廣東金發物業股份有限公司
Guangdong Kam Fat Property Corporation Limited

金发股份

NEEQ: 872267

广东金发物业股份有限公司

Guangdong Kam Fat Property Corporation Limited

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、公司负责人刘哲、主管会计工作负责人梁秀英及会计机构负责人（会计主管人员）肖寒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、鹏盛会计师事务所（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 17
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 27
第七节 财务会计报告 33
附件 会计信息调整及差异情况 106

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	佛山市顺德区大良街道办事处顺峰居委会兴顺路嘉信城市广场一期东区办公楼四楼公司董事会秘书办公室

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、金发股份	指	广东金发物业股份有限公司
金发策划	指	广东金发策划管理有限公司，前身为佛山市顺德区金发策划管理有限公司（包括更名前的顺德市金发策划管理有限公司）
金发物业集团	指	金发物业集团有限公司
俊发广告	指	佛山市俊发广告设计中心（有限合伙）
广州金发代理	指	广州市金发物业代理有限公司
顺德金发代理	指	广东顺德金发物业代理有限公司
顺德杏坛金发代理	指	佛山顺德杏坛金发物业代理有限公司
顺德金发帝苑经纪	指	佛山顺德金发帝苑房地产经纪有限公司
管家乐	指	佛山市管家乐信息科技有限公司
卓盈环境	指	广东顺德卓盈环境服务有限公司
江门卓盈环境	指	江门卓盈环境服务有限公司
广西金卓盈环境	指	广西金卓盈城市环境服务有限公司
尊尚生活	指	广东顺德尊尚生活服务有限公司
金发酒店管理	指	广东金发酒店管理有限公司
日高物业	指	佛山市顺德区日高物业管理有限公司
金盛机电	指	佛山市金盛机电工程有限公司
甘肃众成义利	指	甘肃众成义利物业服务股份有限公司
庆阳金飞	指	庆阳金飞物业管理有限公司
开平钰渝	指	开平市钰渝物业管理有限公司
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转公司、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股转系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程、《公司章程》	指	《广东金发物业股份有限公司章程》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
主办券商、光大证券	指	光大证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
上年期末	指	2022 年 12 月 31 日
本期期初	指	2023 年 1 月 1 日
本期期末、报告期末	指	2023 年 12 月 31 日
上期、上年度、上年同期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
本期、本年度、报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

第一节　公司概况

企业情况			
公司中文全称	广东金发物业股份有限公司		
英文名称及缩写	Guangdong Kam Fat Property Corporation Limited		
法定代表人	刘哲	成立时间	2004 年 12 月 1 日
控股股东	控股股东为金发物业集团有限公司	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为刘哲，无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-物业管理（K702）-物业管理（K7020）		
主要产品与服务项目	物业管理服务为主，同时提供物业代理、绿化养护、家政服务等综合性物业服务		
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	金发股份	证券代码	872267
挂牌时间	2017 年 11 月 7 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）	29,987,400
主办券商（报告期内）	光大证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	上海市静安区新闸路 1508 号		
联系方式			
董事会秘书姓名	潘智勇	联系地址	佛山市顺德区大良街道办事处顺峰居委会兴顺路嘉信城市广场一期东区办公楼四楼
电话	0757-22326056	电子邮箱	Liquepan@kamfat.com
传真	0757-22326139		
公司办公地址	佛山市顺德区大良街道办事处顺峰居委会兴顺路嘉信城市广场一期东区办公楼四楼	邮政编码	528300
公司网址	www.kamfat.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	914406067081663l3D		
注册地址	广东省佛山市顺德区大良街道办事处顺峰居委会兴顺路嘉信城市广场一期嘉宏台 C4-1 之一		
注册资本（元）	29,987,400	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

公司主要从事物业管理业务，秉承“心的沟通、心的服务”服务理念，为住宅、商场、写字楼、公共建筑、产业园区、学校等不同业态物业提供物业管理服务。同时，公司还提供物业代理、绿化养护、家政服务等各类物业相关配套服务。公司主要通过商务洽谈或招投标方式承接物业服务项目，收入来源主要为物业管理服务收入、物业中介代理业务收入、社区增值服务收入、供暖业务收入。报告期内，公司的商业模式未发生变化。

报告期内，公司实现营业收入 12,008.85 万元，同比下降 4.07%；归属于挂牌公司股东的净利润 1,015.61 万元，同比下降 7.63%。报告期末，公司总资产 9,685.39 万元，比上年期末下降 3.02%；负债总额为 3,830.92 万元，比上年期末下降 4.92%；归属于挂牌公司股东的净资产为 5,642.56 万元，比上年期末下降 2.12%。

报告期内，公司主要经营情况如下：

1、 物业管理板块

报告期内，公司持续开展项目外拓，新签约 7 个物业服务项目及 7 个清洁、绿化服务项目，并成功签约一项企业设施维护保养服务项目，新进入综合设施管理服务细分领域。但由于公司主动退出个别收费率较低住宅项目及未续签部分非住宅项目，物业管理板块报告期内实现营业收入 10,335.09 万元，同比下降 3.39%。

2、物业中介代理板块

受房地产市场持续低迷影响，公司物业中介代理板块业务规模持续收缩，经营指标持续下降，报告期内实现营业收入 517.62 万元，同比下降 25.70%。

3、社区增值服务板块

公司社区增值服务板块保持平稳发展，各项细分业务（社区空间运营、社区零售、家居服务等）经营状况良好，但受社会整体消费力下降影响，报告期内实现营业收入 880.31 万元，同比下降 5.53%。

(二)　行业情况

1、完善行业规范制度，促进行业高质量发展

报告期内，住建部印发了《全国物业管理文明行业标准》，全国多地对物业管理相关地方标准、地方性法规等加以优化和完善，规范行业发展，加强监管力度，提升服务质量，推动行业高质量发展。另外，商务部等 13 部门研究制定了《全面推进城市一刻钟便民生活圈建设三年行动计划（2023-2025）》，目标到 2025 年，在全国有条件的地级以上城市全面推开，推动多种类型的一刻钟便民生活圈建设，并支持大型物业公司向民生领域延伸，拓展“物业+生活服务”；国家发展改革委制定了《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》，扎实推进城市社区嵌入式服务设施建设工程，推动城市公共服务设施有机嵌入社区、公共服务项目延伸覆盖社区，其中涉及行业主管部门的相关措施包括持续加强和改进住宅物业管理工作，充分发挥物业服务企业贴近居民的优势，发展社区养老、托幼、家政、助餐等整体生活服务业务，探索“物业服务+生活服务”模式，鼓励物业服务企业开展居家社区养老服务，推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务，提高智慧物业管理服务水平，补齐社区服务短板等。

2、行业整体增速放缓，进入高质量发展阶段

由于房地产市场环境变化以及物业管理行业并购整合力度下降，行业整体增长速度和企业规模扩张

节奏均显著放缓，更多物业服务企业选择理性回归服务品质，扎实做好基础服务，注重提升服务水平，带动行业整体进入高质量发展阶段。

3、住宅业态市场竞争激烈，行业仍具发展潜力

当前我国房地产市场正处于调整转型阶段，新建住房销量增长放缓，住房增量需求有所回落，住宅物业管理市场进入激烈的存量竞争阶段。另一方面，设施管理（FM）、城市服务、产业园、学校、医院、商业物业等非住宅业态仍具有较大拓展潜力，各项细分业态的市场规模和发展空间依然较为广阔。

（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	120,088,476.30	125,184,901.92	-4.07%
毛利率%	21.12%	22.00%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	10,156,121.52	10,995,576.14	-7.63%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	9,866,205.19	10,463,485.97	-5.71%
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）	17.46%	18.86%	-
加权平均净资产收益率%（依归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	16.96%	17.95%	-
基本每股收益	0.34	0.37	-8.11%
偿债能力	**本期期末**	**上年期末**	**增减比例%**
资产总计	96,853,850.23	99,869,471.67	-3.02%
负债总计	38,309,150.66	40,291,491.23	-4.92%
归属于挂牌公司股东的净资产	56,425,617.57	57,647,132.05	-2.12%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.88	1.92	-2.08%
资产负债率%（母公司）	50.56%	44.73%	-
资产负债率%（合并）	39.55%	40.34%	-
流动比率	180.27%	174.82%	-
利息保障倍数	4,396.12%	3,674.41%	-
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	10,344,553.65	-639,967.48	1,716.42%
应收账款周转率	336.30%	408.55%	-
存货周转率	26,301.41%	24,484.12%	-
成长情况	**本期**	**上年同期**	**增减比例%**
总资产增长率%	-3.02%	-6.56%	-

营业收入增长率%	-4.07%	-3.50%	-
净利润增长率%	-9.94%	-4.21%	-

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	25,214,990.34	26.03%	27,358,319.57	27.39%	-7.83%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	29,167,111.51	30.11%	27,099,550.58	27.13%	7.63%
预付款项	571,498.89	0.59%	966,482.52	0.97%	-40.87%
其他应收款	3,184,781.78	3.29%	3,929,493.96	3.93%	-18.95%
存货	331,125.88	0.34%	389,146.02	0.39%	-14.91%
其他流动资产	392,285.84	0.41%	305,535.24	0.31%	28.39%
投资性房地产	2,780,996.84	2.87%	2,944,716.44	2.95%	-5.56%
固定资产	6,179,575.57	6.38%	6,901,752.23	6.91%	-10.46%
使用权资产	5,879,652.55	6.07%	6,551,661.00	6.56%	-10.26%
无形资产	1,342,227.67	1.39%	1,767,446.60	1.77%	-24.06%
商誉	14,987,364.70	15.47%	14,987,364.70	15.01%	0.00%
长期待摊费用	4,612,551.85	4.76%	4,596,515.89	4.60%	0.35%
递延所得税资产	2,209,686.81	2.28%	2,071,486.92	2.07%	6.67%
应付账款	5,234,378.23	5.40%	5,700,812.91	5.71%	-8.18%
预收款项	2,653,541.35	2.74%	2,369,517.58	2.37%	11.99%
合同负债	3,456,265.68	3.57%	3,837,586.33	3.84%	-9.94%
应付职工薪酬	7,419,850.04	7.66%	7,671,967.96	7.68%	-3.29%
应交税费	1,044,906.06	1.08%	1,224,740.57	1.23%	-14.68%
其他应付款	12,110,708.78	12.50%	12,474,314.48	12.49%	-2.91%
一年内到期的非流动负债	552,776.45	0.57%	890,769.43	0.89%	-37.94%
租赁负债	5,657,125.17	5.84%	5,943,450.46	5.95%	-4.82%

项目重大变动原因：

1.预付款项

本期期末预付款项比上年期末减少 40.87%，主要是公司采取降本增效措施、严格控制开支所致。

2.一年内到期的非流动负债

本期期末一年内到期的非流动负债比上年期末减少 37.94%，系公司一年内到期的租赁负债减少所致。

（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	120,088,476.30	-	125,184,901.92	-	-4.07%
营业成本	94,720,818.78	78.88%	97,647,192.29	78.00%	-3.00%
毛利率%	21.12%	-	22.00%	-	-
销售费用	1,549,956.77	1.29%	1,247,262.13	1.00%	24.27%
管理费用	10,908,989.26	9.08%	13,543,675.47	10.82%	-19.45%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	462,550.61	0.39%	456,229.97	0.36%	1.39%
信用减值损失	-1,223,876.27	1.02%	-744,517.03	0.59%	-64.39%
资产减值损失	-	-	-	-	-
其他收益	1,079,326.01	0.90%	1,317,940.47	1.05%	-18.11%
投资收益	-	-	61,982.14	0.05%	-100.00%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-6,405.84	0.01%	9,879.03	0.01%	-164.84%
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	11,752,352.59	9.79%	12,412,213.13	9.92%	-5.32%
营业外收入	165,880.95	0.14%	52,710.03	0.04%	214.70%
营业外支出	304,603.06	0.25%	110,889.81	0.09%	174.69%
净利润	10,504,355.13	8.75%	11,663,797.97	9.32%	-9.94%

