备	245,576.19	163,761.98
合计	30,703,602.51	981,277.52

2) 其他应收款按款项性质分类情况：

款项的性质	期末余额	期初余额
借款	29,750,000.00	-
备用金	82,678.00	-
保证金&押金	1,116,500.70	1,145,039.50
合 计	30,949,178.70	1,145,039.50

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	163,761.98	-	-	163,761.98
--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	81,814.21	-	-	81,814.21
本期转回	-	-	-	-

本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2023年12月31日余额	245,576.19	-	-	245,576.19

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

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	
组合计提	163,761.98	81,814.21	-	-	245,576.19
合计	163,761.98	81,814.21	-	-	245,576.19

5) 报告期内无实际核销的其他应收款:

6) 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	款项的性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
许福想	借款	29,750,000.00	96.13	-
天津万鑫物业服务有限公司	资金往来	220,000.00	0.71	-
张家港市东部新城商业物业经营管理有限公司	塘桥管委会合同履约保证金	106,063.00	0.34	31,818.90
张家港万达广场商业管理有限公司	进驻保证金	100,000.00	0.32	100,000.00
揭阳万达广场商业管理有限公司	进驻保证金	100,000.00	0.32	50,000.00
合计		30,276,063.00	97.83	181,818.90

3、长期股权投资

(1) 分类情况

项目	期末金额	期初金额
对子公司投资	17,555,029.76	14,055,029.76
对联营、合营企业投资	-	-
合计	17,555,029.76	14,055,029.76

(2) 对子公司投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
沭阳万金物业服务有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00
揭阳万金物业服务有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00
株洲鑫荣物业服务有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00
张家港广源物业服务有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00

苏州金城源物业服务有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00
天津万金物业服务有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00
江苏立诚保安服务有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
张家港保税区万汇建设工程有限公司	1,455,029.76	500,000.00	-	1,955,029.76
江苏立诚保洁服务有限公司	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00
揭阳万鑫物业服务有限公司	-	500,000.00	-	500,000.00
株洲金旭物业服务有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00
天津万鑫物业服务有限公司	-	150,000.00	-	150,000.00
苏州和辰园林建设工程有限公司	-	250,000.00	-	250,000.00
合计	14,055,029.76	3,500,000.00	-	17,555,029.76

(3) 对合营、联营企业投资

无

4、营业收入、营业成本

(1) 分类情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	116,924,513.93	95,457,836.41	126,742,477.39	98,975,618.02
其他业务收入	-	-	-	-
合计	116,924,513.93	95,457,836.41	126,742,477.39	98,975,618.02

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品投资收益	405,959.14	1,252,933.54
现金股利	42,000,000.00	
合计	42,405,959.14	1,252,933.54

十五、其他重要补充资料（如无特别注明，以下货币单位为人民币元）

1、非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》（2008）的有关规定，本公司非经常性损益列示如下：

非经常性损益明细项目	2023年度
（一）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	-3,892.38

（二）越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；	-
（三）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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	414,912.16
（四）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	-
（五）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；	-
（六）非货币性资产交换损益；	-
（七）委托他人投资或管理资产的损益；	-
（八）因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；	-
（九）债务重组损益；	-
（十）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；	-
（十一）交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；	-
（十二）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；	-
（十三）与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；	-
（十四）除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；	-
（十五）单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；	-
（十六）对外委托贷款取得的损益；	415,649.21
（十七）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；	-
（十八）根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响；	-
（十九）受托经营取得的托管费收入；	-
（二十）除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	438,727.19
（二十一）其他符合非经常性损益定义的损益项目。	-
税前非经常性损益合计	1,265,396.18
减：非经常性损益的所得税影响数	304,533.76
税后非经常性损益	960,862.42
减：归属于少数股东的税后非经常性损益	11,466.70
归属于母公司股东的税后非经常性损益	949,395.72

2、净资产收益率和每股收益

时间	2023 年度
----	---------

加权平均净资产收益率（%）	
归属于公司普通股股东的净利润	18.98
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.34
时间	2023 年度
基本每股收益	
归属于公司普通股股东的净利润	1.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.21

江苏金新城物业服务股份有限公司
2024 年 4 月 17 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

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
(一) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	-3,892.38
(二) 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；	-
(三) 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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	414,912.16
(四) 对外委托贷款取得的损益；	415,649.21
(五) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	438,727.19
非经常性损益合计	1,265,396.18
减：所得税影响数	304,533.76
少数股东权益影响额（税后）	11,466.70
非经常性损益净额	949,395.72

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用