项目重大变动原因：

(1)信用减值损失

本年度信用减值损失金额大幅增加，主要是公司对期末应收账款余额计提坏账准备金额增加所致。

(2)投资收益

本年度投资收益同比减少 100%，系报告期内公司未购买理财产品获取投资收益所致。

(3)资产处置收益

本年度资产处置收益同比减少 164.84%，系报告期内固定资产处置产生 6,405.84 元损失所致。

(4)营业外收入

本年度营业外收入同比增加 214.70%，主要是收到赔偿款、保险理赔款所致。

(5)营业外支出

本年度营业外支出同比增加 174.69%，主要是确认一笔无法收回的往来款所致。

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	119,732,720.46	124,837,914.21	-4.09%

其他业务收入	355,755.84	346,987.71	2.53%
主营业务成本	94,321,735.02	97,224,508.49	-2.99%
其他业务成本	399,083.76	422,683.80	-5.58%

按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
物业管理	103,350,898.31	85,277,073.24	17.49%	-3.39%	-4.61%	1.06%
中介代理	5,176,195.70	3,956,320.34	23.57%	-25.70%	18.09%	-28.34%
社区增值服务	8,803,145.68	3,160,243.15	64.10%	-5.53%	-4.77%	-0.29%
供暖业务	2,402,480.77	1,928,098.29	19.75%	52.72%	67.25%	-6.97%

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
广东	96,638,316.81	76,981,490.19	20.34%	-5.17%	-3.71%	-1.21%
广西	8,287,420.96	7,049,039.03	14.94%	24.44%	18.23%	4.47%
甘肃	15,071,218.53	10,620,102.70	29.53%	-5.74%	-5.24%	-0.37%
贵州	91,520.00	70,186.86	23.31%	-85.44%	-86.73%	7.43%

收入构成变动的原因：

(1)供暖业务营业收入、营业成本

本年度供暖业务营业收入、营业成本分别同比增加 52.72%、67.25%，主要是报告期内商户经营活动等对比上年度疫情时期恢复正常，暖气使用量增加所致。

(2)贵州区域营业收入、营业成本

本年度贵州区域营业收入、营业成本分别同比减少 85.44%、86.73%，主要是公司在该区域唯一的服务项目合约于 2023 年 2 月到期后未续签，本年度确认的收入、成本减少所致。

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	佛山市海信科龙物业发展有限公司	3,191,886.30	2.66%	否
2	佛山市顺德区阿波罗环保器材有限公司	3,115,536.88	2.59%	否
3	佛山市嘉豪物业管理有限公司乐从星际分公司	1,286,792.42	1.07%	否
4	广州麦浪文化发展有限公司	1,146,660.88	0.95%	否

5	佛山市致兴纺织服装有限公司	1,035,514.67	0.86%	否
合计		9,776,391.15	8.13%	-

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	安徽伯渡劳务服务有限公司	1,443,997.33	1.52%	否
2	佛山市顺德区日顺电梯工程有限公司	951,610.91	1.00%	否
3	佛山市顺德区大永后勤管理服务有限公司	893,548.65	0.94%	否
4	广东恒安信保安服务有限公司	657,600.00	0.69%	否
5	佛山市启优咨询服务有限公司	621,711.13	0.66%	否
合计		4,568,468.02	4.82%	-

（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	10,344,553.65	-639,967.48	1,716.42%
投资活动产生的现金流量净额	-236,242.11	-130,254.08	-81.37%
筹资活动产生的现金流量净额	-12,251,640.77	-8,899,948.72	-37.66%

现金流量分析：

1.经营活动产生的现金流量净额

本年度经营活动产生的现金流量净额同比增加 1,716.42%，主要是本年度公司的降本增效措施取得一定成效，各项开支有效节约所致。

2.投资活动产生的现金流量净额

本年度投资活动产生的现金流量净额同比减少 81.37%，主要是本年度公司未购买理财产品获取投资收益以及购置固定资产支付的现金增加所致。

3.筹资活动产生的现金流量净额

本年度筹资活动产生的现金流量净额同比减少 37.66%，主要是本年度公司实施权益分派派发的现金股利增加所致。

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
广东顺德	控股子公	清洁、	5,000,000.00	8,321,567.31	6,033,919.92	13,503,635.83	2,020,526.04

卓盈环境服务有限公司	司	绿化、灭四害服务					
佛山市管家乐信息科技有限公司	控股子公司	系统开发、停车场管理服务	1,000,000.00	2,739,009.99	1,368,745.42	3,728,898.84	1,686,212.87
甘肃众成义利物业服务股份有限公司	控股子公司	物业管理	6,280,000.00	13,712,017.75	11,112,699.73	14,198,814.33	1,981,091.98
广东顺德尊尚生活服务有限公司	控股子公司	社区生活服务	500,000.00	2,217,917.13	754,630.19	3,530,808.91	1,540,348.73
佛山市金盛机电工程有限公司	控股子公司	工程服务	3,000,000.00	4,966,850.86	3,376,632.07	3,643,814.85	1,272,425.42

主要参股公司业务分析

□适用 √不适用

报告期内取得和处置子公司的情况

□适用 √不适用

(二) 理财产品投资情况

□适用 √不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

□适用 √不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

□适用 √不适用

五、 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	2	2
研发人员合计	2	2
研发人员占员工总量的比例%	0.15%	0.14%

(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

报告期内，公司不存在研发项目。

六、 对关键审计事项说明

√适用 □不适用

营业收入的确认

1.事项描述

金发股份营业收入主要来源于物业管理、房地产中介代理等，其 2023 年度的营业收入为

120,088,476.30 元，营业收入对财务报表的影响较为重大，相关营业收入的会计政策详见财务报表附注三（二十二）。

由于营业收入是金发股份的关键业绩指标之一，可能存在金发股份公司管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将营业收入的确认作为关键审计事项进行披露。

2.审计应对

针对营业收入的确认情况，我们实施的审计应对措施主要包括：

（1）了解与营业收入确认相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制运行的有效性；

（2）检查主要的合同，了解主要合同条款或条件，评价营业收入确认方法是否适当；

（3）对营业收入及毛利率按月度、收入项目等实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并分析波动原因；

（4）以抽样方式检查与营业收入确认相关的支持性文件，包括合同、发票等支持性文件；

（5）以抽样方式对资产负债表日前后确认的营业收入核对至物业管理系统数据、合同、发票、银行回单等支持性文件，评价营业收入是否在恰当期间确认；

（6）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

七、 企业社会责任

□适用 √不适用

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
公司实际控制人不当控制的风险	截至 2023 年 12 月 31 日，公司实际控制人刘哲直接及间接合计持有公司 86.13%的股份，处于绝对控股地位。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，从而可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。报告期内，公司严格履行《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等公司治理制度中规定的公司重大决策程序，落实各项经营管理制度，根据审批权限按照既定流程开展各项业务，不存在公司实际控制人对公司实施不当控制的情况。
人力资源风险	公司属于劳动密集型企业，持续稳定的高素质服务人员与管理人员有助于公司持续快速发展。公司一向注重人员的招聘、培训及管理，并制定了有竞争力的薪酬体系吸引优秀的专业人才。我国物业管理行业发展前景仍较为广阔，对从业人员的需求量不断增加，导致公司基层业务人员流动性较大。如公司在扩大

	各项业务规模的同时未能及时扩充业务团队，可能会对公司的正常经营和服务质量产生一定的不利影响。报告期内，公司存在部分基层业务人员流失的情况，离职业务人员共计 475 人。公司已通过多种招聘渠道及时补充基层业务人员，报告期内新入职业务人员共计 530 人，维持在管物业项目服务团队的稳定，保持良好的服务质量，并确保新接管物业项目时能及时组建服务团队、正常开展各项服务。
市场竞争风险	目前我国物业管理行业仍处于市场竞争白热化阶段。品牌影响力、服务专业化程度、资源整合能力已成为物业服务企业的核心竞争力，行业头部企业在以上方面更具优势。公司如不能快速扩大业务规模，提升服务水平，扩大品牌影响力，有效整合资源，将可能在未来的市场竞争中处于不利地位。报告期内，众多物业服务企业仍积极进行项目拓展，扩张管理规模。公司主要深耕广东、广西、甘肃三大主要区域市场，持续开展项目外拓，新签约 7 个物业服务项目及 7 个清洁、绿化服务项目，并成功签约一项企业设施维护保养服务项目，新进入设施管理（FM）服务细分领域。
公司人员管理风险	物业管理行业属于劳动密集型行业，从业人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此物业管理行业存在人员管理难度较大的情况。公司已围绕物业管理的服务内容、服务流程、服务标准等构建了较为完善的服务质量控制体系，以确保业务人员能够按照公司的服务质量管理要求开展工作，为业主提供优质的物业服务。但如果公司不能强化业务人员对公司服务质量管理要求的认知，或严格监督和把控业务人员在物业管理各项环节中的服务质量，可能会出现因人员管理不当导致公司部分服务质量达不到业主要求的情况，造成公司与业主之间的纠纷。报告期内，公司严格落实服务质量控制体系，确保业务人员能够按照服务质量管理要求开展各项工作，为业主提供优质的物业服务；对员工进行定期培训，提升其服务水平和服务意识；定期对各物业项目进行服务质量检查与考核，督促业务人员按照服务质量管理要求提供服务，保证公司的服务质量，避免因人员管理不当导致服务质量下降、与业主产生纠纷。
劳务成本上涨风险	近年来，随着我国人口红利逐步减退，劳动力结构性短缺现象显著，劳动力成本持续上涨，企业用工成本不断增加。公司各项业务的开展主要依靠业务人员提供服务，主营业务成本以人工成本为主，若不能正确应对人工成本上涨的风险，则有可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。报告期内，公司通过科学制定人员编制，严格执行成本管控，合理优化成本结构，将人工成本增长幅度控制在合理范围内；在现有区域市场持续进行业务拓展，形成规模效应，产生规模效益；持续增加多元化经营收入，有效提高人均产值。
业务地区集中度过高风险	报告期内，公司在广东、广西、甘肃、贵州四个区域实现的营业收入占总营业收入比例分别为 80.47%、6.90%、12.55%、0.08%，公司开展的物业管理等业务主要集中于广东省内，地域分布较

	为集中。一旦广东省内市场出现竞争加剧、规模饱和的情况，或地方政策、经营环境出现不利变化，将会对公司盈利能力产生不利影响。公司将继续立足广东省内物业服务市场，稳固市场份额，持续增强市场竞争力，提升行业地位，重点在现有区域市场拓展业务，并择机在全国范围内开拓其他区域市场。
业主大会更换物业公司的风险	公司在管的物业项目中，部分物业项目未成立业主大会，公司履行的部分重大业务合同主要为与建设单位依法订立的前期物业服务合同；部分物业项目已成立业主大会并选举了业主委员会，公司被业主依照法定程序共同决定选聘为物业项目的物业服务企业，与业主委员会签订了物业服务合同并正常履行。根据《民法典》等相关法律法规的规定，公司存在被物业项目的业主依照法定程序共同决定解聘并重新选聘物业服务企业替代的可能。虽然公司能够为业主提供优质、稳定的物业服务，但仍不能排除业主大会更换物业公司的风险。报告期内，公司不存在被在管物业项目的业主共同决定解聘并重新选聘物业服务企业替代的情况。公司已制定标准化的服务规范标准和建立严格的服务质量控制体系，保证能够提供高质量的服务；通过加强员工培训机制，持续提高服务质量和服务意识，努力提升客户满意度，加强客户粘性，确保未来物业项目的业主共同决定重新选聘物业服务企业时，会继续优先选择公司为其提供物业服务。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

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	
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.(二)
是否存在关联交易事项	√是 □否	三.二.(三)
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	□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.(四)
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	9,940,592.97	17.62%
作为被告/被申请人	0	0%
作为第三人	0	0%
合计	9,940,592.97	17.62%

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)股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(三)报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务		
销售产品、商品，提供劳务	900,000.00	169,852.46
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	276,000.00	262,212.00
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		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
企业集团财务公司关联交易情况	**预计金额**	**发生金额**
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

报告期不存在其他重大关联交易事项。

违规关联交易情况

□适用 √不适用

(四)承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2017 年 11 月 7 日	2019 年 11 月 6 日	挂牌	限售承诺	直接或间接持有的公司股份分三批进入全国股转系统，每批进入的数量均为本人/公司所持股份的三分之一。进入的时间分别为挂牌之日（在满足《公司法》对股份转让的限制性条件下）、挂牌期满一年和两年。	已履行完毕
实际控制人	2017 年 2 月	-	挂牌	同业竞争	避免产生新的或	正在履行中

或控股股东	28 日			承诺	潜在的同业竞争	
实际控制人或控股股东	2017 年 2 月 28 日	-	挂牌	规范关联交易承诺	1、避免和减少关联交易；2、规范无法避免或者有合理原因而发生的关联交易；3、不利用在公司中的地位和影响，通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017 年 2 月 28 日	-	挂牌	资金占用承诺	保证不利用在公司中的地位和影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源，或要求公司违规提供担保。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017 年 2 月 28 日	-	挂牌	关于公司社会保险缴纳情况的承诺	1、如将来因任何原因出现需公司及子公司补缴社会保险和滞纳金之情形或被相关部门处罚，本人将无条件支付所有需补缴的社会保险金、应缴纳的滞纳金及罚款款项；2、本人将配合并保证金发物业为 2017 年 4 月 1 日后入职的员工缴纳社保，并逐步改善为公司员工缴纳社保的情况，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司尽快采用合法合规的方式解决该问题。	正在履行中
实际控制人	2017 年 2 月	-	挂牌	关于公司	如将来因任何原	正在履行中

或控股股东	28 日			住房公积金缴纳情况的承诺	因出现需公司及子公司补缴住房公积金和滞纳金之情形或被相关部门处罚，本人将无条件支付所有需补缴的住房公积金、应缴纳的滞纳金及罚款款项。	
其他股东	2017 年 2 月 28 日	-	挂牌	同业竞争承诺	避免产生新的或潜在的同业竞争	正在履行中
其他股东	2017 年 2 月 28 日	-	挂牌	规范关联交易承诺	1、避免和减少关联交易；2、规范无法避免或者有合理原因而发生的关联交易；3、不利用在公司中的地位和影响，通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。	正在履行中
其他股东	2017 年 2 月 28 日	-	挂牌	资金占用承诺	保证不利用在公司中的地位和影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源，或要求公司违规提供担保	正在履行中
董监高	2017 年 2 月 28 日	-	挂牌	限售承诺	任职期间内，每年转让的股份不超过其直接或间接持有公司股份总数的 25%，离职后半年内，不转让其直接或间接持有的公司股份。	正在履行中
董监高	2017 年 2 月 28 日	-	挂牌	同业竞争承诺	避免产生新的或潜在的同业竞争	正在履行中
董监高	2017 年 2 月 28 日	-	挂牌	规范关联交易承诺	1、避免和减少关联交易；2、规范无法避免或者有	正在履行中

					合理原因而发生的关联交易；3、不利用在公司中的地位和影响，通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。	
董监高	2017 年 2 月 28 日	-	挂牌	资金占用承诺	保证不利用在公司中的地位和影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源，或要求公司违规提供担保	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

不适用。

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	29,197,695	97.37%	-20,700	29,176,995	97.30%
	其中：控股股东、实际控制人	25,064,185	83.58%	0	25,064,185	83.58%
	董事、监事、高管	169,050	0.56%	-20,700	148,350	0.49%
	核心员工	210,498	0.70%	0	210,498	0.70%
有限售条件股份	有限售股份总数	789,705	2.63%	20,700	810,405	2.70%
	其中：控股股东、实际控制人	282,555	0.94%	0	282,555	0.94%
	董事、监事、高管	507,150	1.69%	20,700	527,850	1.76%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		29,987,400	-	0	29,987,400	-
普通股股东人数		88				

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	金发物业集团有限公司	24,970,000	0	24,970,000	83.2683%	0	24,970,000	0	0
2	佛山市俊发广告设计中心（有限合伙）	2,840,720	0	2,840,720	9.4730%	0	2,840,720	0	0
3	邓明智	793,500	0	793,500	2.6461%	0	793,500	0	0
4	苏小明	441,600	0	441,600	1.4726%	331,200	110,400	0	0

5	刘哲	376,740	0	376,740	1.2563%	282,555	94,185	0	0
6	何丽英	41,400	0	41,400	0.1381%	31,050	10,350	0	0
7	徐高珊	41,400	0	41,400	0.1381%	31,050	10,350	0	0
8	梁秀英	41,400	0	41,400	0.1381%	31,050	10,350	0	0
9	范成彬	41,400	0	41,400	0.1381%	41,400	0	0	0
10	郭艳芬	27,600	0	27,600	0.0920%	0	27,600	0	0
合计		29,615,760	0	29,615,760	98.7607%	748,305	28,867,455	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

刘哲持有金发物业集团 100%股权并担任其董事，间接持有俊发广告 16.97%的财产份额并担任其执行事务合伙人委派代表；何丽英、徐高珊、梁秀英、郭艳芬为俊发广告的有限合伙人，分别持有俊发广告 10.76%、11.59%、11.17%、3.73%的财产份额。除上述关系外，公司普通股前十名股东间不存在其他相互关系。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

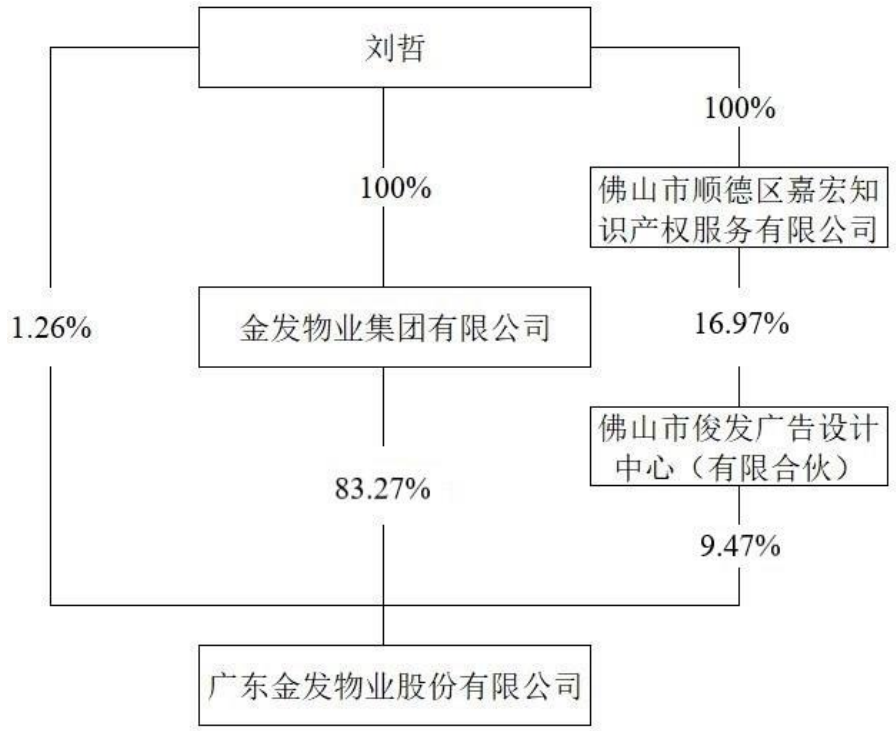
□是 √否

（一）控股股东情况

公司的控股股东为金发物业集团有限公司，金发物业集团有限公司为依据香港公司条例在香港成立的有限公司，成立于 1995 年 9 月 26 日，成立时名称为 TIMEFITLIMITED 好旺景有限公司，于 2001 年 8 月 3 日更名为金发物业集团有限公司。金发物业集团有限公司的注册证书（由香港公司注册处颁发）编号为 526506，商业登记证（由香港商业登记署颁发）号码为 19473892-000，普通股总数为 10 股，总额为 10 港元，全部由唯一股东刘哲持有，法人代表为唯一董事刘哲。

报告期内，公司控股股东未发生变动。

（二）实际控制人情况



刘哲先生持有公司 1.26%的股份，持有公司控股股东金发物业集团 100%股权间接持有公司 83.27%的股份，通过其个人独资的佛山市顺德区嘉宏知识产权服务有限公司持有公司股东俊发广告 16.97%的份额间接持有公司股份，为公司的实际控制人。

刘哲，男，1958 年于香港出生，中国香港籍。1981 年至 1988 年从事成衣行业；1988 年修读香港大学校外课程，零售管理学；1991 年修读香港管理专业协会，管理课程；根据工作需要，还陆续修读了法律、管理以及工程类等不同课程，具有丰富的企业管理经验，熟悉公司治理的各项制度；2000 年至今担任佛山市顺德嘉信置业发展有限公司副董事长；2004 年至 2017 年 2 月担任金发策划董事长、总经理，2017 年 2 月至今担任公司董事长。

报告期内，公司实际控制人未发生变动。

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内的股票发行情况

□适用 √不适用

（二） 存续至报告期的募集资金使用情况

□适用 √不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

□适用 √不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

□适用 √不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

□适用 √不适用

七、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

√适用 □不适用

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 17 日	2.38	0	0
2023 年 9 月 14 日	1.50	0	0
合计	3.88	0	0

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

√适用 □不适用

1、2022 年年度权益分派

公司 2022 年年度股东大会于 2023 年 5 月 17 日审议通过《关于 2022 年年度权益分派预案的议案》，拟以权益分派实施时股权登记日应分配股数为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 2.38 元（含税）。本次权益分派于 2023 年 6 月 12 日实施完毕，以股权登记日 2023 年 6 月 9 日的应分配股数 29,987,400 股为基数向全体股东共计派发现金红利 7,137,001.20 元。

2、2023 年半年度权益分派

公司 2023 年第三次临时股东大会于 2023 年 9 月 14 日审议通过《关于 2023 年半年度权益分派预案的议案》，拟以权益分派实施时股权登记日应分配股数为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税）。本次权益分派于 2023 年 9 月 26 日实施完毕，以股权登记日 2023 年 9 月 25 日的应分配股数 29,987,400 股为基数向全体股东共计派发现金红利 4,498,110.00 元。

(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	1.34	0	0

第五节　行业信息

是否自愿披露

□是 √否

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				
刘哲	董事长	男	1958 年 4 月	2023 年 7 月 21 日	2026 年 7 月 20 日	376,740	0	376,740	1.2563%
何丽英	副董事长	女	1976 年 1 月	2023 年 7 月 21 日	2026 年 7 月 20 日	41,400	0	41,400	0.1381%
苏小明	董事	女	1965 年 2 月	2023 年 7 月 21 日	2026 年 7 月 20 日	441,600	0	441,600	1.4726%
徐高珊	董事	女	1970 年 10 月	2023 年 7 月 21 日	2026 年 7 月 20 日	41,400	0	41,400	0.1381%
林少英	副总经理	女	1979 年 4 月	2023 年 7 月 21 日	2023 年 10 月 16 日	13,800	0	13,800	0.0460%
	总经理			2023 年 10 月 16 日	2026 年 7 月 20 日				
	董事			2023 年 11 月 10 日	2026 年 7 月 20 日				
梁秀英	董事、副总经理、财务负责人	女	1968 年 7 月	2023 年 7 月 21 日	2026 年 7 月 20 日	41,400	0	41,400	0.1381%
翁锦权	监事会主席	男	1983 年 8 月	2023 年 7 月 21 日	2026 年 7 月 20 日	6,900	0	6,900	0.0230%
吴振庆	监事	男	1975 年 10 月	2023 年 7 月 21 日	2026 年 7 月 20 日	6,900	0	6,900	0.0230%
莫锦华	职工代表监事	男	1979 年 2 月	2023 年 10 月 25 日	2026 年 7 月 20 日	13,800	0	13,800	0.0460%
范成彬	总经理	男	1970 年 7 月	2023 年 7 月 21 日	2023 年 10 月 15 日	41,400	0	41,400	0.1381%
梁丽媛	职工代表监事	女	1980 年 2 月	2023 年 7 月 21 日	2023 年 10 月 25 日	13,800	0	13,800	0.0460%
	副总经理			2023 年 10 月 26 日	2026 年 7 月 20 日				
潘智勇	董事会秘书	男	1988 年 12 月	2023 年 7 月 21 日	2026 年 7 月 20 日	27,600	0	27,600	0.0920%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

董事长刘哲先生持有公司股东金发物业集团 100%股权并担任其董事，间接持有公司股东俊发广告 16.97%的财产份额并担任其执行事务合伙人委派代表。

副董事长何丽英女士持有公司股东俊发广告 10.76%的财产份额并担任其有限合伙人。

董事徐高珊女士持有公司股东俊发广告 11.59%的财产份额并担任其有限合伙人。

董事、总经理林少英女士持有公司股东俊发广告 11.53%的财产份额并担任其有限合伙人。

董事、副总经理、财务负责人梁秀英女士持有公司股东俊发广告 11.17%的财产份额并担任其有限合伙人。

职工代表监事莫锦华先生持有公司股东俊发广告 3.72%的财产份额并担任其有限合伙人。

董事会秘书潘智勇先生持有公司股东俊发广告 2.85%的财产份额并担任其有限合伙人。

（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
范成彬	总经理	离任	无	个人发展原因辞任
林少英	副总经理	新任	董事、总经理	董事会聘任为总经理、 股东大会选举为董事
梁丽媛	职工代表监事	离任、新任	副总经理	工作调整原因辞任职工代表监事、 董事会聘任为副总经理
莫锦华	无	新任	职工代表监事	职工代表大会选举

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

林少英，女，1979 年 4 月出生，大专学历，中国国籍，无境外永久居留权。2001 年至 2002 年在顺德碧桂园西苑任助理；2002 年 7 月起在公司历任助理、主管、副经理、经理、物业总监、质控部总监、运营部高级总监等职；2018 年 11 月至 2022 年 9 月，任公司监事；2022 年 9 月至 2023 年 10 月，任公司副总经理；2023 年 10 月起任公司总经理；2023 年 11 月起任公司董事。

梁丽媛，女，1980 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，保安管理师。2004 年 11 月加入公司，历任管业部高级助理、副主管、高级主管、物业经理、物业副总监、物业总监、区域总经理等职；2021 年 3 月至 2023 年 10 月任公司职工代表监事；2023 年 10 月起任公司副总经理。

莫锦华，男，1979 年 2 月 5 日出生，大专学历，中国国籍，无境外永久居留权。1997 年至 1999 年为中国人民解放军 66088 部队上等兵；2001 年 6 月起在公司历任保安领班、保安主管、保安经理、拓展经理、拓展部总监、区域总经理、安全管理部总监等职；2017 年 2 月至 2020 年 7 月任公司监事会主席；现任公司区域总经理，2023 年 10 月起任公司职工代表监事。

（三） 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	101	15	6	110
业务人员	1,177	530	475	1,232
财务人员	27	8	4	31
质控人员	5	0	3	2
信息技术人员	2	0	0	2
行政人员	9	2	1	10
员工总计	1,321	555	489	1,387

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	30	38
专科	140	161
专科以下	1,150	1,187
员工总计	1,321	1,387

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

1、员工薪酬政策

公司通过制定有竞争力的薪酬体系吸引优秀的专业人才；建立基于职级和绩效的薪酬管理体系、通过将企业的总目标进行逐级分解量化，推行量化指标考核体系；按照岗位职责，落实到岗到人，考核结果与员工薪酬挂钩，推行灵活多样的分配方式，将员工个人收入与企业效益紧密联系，以充分调动员工工作积极性。

2、培训计划

根据公司战略发展规划，配合公司各项业务的快速发展，公司持续完善物业服务专业人才培养体系。由优秀干部人才组成的物业管理专家库，负责监督、评价人才培养的整体效果，有针对性地指导人才培养方向；组织内训讲师团队开发多门课程，开展多场内部授课，丰富管理人员的专业技能知识，提高综合管理能力；选拔储备干部，开展储备干部培训，强化后备人才梯队建设。报告期内，公司共开展培训30次，累计2,145人次参加，有效提升员工的专业素养、技能水平和服务意识。

3、需公司承担费用的离退休职工人数

报告期内，公司无需承担费用的离退休职工。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	变动情况	职务	期初持普通股股数	持股数量变动	期末持普通股股数
翁锦权	无变动	市场拓展部总监	6,900	0	6,900
叶雪敏	无变动	行政人资部高级总监	0	0	0

吴振庆	无变动	区域总经理	6,900	0	6,900
梁丽媛	无变动	副总经理	13,800	0	13,800
黄永泉	无变动	区域总经理	13,800	0	13,800
潘志良	无变动	金盛机电总经理	6,900	0	6,900
肖寒	无变动	财务部经理	7,638	0	7,638
梁海珊	无变动	高级经理	2,760	0	2,760
欧阳杰有	无变动	高级经理	6,900	0	6,900
胡够英	无变动	高级经理	6,900	0	6,900
周兰和	无变动	卓盈环境总经理	0	0	0
刘沛潮	无变动	项目经理	6,900	0	6,900
刘毅铭	无变动	项目经理	0	0	0
邱华兵	无变动	项目经理	6,900	0	6,900
梁锡垣	无变动	高级经理	0	0	0
黄锡仁	无变动	项目经理	6,900	0	6,900
梁淑芬	无变动	顺德金发代理区域经理	27,600	0	27,600
黄秀谊	无变动	顺德金发代理区域经理	27,600	0	27,600
朱校妆	离职	顺德金发代理区域经理	0	0	0
卢惠茹	无变动	顺德金发代理区域经理	13,800	0	13,800
郭艳芬	无变动	顺德金发代理销售经理兼培训总监	27,600	0	27,600
周丽华	无变动	顺德金发代理销售经理	13,800	0	13,800
李惠青	无变动	顺德金发代理销售经理	0	0	0
李碧凤	无变动	顺德金发代理营业主任	13,800	0	13,800
梁爱芬	无变动	顺德金发代理营业主任	13,800	0	13,800
李嘉璐	无变动	顺德金发代理会计	0	0	0
周妙娟	无变动	顺德金发代理销售主管	0	0	0
梅少玲	无变动	顺德金发代理高级销售员	0	0	0
黄英花	无变动	顺德金发代理高级销售员	6,900	0	6,900
洪顺全	无变动	顺德金发代理高级销售员	0	0	0

核心员工的变动情况

报告期内，核心员工朱校妆由于个人原因辞职，公司已安排合适人选接替其负责的相关工作，对公司经营不存在影响。

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

公司已按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等有关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的要求，建立了规范的公司治理结构。股东大会、董事会、监事会和管理层均能够按照法律及法规要求，履行各自权利和义务，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。报告期内，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理符合相关法规的要求。

(二) 监事会对监督事项的意见

监事会对本年度内的监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立，具有完整的业务体系及独立自主经营的能力，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

(四) 对重大内部管理制度的评价

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，结合公司自身情况，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保障公司会计核算工作的正常开展，未发现会计核算体系存在重大缺陷的情况。

2、关于财务管理制度

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理制度，未发现财务管理制度存在重大缺陷的情况。

3、关于风险控制管理制度

报告期内，公司加强完善风险控制管理制度，采取事前防范、事中控制等措施，有效分析和把控市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等各类风险，未发现风险控制管理制度存在重大缺陷的情况。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

√适用 □不适用

2023 年 7 月 21 日，公司 2023 年第二次临时股东大会审议《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于公司监事会换届选举的议案》时实行累积投票制。出席本次股东大会的股东及股东代表共计 11 名，所持有表决权的股份数为 28,829,160 股，占公司总股本的 96.14%。本次股东大会审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》，选举刘哲先生、何丽英女士、苏小明女士、徐高珊女士、梁秀英女士为公司第三届董事会董事，表决结果为：刘哲先生得票数 28,829,160 票，何丽英女士得票数 28,829,160 票，苏小明女士得票数

28,829,160 票，徐高珊女士得票数 28,829,160 票，梁秀英女士得票数 28,829,160 票；审议通过了《关于公司监事会换届选举的议案》，选举翁锦权先生、吴振庆先生为公司第三届监事会监事，表决结果为：翁锦权先生得票数 28,829,160 票，吴振庆先生得票数 28,829,160 票。

(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	鹏盛 A 审字[2024]00100 号	
审计机构名称	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层 2101	
审计报告日期	2024 年 4 月 26 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	刘春香	余自勇
	2 年	2 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	2 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	20	

审计报告

鹏盛 A 审字[2024]00100 号

广东金发物业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了广东金发物业股份有限公司（以下简称“金发股份”）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、现金流量表、所有者权益变动表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公司会计准则的规定编制，公允反映了金发股份 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，我们独立于金发股份，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。

营业收入的确认

1.事项描述

金发股份营业收入主要来源于物业管理、房地产中介代理等，其 2023 年度的营业收入为 120,088,476.30 元，营业收入对财务报表的影响较为重大，相关营业收入的会计政策详见财务报表附注三（二十二）。

由于营业收入是金发股份的关键业绩指标之一，可能存在金发股份公司管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将营业收入的确认作为关键审计事项进行披露。

2.审计应对

针对营业收入的确认情况，我们实施的审计应对措施主要包括：

（1）了解与营业收入确认相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制运行的有效性；

（2）检查主要的合同，了解主要合同条款或条件，评价营业收入确认方法是否适当；

（3）对营业收入及毛利率按月度、收入项目等实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并分析波动原因；

（4）以抽样方式检查与营业收入确认相关的支持性文件，包括合同、发票等支持性文件；

（5）以抽样方式对资产负债表日前后确认的营业收入核对至物业管理系统数据、合同、发票、银行回单等支持性文件，评价营业收入是否在恰当期间确认；

（6）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

金发股份管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括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。

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，管理层负责评估金发股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算金发股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金发股份的财务报告过程。

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：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对金发股份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发股份不能持续经营。

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

（六）就金发股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

刘春香

中国 深圳　　中国注册会计师：

余自勇

2024 年 4 月 26 日

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（一）	25,214,990.34	27,358,319.57
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	29,167,111.51	27,099,550.58
应收款项融资			
预付款项	五（三）	571,498.89	966,482.52
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（四）	3,184,781.78	3,929,493.96
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五（五）	331,125.88	389,146.02
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（六）	392,285.84	305,535.24
流动资产合计		58,861,794.24	60,048,527.89
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	五（七）	2,780,996.84	2,944,716.44
固定资产	五（八）	6,179,575.57	6,901,752.23
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五（九）	5,879,652.55	6,551,661.00
无形资产	五（十）	1,342,227.67	1,767,446.60
开发支出			
商誉	五（十一）	14,987,364.70	14,987,364.70
长期待摊费用	五（十二）	4,612,551.85	4,596,515.89
递延所得税资产	五（十三）	2,209,686.81	2,071,486.92
其他非流动资产			

非流动资产合计		37,992,055.99	39,820,943.78
资产总计		96,853,850.23	99,869,471.67
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十四）	5,234,378.23	5,700,812.91
预收款项	五（十五）	2,653,541.35	2,369,517.58
合同负债	五（十六）	3,456,265.68	3,837,586.33
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五（十七）	7,419,850.04	7,671,967.96
应交税费	五（十八）	1,044,906.06	1,224,740.57
其他应付款	五（十九）	12,110,708.78	12,474,314.48
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	五（二十）	552,776.45	890,769.43
其他流动负债	五（二十一）	179,598.90	178,331.51
流动负债合计		32,652,025.49	34,348,040.77
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	五（二十二）	5,657,125.17	5,943,450.46
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		5,657,125.17	5,943,450.46
负债合计		38,309,150.66	40,291,491.23
所有者权益（或股东权益）：			

股本	五（二十三）	29,987,400.00	29,987,400.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（二十四）	3,037,722.59	2,780,247.39
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十五）	9,770,601.73	8,828,015.47
一般风险准备			
未分配利润	五（二十六）	13,629,893.25	16,051,469.19
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		56,425,617.57	57,647,132.05
少数股东权益	七（一）2	2,119,082.00	1,930,848.39
所有者权益（或股东权益）合计		58,544,699.57	59,577,980.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计		96,853,850.23	99,869,471.67

法定代表人：刘哲　　主管会计工作负责人：梁秀英　　会计机构负责人：肖寒

（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		14,383,775.10	9,819,238.55
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三（一）	19,763,558.20	18,352,738.32
应收款项融资			
预付款项		330,674.88	348,448.03
其他应收款	十三（二）	10,042,439.25	9,573,685.07
其中：应收利息			
应收股利		4,270,000.00	7,650,000.00
买入返售金融资产			
存货		292,425.67	342,351.90
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		286,135.28	182,854.80
流动资产合计		45,099,008.38	38,619,316.67
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	十三（三）	35,154,000.00	34,154,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		29,508.18	34,233.18
固定资产		5,391,732.23	5,932,959.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,798,709.37	4,060,624.29
无形资产		1,114,890.03	1,341,647.31
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,610,150.22	2,667,533.33
递延所得税资产		1,523,221.03	1,458,970.42
其他非流动资产			
非流动资产合计		49,622,211.06	49,649,967.94
资产总计		94,721,219.44	88,269,284.61
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		8,460,551.15	7,940,298.76
预收款项		1,132,850.95	1,043,358.88
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		5,068,779.33	5,031,376.95
应交税费		493,190.86	617,451.39
其他应付款		26,157,479.67	17,861,033.18
其中：应付利息			
应付股利			600,000.00
合同负债		2,381,824.60	2,593,774.13
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		209,114.40	246,553.60
其他流动负债		134,445.85	148,523.10
流动负债合计		44,038,236.81	35,482,369.99
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		3,850,847.63	4,003,006.19
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		3,850,847.63	4,003,006.19
负债合计		47,889,084.44	39,485,376.18
所有者权益（或股东权益）：			
股本		29,987,400.00	29,987,400.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,037,722.59	2,780,247.39
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		9,770,601.73	8,828,015.47
一般风险准备			
未分配利润		4,036,410.68	7,188,245.57
所有者权益（或股东权益）合计		46,832,135.00	48,783,908.43
负债和所有者权益（或股东权益）合计		94,721,219.44	88,269,284.61

法定代表人：刘哲　　主管会计工作负责人：梁秀英　　会计机构负责人：肖寒

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业总收入		120,088,476.30	125,184,901.92
其中：营业收入	五（二十七）	120,088,476.30	125,184,901.92
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		108,185,167.61	113,417,973.40
其中：营业成本	五（二十七）	94,720,818.78	97,647,192.29
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			

保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五（二十八）	542,852.19	523,613.54
销售费用	五（二十九）	1,549,956.77	1,247,262.13
管理费用	五（三十）	10,908,989.26	13,543,675.47
研发费用			
财务费用	五（三十一）	462,550.61	456,229.97
其中：利息费用		270,328.04	345,623.97
利息收入		80,903.51	149,605.22
加：其他收益	五（三十二）	1,079,326.01	1,317,940.47
投资收益（损失以“-”号填列）	五（三十三）		61,982.14
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（三十四）	-1,223,876.27	-744,517.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（三十五）	-6,405.84	9,879.03
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,752,352.59	12,412,213.13
加：营业外收入	五（三十六）	165,880.95	52,710.03
减：营业外支出	五（三十七）	304,603.06	110,889.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,613,630.48	12,354,033.35
减：所得税费用	五（三十八）	1,109,275.35	690,235.38
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		10,504,355.13	11,663,797.97
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）		10,513,903.66	11,679,484.37
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	十二	-9,548.53	-15,686.40
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	七	348,233.61	668,221.83
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		10,156,121.52	10,995,576.14
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		10,504,355.13	11,663,797.97
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		10,156,121.52	10,995,576.14
（二）归属于少数股东的综合收益总额		348,233.61	668,221.83
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	十四	0.34	0.37
（二）稀释每股收益（元/股）	十四	0.34	0.37

法定代表人：刘哲　　主管会计工作负责人：梁秀英　　会计机构负责人：肖寒

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业收入	十三（四）	79,618,822.84	82,937,075.97
减：营业成本	十三（四）	69,886,610.25	70,581,842.24
税金及附加		405,940.48	395,127.79
销售费用			
管理费用		7,413,915.11	10,892,180.41
研发费用			
财务费用		325,264.39	279,964.29
其中：利息费用		201,611.96	211,685.66
利息收入		60,613.42	127,594.98
加：其他收益		993,184.19	643,219.17
投资收益（损失以“-”号填列）	十三（五）	8,110,000.00	11,511,982.14
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）		-692,725.71	-360,829.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		18,299.75	-4,341.01
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		10,015,850.84	12,577,992.38
加：营业外收入		101,571.04	42,884.73
减：营业外支出		57,440.00	75,061.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		10,059,981.88	12,545,815.81
减：所得税费用		634,119.31	415,024.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,425,862.57	12,130,791.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,425,862.57	12,130,791.30
（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		9,425,862.57	12,130,791.30
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：刘哲　　主管会计工作负责人：梁秀英　　会计机构负责人：肖寒

（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		136,691,650.37	128,344,055.14
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			
收到其他与经营活动有关的现金	五（三十九）	8,908,357.14	24,659,346.75
经营活动现金流入小计		145,600,007.51	153,003,401.89
购买商品、接受劳务支付的现金		46,685,535.19	49,869,485.14
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		75,375,090.70	81,007,560.68
支付的各项税费		6,781,983.50	6,973,516.17
支付其他与经营活动有关的现金	五（四十）	6,412,844.47	15,792,807.38
经营活动现金流出小计		135,255,453.86	153,643,369.37
经营活动产生的现金流量净额		10,344,553.65	-639,967.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			9,750,000.00
取得投资收益收到的现金			91,982.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		129,500.00	26,360.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		129,500.00	9,868,342.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		365,742.11	204,596.22
投资支付的现金			9,772,000.00
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			22,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		365,742.11	9,998,596.22
投资活动产生的现金流量净额		-236,242.11	-130,254.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			1,381,806.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		12,243,305.77	7,207,370.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五（四十一）	8,335.00	310,771.90
筹资活动现金流出小计		12,251,640.77	8,899,948.72
筹资活动产生的现金流量净额		-12,251,640.77	-8,899,948.72
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		-2,143,329.23	-9,670,170.28
加：期初现金及现金等价物余额		27,358,319.57	37,028,489.85
六、期末现金及现金等价物余额		25,214,990.34	27,358,319.57

法定代表人：刘哲　　主管会计工作负责人：梁秀英　　会计机构负责人：肖寒

（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		94,220,826.98	80,075,621.17
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		20,226,379.70	46,026,293.20
经营活动现金流入小计		114,447,206.68	126,101,914.37
购买商品、接受劳务支付的现金		42,929,061.66	45,124,767.21
支付给职工以及为职工支付的现金		46,189,463.20	48,645,722.66
支付的各项税费		4,155,608.95	3,927,029.82
支付其他与经营活动有关的现金		15,449,419.31	31,618,540.33
经营活动现金流出小计		108,723,553.12	129,316,060.02
经营活动产生的现金流量净额		5,723,653.56	-3,214,145.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			9,750,000.00
取得投资收益收到的现金		11,490,000.00	9,091,982.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		115,450.00	6,360.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		11,605,450.00	18,848,342.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		126,926.24	149,010.00

投资支付的现金		1,000,000.00	9,772,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			22,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,126,926.24	9,943,010.00
投资活动产生的现金流量净额		10,478,523.76	8,905,332.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			1,381,806.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,635,305.77	7,207,370.53
支付其他与筹资活动有关的现金		2,335.00	6,784.00
筹资活动现金流出小计		11,637,640.77	8,595,960.82
筹资活动产生的现金流量净额		-11,637,640.77	-8,595,960.82
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		4,564,536.55	-2,904,774.33
加：期初现金及现金等价物余额		9,819,238.55	12,724,012.88
六、期末现金及现金等价物余额		14,383,775.10	9,819,238.55

法定代表人：刘哲　　主管会计工作负责人：梁秀英　　会计机构负责人：肖寒

（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	29,987,400.00				2,780,247.39				8,828,015.47		16,051,469.19	1,930,848.39	59,577,980.44
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	29,987,400.00				2,780,247.39				8,828,015.47		16,051,469.19	1,930,848.39	59,577,980.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					257,475.20				942,586.26		-2,421,575.94	188,233.61	-1,033,280.87
（一）综合收益总额											10,156,121.52	348,233.61	10,504,355.13
（二）所有者投入和减少资本					257,475.20								257,475.20
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					257,475.20								257,475.20
4．其他													
（三）利润分配									942,586.26		-12,577,697.46	-160,000.00	-11,795,111.20
1．提取盈余公积									942,586.26		-942,586.26		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-11,635,111.20	-160,000.00	-11,795,111.20
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	29,987,400.00				3,037,722.59				9,770,601.73		13,629,893.25	2,119,082.00	58,544,699.57

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	29,987,400.00				2,651,569.52				7,614,936.34		7,614,936.34	1,806,010.32	55,626,420.87
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	29,987,400.00				2,651,569.52				7,614,936.34		13,566,504.69	1,806,010.32	55,626,420.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					128,677.87				1,213,079.13		2,484,964.50	124,838.07	3,951,559.57
（一）综合收益总额											10,995,576.14	668,221.83	11,663,797.97
（二）所有者投入和减少资本					128,737.60								128,737.60
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					128,737.60								128,737.60
4．其他													

（三）利润分配									1,213,079.13		-8,410,055.13	-600,000.00	-7,796,976.00
1．提取盈余公积									1,213,079.13		-1,213,079.13		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-7,196,976.00	-600,000.00	-7,796,976.00
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					-59.73						-100,556.51	56,616.24	-44,000.00
四、本年期末余额	29,987,400.00				2,780,247.39				8,828,015.47		16,051,469.19	1,930,848.39	59,577,980.44

法定代表人：刘哲　　主管会计工作负责人：梁秀英　　会计机构负责人：肖寒

（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	29,987,400.00				2,780,247.39				8,828,015.47		7,188,245.57	48,783,908.43
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	29,987,400.00				2,780,247.39				8,828,015.47		7,188,245.57	48,783,908.43
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					257,475.20				942,586.26		-3,151,834.89	-1,951,773.43
（一）综合收益总额											9,425,862.57	9,425,862.57
（二）所有者投入和减少资本					257,475.20							257,475.20
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					257,475.20							257,475.20
4．其他												
（三）利润分配									942,586.26		-12,577,697.46	-11,635,111.20
1．提取盈余公积									942,586.26		-942,586.26	
2．提取一般风险准备												

3．对所有者（或股东）的分配											-11,635,111.20	-11,635,111.20
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	29,987,400.00				3,037,722.59				9,770,601.73		4,036,410.68	46,832,135.00

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	29,987,400.00				2,651,509.79				7,614,936.34		3,467,509.40	43,721,355.53

加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	29,987,400.00				2,651,509.79				7,614,936.34		3,467,509.40	43,721,355.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					128,737.60				1,213,079.13		3,720,736.17	5,062,552.90
（一）综合收益总额											12,130,791.30	12,130,791.30
（二）所有者投入和减少资本					128,737.60							128,737.60
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					128,737.60							128,737.60
4．其他												
（三）利润分配									1,213,079.13		-8,410,055.13	-7,196,976.00
1．提取盈余公积									1,213,079.13		-1,213,079.13	
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配											-7,196,976.00	-7,196,976.00
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	29,987,400.00				2,780,247.39				8,828,015.47		7,188,245.57	48,783,908.43

法定代表人：刘哲　　主管会计工作负责人：梁秀英　　会计机构负责人：肖寒

广东金发物业股份有限公司

2023 年度

财务报表附注

一、 公司基本情况

（一）公司概况

广东金发物业股份有限公司（以下简称“公司”）前身为顺德市金发策划管理有限公司，于 1999 年 8 月 25 日设立的有限责任公司。公司以 2016 年 12 月 31 日作为股改基准日整体变更为股份有限公司，并于 2017 年 2 月 28 日领取了统一社会信用代码为 91440606708166313D 的营业执照，法定代表人：刘哲。

公司类型：股份有限公司（非上市、港澳台投资）。2017 年 9 月 29 日，经全国中小公司股份转让系统公司股转系统函[2017]5882 号《关于同意广东金发物业股份有限公司股票在全国中小公司股份转让系统挂牌的函》，同意公司股票在全国中小公司股份转让系统挂牌。证券简称：金发股份，证券代码：872267。现公司注册资本人民币 2,998.74 万元，股份总数 29,987,400 股（每股面值 1 元）。其中，其中，无限售条件的流通股份 29,176,995 股，有限售条件流通股份 810,405 股。营业期限为永续经营。

公司地址：佛山市顺德区大良街道办事处顺峰居委会兴顺路嘉信城市广场一期嘉宏台 C4-1 之一

（二）公司业务性质和主要经营活动

公司业务为物业管理服务。

经营范围：一般项目：物业管理；停车场服务；酒店管理；商业综合体管理服务；单位后勤管理服务；医院管理；住房租赁；非居住房地产租赁；物业服务评估；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；市场营销策划；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；网络技术服务；工程管理服务；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工；家政服务；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；水污染治理；销售代理；单用途商业预付卡代理销售；餐饮管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：劳务派遣服务；高危险性体育运动（游泳）；住宅室内装饰装修；供暖服务；城市生活垃圾经营性服务；餐饮服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）(以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施)。

（三）财务报表的批准报出日

本财务报表经公司全体董事于 2024 年 4 月 26 日批准报出。

（四）合并范围

截至 2023 年 12 月 31 日，公司纳入合并报表范围的子公司共 13 家，合并范围无变化。公司下设分公司共 10 家，子公司的分公司共 10 家，二级子公司 3 家，并且其中 1 家分公司于 2023 年 11 月注销，1 家二级子公司于 2023 年 1 月设立。详见本附注六“合并范围的变更”和附注七“在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自报告期末起 12 个月内不存在对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循公司会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合公司会计准则的要求，真实、完整地反映了公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司的财务状况、2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历年 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

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。本报告期为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

(四) 记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下公司合并的会计处理方法

1、一揽子交易的判断标准

分步实现公司合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2、同一控制下的公司合并

同一控制下公司合并：公司在公司合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、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计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

3、非同一控制下的公司合并

非同一控制下公司合并：公司在购买日对作为公司合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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，经复核后，计入当期损益。

为公司合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为公司合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。公司编制合并财务报表，将整个公司集团视为一个会计主体，依据相关公司会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与公司一致，如子公司采用的

会计政策、会计期间与公司不一致的，在编制合并财务报表时，按公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下公司合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下公司合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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上年年末所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下公司合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的上年年末数；将子公司或业务合并当期上年年末至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期上年年末至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，并且同时调整合并财务报表的上年年末数和对比数，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的上年年末留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下公司合并增加的子公司，公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表，且不调整合并财务报表的上年年末数和对比数。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的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。

（2）购买子公司少数股权

公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（3）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，公司处置子公司或业务，则该子公司或业务上年年末至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务上年年末至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净

资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《公司会计准则第 2 号—长期 股权投资》或《公司会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

②分步处置子公司

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，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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；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。

公司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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。

(七) 合营安排分类及共同经营的会计处理方法

1、合营安排的分类

公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营公司。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营公司；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2、共同经营的会计处理方法

公司确认共同经营中利益份额中与公司相关的下列项目，并按照相关公司会计准则的规定进行会计处理：

（1）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；

（2）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；

（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）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。

公司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，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《公司会计准则第 8 号—资产减值》等规定的资产减值损失的，公司全额确认该损失。

公司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，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《公司会计准则第 8 号—资产减值》等规定的资产减值损失的，公司按承担的份额确认该部分损失。

公司对共同经营不享有共同控制，如果公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关公司会计准则的规定进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务折算

公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率（或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算）折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

(十) 金融工具

1.金融工具的分类及重分类

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）金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，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。

本公司将同时符合下列条件的金融资产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：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产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之外的金融资产，本公司将其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，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

（2）金融负债

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；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；不属于前两种情形的财务担保合同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2.金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。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账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

（1）金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③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。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

（2）金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债 (含属于金融负债的衍生工具) 和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）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的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3.本公司对金融工具的公允价值的确认方法

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

4.金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

（1）金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然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报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

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报酬的，且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确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在

终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（2）金融负债

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

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

(十一) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

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（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款、合同资产、本公司做出的除分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同进行减值会计处理并确认损失准备。

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

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。金融工具不能仅因其担保物的价值较高而被视为具有较低的信用风险，也不能仅因为其与其他金融工具相比违约风险较低，或者相对于本公司所处的地区的信用风险水平而言风险相对较低而被视为具有较低的信用风险。

（2）应收款项、合同资产、租赁应收款计量损失准备的方法

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

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项、其他应收款项的账龄为信用风险特征
无收回风险组合	以支付的押金、保证金、质保金形成的其他应收款项；以代缴员工社保公积金、合并范围内关联往来、其他等形成的其他应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
无收回风险组合	除存在客观证据表明无法收回外，不对应收保证金、押金等款项计提坏账准备，不对合并范围应收内部款项计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	1.00	1.00
1 至 2 年（含 2 年）	5.00	5.00
2 至 3 年（含 3 年）	10.00	10.00
3 至 4 年（含 4 年）	50.00	50.00
4 年以上	100.00	100.00

②包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

（3）其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款、贷款承诺和财务担保合同等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

(十二) 存货

1、存货的分类

存货分类为：库存商品、发出商品、自制半成品、在产品、原材料、低值易耗品和委托加工材料等。

2、存货的计价方法

库存商品、发出商品、自制半成品、在产品、原材料、发出时按加权平均法计价。

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销

4、不同类别存货可变现净值的确定依据

销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

5、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6、低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

(十三) 合同资产和合同负债

1.合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、（十一）。

2. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

(十四） 长期股权投资

1.初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2.后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

3.确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(十五) 固定资产

1、固定资产确认条件

公司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。与该固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入公司；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、折旧方法

公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20 年	5.00	4.75
机器设备	年限平均法	5-12.67 年	5.00	7.50-19.00
运输设备	年限平均法	3-10 年	5.00	9.50-31.67
电子设备及其他	年限平均法	3-12 年	5.00	7.5-31.67

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于公司；

（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

4、每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（十六）使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注三（二十一）。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

（1）租赁负债的初始计量金额；

（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

（3）本公司发生的初始直接费用；

（4）本公司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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(十七) 无形资产

1、无形资产的计价方法

公司无形资产包括：土地使用权、专利权等。

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为公司带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命
软件	2-10 年
商标权	5 年
合同权益	8 年

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

4、开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十八) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括经营租入固定资产改良、客户技改工程、环境修缮费用、广告牌经营权等。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

（1）对于筹建期间发生的开办费，从发生的当月直接扣除。

（2）其余的长期待摊费用按照费用受益期限平均摊销。

(二十) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司为职工缴纳的医疗、工伤、生育等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、辞退福利

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3、离职后福利

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。公司离职后福利计划为设定提存计划。

公司按当地政府的相关规定为职工缴纳社会基本养老保险、失业保险等。

公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

(二十一) 租赁

1、租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人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。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，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

2、本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、（十六）。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（1）短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

（2）低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

（3）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司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，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更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。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司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，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

3、本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

（1）融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按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。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

（2）经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法或其他更为系统合理的方法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

（3）租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该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。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

(二十二) 收入

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

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

公司收入确认的具体方法如下：

1、物业管理收入

公司提供物业管理等服务属于在某一时段内履行的履约义务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，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。公司按照产出法确定提供服务的履约进度。

2、中介代理收入

公司提供的中介代理服务属于在某一时点履行的履约义务，新楼盘收入根据购房合同和签字确认单收取并确认收入。二手房收入根据房屋买卖协议、房产的交付收取代理费并确认当期收入。

(二十三) 政府补助

1、政府补助类型

政府补助，是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

（1）公司能够满足政府补助所附条件；

（2）公司能够收到政府补助。

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

2、政府补助会计处理方法

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益，与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除公司合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十五) 主要会计政策和会计估计变更的说明

1、会计政策变更及依据

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”)，其中就“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”

作出规定，自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行，执行该规定对本公司 2023 年 1 月 1 日、2023 年 12 月 31 日财务报表无影响。

2、会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

四、税项

1、公司适用的主要税种和税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物或服务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、1%
城市维护建设税	按实际缴纳流转税税额计征	7%
教育费附加	按实际缴纳流转税税额计征	3%
地方教育附加	按实际缴纳流转税税额计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计	5%

其中执行不同企业所得税税率的纳税主体情况：

纳税主体名称	企业所得税税率
广东顺德金发物业代理有限公司	5%
甘肃众成义利物业服务股份有限公司	5%
佛山市顺德区日高物业管理有限公司	5%
广州市金发物业代理有限公司	5%
广东顺德卓盈环境服务有限公司	5%
开平市钰渝物业管理有限公司	5%
佛山市管家乐信息科技有限公司	5%
广东金发酒店管理有限公司	5%
广东顺德尊尚生活服务有限公司	5%
佛山市金盛电梯工程有限公司	5%
庆阳金飞物业管理有限公司	5%
江门卓盈环境服务有限公司	5%
广西金卓盈城市环境服务有限公司	5%

2、税收优惠政策

2023 年 3 月 26 日，财政部、国家税务总局颁布《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》 (财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号)，自 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 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。

本期本公司及其子公司都享受该优惠政策。

五、合并财务报表主要项目附注

期末余额是指 2023 年 12 月 31 日余额，上年年末余额是指 2022 年 12 月 31 日余额，本期金额是指 2023 年度发生额，上期金额是指 2022 年度发生额，以下金额单位若未特别注明均为人民币元。

（一）、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
现金	654,610.15	141,021.73
银行存款	24,512,823.06	27,189,992.70
其他货币资金	47,557.13	27,305.14
合计	**25,214,990.34**	**27,358,319.57**

说明：截至 2023 年 12 月 31 日，公司银行存款无受到使用限制的情况。

（二）、应收账款

（1）应收账款按账龄列示

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	29,066,333.35	29,225,305.17
1 至 2 年（含 2 年）	6,107,894.73	3,723,792.02
2 至 3 年（含 3 年）	1,647,239.79	1,163,671.23
3 至 4 年（含 4 年）	483,823.32	-
小计	**37,305,291.19**	**34,112,768.42**
减：坏账准备	8,138,179.68	7,013,217.84
合计	**29,167,111.51**	**27,099,550.58**

（2）应收账款按种类列示

类别	期末余额				
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	7,207,561.58	19.32	7,207,561.58	100.00	-
按组合计提坏账准备	30,097,729.61	80.68	930,618.10	3.09	29,167,111.51
其中：账龄组合	30,097,729.61	80.68	930,618.10	3.09	29,167,111.51
无风险组合	-	-	-	-	-
合计	**37,305,291.19**	**100.00**	**8,138,179.68**	**21.82**	**29,167,111.51**

（续）

类别	上年年末余额				
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	6,341,956.93	18.59	6,341,956.93	100.00	-
按组合计提坏账准备	27,770,811.49	81.41	671,260.91	2.42	27,099,550.58
其中：账龄组合	27,770,811.49	81.41	671,260.91	2.42	27,099,550.58
无风险组合	-	-	-	-	-
合计	**34,112,768.42**	**100.00**	**7,013,217.84**	**20.56**	27,099,550.58

（3）按单项计提坏账准备的应收账款

名称	账面余额	坏账准备	账龄	坏账准备比例(%)	计提理由
佛山市顺德嘉信置业发展有限公司	2,596,842.99	2,596,842.99	3 年以内	100.00	预计无法收回

广东嘉信绿景酒店管理有限公司	1,715,291.92	1,715,291.92	3 年以内	100.00	预计无法收回
广东顺德嘉信康年花园酒店有限公司	1,580,959.36	1,580,959.36	2 年以内	100.00	预计无法收回
佛山市佰丰商业管理有限公司	644,416.36	644,416.36	3 年以内	100.00	预计无法收回
佛山市顺德区嘉祈房产有限公司	601,920.50	601,920.50	2 年以内	100.00	预计无法收回
佛山市顺德区和民房产发展有限公司	68,130.45	68,130.45	4 年以上	100.00	预计无法收回
合计	**7,207,561.58**	**7,207,561.58**			

（4）按账龄分析组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
1 年以内（含 1 年）	21,858,771.77	72.63	218,587.70	1.00
1 至 2 年（含 2 年）	6,107,894.73	20.29	305,394.76	5.00
2 至 3 年（含 3 年）	1,647,239.79	5.47	164,723.98	10.00
3 至 4 年（含 4 年）	483,823.32	1.61	241,911.66	50.00
4 至 5 年（含 5 年）	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-
合计	**30,097,729.61**	**100.00**	**930,618.10**	**3.09**

（续）

账龄	上年年末余额			
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
1 年以内（含 1 年）	23,999,649.58	86.42	239,402.81	1.00
1 至 2 年（含 2 年）	2,715,490.68	9.78	135,774.53	5.00
2 至 3 年（含 3 年）	606,380.16	2.18	60,638.02	10.00
3 至 4 年（含 4 年）	427,691.07	1.54	213,845.54	50.00
4 至 5 年（含 5 年）				
5 年以上	21,600.00	0.08	21,600.00	100.00
合计	**27,770,811.49**	**100.00**	**671,260.90**	**2.42**

（5）本期坏账准备的变动情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	7,013,217.84	1,124,961.84	-	-	8,138,179.68
合计	**7,013,217.84**	**1,124,961.84**	-	-	**8,138,179.68**

（6）按欠款方集中度列示应收账款期末余额前五名情况

名称	期末余额	账龄	坏账准备期末余额	占应收账款期末余额比例(%)

佛山市顺德嘉信置业发展有限公司	2,596,842.99	3 年以内	2,596,842.99	6.96
广东嘉信绿景酒店管理有限公司	1,715,291.92	3 年以内	1,715,291.92	4.60
广东顺德嘉信康年花园酒店有限公司	1,580,959.36	2 年以内	1,580,959.36	4.24
佛山市佰丰商业管理有限公司	644,416.36	3 年以内	644,416.36	1.73
佛山市顺德区嘉祈房产有限公司	601,920.50	2 年以内	601,920.50	1.61
合计	**7,139,431.13**		**7,139,431.13**	**19.14**

（三）、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	513,801.69	89.90	714,478.59	73.93
1 至 2 年（含 2 年）	57,697.20	10.10	250,253.93	25.89
2 至 3 年（含 3 年）	-	-	1,750.00	0.18
合计	**571,498.89**	**100.00**	**966,482.52**	**100.00**

（2）按预付对象集中度列示预付款项期末余额前五名情况

名称	与公司关系	期末余额	占预付账款期末余额比例(%)
中国人民财产保险股份有限公司佛山市分公司	非关联方	129,699.17	22.69
中国科学院近代物理研究所	非关联方	86,465.40	15.13
广东顺控发展股份有限公司	非关联方	80,027.73	14
中国石油天然气股份有限公司甘肃兰州销售分公司	非关联方	55,132.19	9.65
中国石化销售股份有限公司广东佛山石油分公司	非关联方	29,175.74	5.11
合计		**429,380.02**	**66.58**

（四）、其他应收款

（1）其他应收款按净额列示

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	3,597,283.41	4,243,081.16
减：坏账准备	412,501.63	313,587.20
合计	**3,184,781.78**	**3,929,493.96**

（2）其他应收款按账龄分列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面原值	比例(%)	账面原值	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	1,529,307.28	42.51	2,465,642.73	58.11
1 至 2 年（含 2 年）	1,115,007.49	31.00	452,070.81	10.65
2 至 3 年（含 3 年）	358,497.32	9.97	1,278,166.82	30.12
3 至 4 年（含 4 年）	594,471.32	16.53	47,200.80	1.11

合计	3,597,283.41	100.00	4,243,081.16	100.00

（3）其他应收款按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	2,273,961.57	-
押金	517,666.02	427,074.80
备用金	750,341.69	141,916.50
其他	55,314.13	3,674,089.86
减：坏账准备	412,501.63	313,587.20
合计	**3,184,781.78**	**3,929,493.96**

（4）其他应收款按种类列示

①其他应收款按种类列示

类别	期末余额				
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	28,739.00	0.80	28,739.00	100.00	-
按组合计提坏账准备	3,568,544.41	99.20	383,762.63	16.68	3,184,781.78
其中：账龄组合	2,300,536.70	63.95	383,762.63	16.68	1,916,774.07
无风险组合	1,268,007.71	35.25	-	-	1,268,007.71
合计	**3,597,283.41**	**100.00**	**412,501.63**	**11.47**	**3,184,781.78**

②按单项计提坏账准备的其他应收款

名称	账面余额	坏账准备	账龄	坏账准备比例(%)	计提理由
佛山市佰丰商业管理有限公司	28,739.00	28,739.00	1-2 年	100	预计无法收回
合计	**28,739.00**	**28,739.00**			

③按账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
1 年以内（含 1 年）	385,029.44	16.74	3,850.30	1.00
1 至 2 年（含 2 年）	967,738.62	42.07	48,386.94	5.00
2 至 3 年（含 3 年）	355,897.32	15.47	35,589.73	10.00
3 至 4 年（含 4 年）	591,871.32	25.73	295,935.66	50.00
合计	**2,300,536.70**	**100.00**	**383,762.63**	**16.68**

④按账龄分析组合中无风险组合的其他应收款

账龄	期末余额			
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
1 年以内（含 1 年）	1,115,538.84	87.97	-	-
1 至 2 年（含 2 年）	147,268.87	11.61	-	-

2 至 3 年（含 3 年）	2,600.00	0.21	-	-
3 至 4 年（含 4 年）	2,600.00	0.21	-	-
合计	**1,268,007.71**	**100.00**	-	-

（5）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）	
期初余额	-	**185,522.20**	**128,065.00**	**313,587.20**
期初余额在本期	-	-	-	-
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	-	98,914.43	-	98,914.43
本期转回	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	**284,436.63**	**128,065.00**	**412,501.63**

（6）本期无收回或转回的重要坏账准备。

（7）按欠款方列示其他应收款期末余额前五名情况

名称	期末余额	账龄	坏账准备期末余额	占其他应收款期末余额比例(%)
中国科学院近代物理研究所	370,959.02	1 至 2 年（含 2 年）	18,547.95	10.31
北京易汇众盟网络技术有限公司	128,065.00	1 至 2 年（含 2 年）	6,403.25	3.56
佛山市顺德区乐从供销集团有限公司	100,000.00	1 年以内	1,000.00	2.78
佛山市海信科龙物业发展有限公司	100,000.00	1 至 2 年（含 2 年）	5,000.00	2.78
赵彩峰	100,000.00	1 至 2 年（含 2 年）	5,000.00	2.78
合计	**799,024.02**		**35,951.20**	**22.21**

（五）、存货

项目	期末余额		
	账面原值	跌价准备	账面价值
低值易耗品	331,125.88	-	331,125.88
合计	**331,125.88**	-	**331,125.88**

（续）

项目	上年年末余额		
	账面原值	跌价准备	账面价值
低值易耗品	389,146.02	-	389,146.02
合计	**389,146.02**	-	**389,146.02**

（六）、**其他流动资产**

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	279.99	129,436.77
预缴企业所得税	389,935.85	176,098.47
其他	2,070.00	-
合计	**392,285.84**	**305,535.24**

（七）、投资性房地产

按照成本模式计量

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、投资性房地产账面原值			
1.上年年末余额	3,533,212.06	105,000.00	3,638,212.06
2.本期增加金额	-	-	-
（1）购置	-	-	-
（2）固定资产转入	-	-	-
（3）无形资产转入	-	-	-
（4）企业合并增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-
（2）大修理或改造转出	-	-	-
4.期末余额	3,533,212.06	105,000.00	3,638,212.06
二、投资性房地产累计折旧或摊销			
1.上年年末余额	622,728.80	70,766.82	693,495.62
2.本期增加金额	158,994.60	4,725.00	163,719.60
（1）本期计提金额	158,994.60	4,725.00	163,719.60
（2）购置	-	-	-
（3）固定资产转入	-	-	-
（4）无形资产转入	-	-	-
（5）企业合并增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
（1）处置	-	-	-
（2）大修理或改造转出	-	-	-
4.期末余额	781,723.40	75,491.82	857,215.22
三、投资性房地产减值准备			
1.上年年末余额	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
本期计提金额	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
处置	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、投资性房地产账面价值			
1.上年年末账面价值	**2,910,483.26**	**34,233.18**	**2,944,716.44**
2.期末账面价值	**2,751,488.66**	**29,508.18**	**2,780,996.84**

（八）、固定资产

（1）固定资产按净额列示

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	6,179,575.57	6,901,752.23
固定资产清理	-	-
合计	**6,179,575.57**	**6,901,752.23**

（2）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、固定资产账面原值					
1.上年年末余额	7,707,527.86	2,750,471.09	690,997.35	3,139,278.30	14,288,274.60
2.本期增加金额	-	54,834.49	82,890.00	58,561.94	196,286.43
（1）购置	-	54,834.49	82,890.00	58,561.94	196,286.43
（2）在建工程转入	-	-	-	-	-
（3）公司合并增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	122,509.25	283,320.10	27,360.00	29,331.69	462,521.04
（1）处置或报废	122,509.25	283,320.10	27,360.00	29,331.69	462,521.04
（2）投资性房地产转出	-	-	-	-	-
4.期末余额	7,585,018.61	2,521,985.48	746,527.35	3,168,508.55	14,022,039.99
二、固定资产累计折旧					-
1.上年年末余额	2,612,140.29	2,134,054.21	379,454.14	2,260,873.73	7,386,522.37
2.本期增加金额	351,762.71	121,978.76	86,792.45	197,342.82	757,876.74
（1）本期计提金额	351,762.71	121,978.76	86,792.45	197,342.82	757,876.74
（2）购置	-	-	-	-	-
（3）公司合并增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	16,972.55	253,694.92	4,910.40	26,356.82	301,934.69
（1）处置或报废	16,972.55	253,694.92	4,910.40	26,356.82	301,934.69
（2）投资性房地产转出	-	-	-	-	-
4.期末余额	2,946,930.45	2,002,338.05	461,336.19	2,431,859.73	7,842,464.42
三、固定资产减值准备					-
1.上年年末余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提金额	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-
四、固定资产账面价值					
1.上年年末账面价值	**5,095,387.57**	**616,416.88**	**311,543.21**	**878,404.57**	**6,901,752.23**
2.期末账面价值	**4,638,088.16**	**519,647.43**	**285,191.16**	**736,648.82**	**6,179,575.57**

（2）截止 2023 年 12 月 31 日，公司无暂时闲置的固定资产。

（3）截止 2023 年 12 月 31 日，公司无通过融资租赁租入的固定资产。

（4）截止 2023 年 12 月 31 日，公司无通过经营租赁租出的固定资产。

（5）截止报告日，公司无办理抵押的固定资产。

（6）截止报告日，公司无未办理房屋产权证书的固定资产。

（九）、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、使用权资产账面原值		
1.上年年末余额	8,432,537.21	8,432,537.21
2.本期增加金额	1,178,413.98	1,178,413.98
（1）租赁	1,178,413.98	1,178,413.98
（2）公司合并增加	-	-
3.本期减少金额	2,163,931.77	2,163,931.77
（1）租赁到期	1,676,786.05	1,676,786.05
（2）退租	487,145.72	487,145.72
4.期末余额	7,447,019.42	7,447,019.42
二、使用权资产累计折旧		
1.上年年末余额	1,880,876.21	1,880,876.21
2.本期增加金额	1,742,073.42	1,742,073.42
（1）本期计提金额	1,742,073.42	1,742,073.42
（2）公司合并增加	-	-
3.本期减少金额	2,055,582.76	2,055,582.76
（1）租赁到期	1,676,786.05	1,676,786.05
（2）退租	378,796.71	378,796.71
4.期末余额	1,567,366.87	1,567,366.87
三、使用权资产减值准备		
1.上年年末余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
本期计提金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
（1）租赁到期	-	-
（2）退租	-	-
4.期末余额	-	-
四、使用权资产账面价值		
1.上年年末账面价值	**6,551,661.00**	**6,551,661.00**
2.期末账面价值	**5,879,652.55**	**5,879,652.55**

（十）、无形资产

无形资产情况

项目	软件	商标权	合同权利	合计
一、无形资产账面原值				

1.上年年末余额	4,090,301.67	39,660.00	687,151.83	4,817,113.50
2.本期增加金额	-	-	-	-
（1）购置	-	-	-	-
（2）研究开发转入	-	-	-	-
（3）公司合并增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-
4.期末余额	4,090,301.67	39,660.00	687,151.83	4,817,113.50
二、无形资产累计摊销				
1.上年年末余额	2,681,787.48	24,303.50	343,575.92	3,049,666.90
2.本期增加金额	334,050.95	5,274.00	85,893.98	425,218.93
（1）本期计提金额	334,050.95	5,274.00	85,893.98	425,218.93
（2）购置	-	-	-	-
（3）公司合并增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-
4.期末余额	3,015,838.43	29,577.50	429,469.90	3,474,885.83
三、无形资产减值准备				
1.上年年末余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、无形资产账面价值	-	-	-	-
1.上年年末账面价值	**1,408,514.19**	**15,356.50**	**343,575.91**	**1,767,446.60**
2.期末账面价值	**1,074,463.24**	**10,082.50**	**257,681.93**	**1,342,227.67**

（十一）、商誉

1、商誉账面原值

项目	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		收购子公司	增资子公司	处置子公司	减资子公司	
甘肃众成义利物业服务股份有限公司	14,789,183.18	-	-	-	-	14,789,183.18
广东顺德卓盈环境服务有限公司	198,181.52	-	-	-	-	198,181.52
合计	**14,987,364.70**	-	-	-	-	**14,987,364.70**

2、商誉减值情况

（1）甘肃众成义利物业服务股份有限公司

项目	资产组
商誉账面原值①	14,789,183.18
商誉减值准备余额②	-
商誉的账面价值③＝①-②	14,789,183.18
未确认归属于少数股东权益的商誉价值④	3,697,295.80
调整后整体商誉的账面价值⑤=④+③	18,486,478.98
资产组的账面价值⑥	555,122.78
包含整体商誉的资产组的账面价值⑦=⑤+⑥	19,041,601.76
资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）⑧	21,315,800.00
商誉减值损失（大于 0 时）⑨=⑦-⑧	

① 商誉所在资产组的相关信息

资产组项目	期末余额	确定方法	与以前年度资产组一致情况
固定资产	555,122.78	根据往年测试确定	一致

② 商誉减值测试的过程与方法

项目	关键参数
可收回金额的确定方法	收益现值法
重要假设情况	持续经营假设
预计未来现金流量的预测期	5
预计未来现金流量的预测期增长率	1%
预计未来现金流量的稳定期增长率	0
预计未来现金流量的折现率	10%
与以前年度商誉减值测试方法的一致情况	一致

③ 商誉减值测试的影响

该商誉形成时的收购相关方约定了业绩承诺，其业绩承诺的完成情况不会对商誉减值测试产生任何影响。

公司基于资产评估机构的评估结果进行商誉减值测试，取得了深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司的《资产评估报告》。

（2）广东顺德卓盈环境服务有限公司

项目	资产组
商誉账面原值①	198,181.52
商誉减值准备余额②	-
商誉的账面价值③＝①-②	198,181.52
未确认归属于少数股东权益的商誉价值④	-
调整后整体商誉的账面价值⑤=④+③	198,181.52
资产组的账面价值⑥	468,594.81
包含整体商誉的资产组的账面价值⑦=⑤+⑥	666,776.33
资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）⑧	7,112,568.69
商誉减值损失（大于 0 时）⑨=⑦-⑧	-

① 商誉所在资产组的相关信息

资产组项目	期末余额	确定方法	与以前年度资产组一致情况
固定资产	129,446.63	根据往年测试确定	一致
使用权资产	65,144.66	根据往年测试确定	一致
无形资产	2,940.00	根据往年测试确定	一致

② 商誉减值测试的过程与方法

项目	关键参数
可收回金额的确定方法	收益现值法
重要假设情况	持续经营假设
预计未来现金流量的预测期	5
预计未来现金流量的预测期增长率	0
预计未来现金流量的稳定期增长率	0
预计未来现金流量的折现率	8%
与以前年度商誉减值测试方法的一致情况	一致

③ 商誉减值测试的影响

公司基于管理层的评估结果进行商誉减值测试。

（十二）、长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	30,674.12	320,636.11	45,635.95	-	305,674.28
预付人防车位租赁款	4,565,841.77		258,964.20	-	4,306,877.57
合计	**4,596,515.89**	**320,636.11**	**304,600.15**	-	**4,612,551.85**

（十三）、递延所得税资产

（1）未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	8,550,681.31	2,137,670.35	7,257,869.84	1,816,796.24
租赁	119,130.85	29,782.71	274,368.97	68,672.21
无形资产内部交易	168,934.99	42,233.75	744,073.88	186,018.47
合计	**8,838,747.15**	**2,209,686.81**	**8,276,312.70**	**2,071,486.92**

（2）未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	-	-
可抵扣亏损	3,287,532.71	3,290,065.16
合计	**3,287,532.71**	**3,290,065.16**

（3）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年度	期末余额	上年年末余额

2023 年	-	743,026.01
2024 年	761,055.14	397,890.17
2025 年	743,026.01	866,522.57
2026 年	397,890.17	519,038.82
2027 年	866,522.57	763,587.59
2028 年	519,038.82	-
合计	**3,287,532.71**	**3,290,065.16**

（十四）、应付账款

（1）应付账款按账龄列示

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	4,213,647.80	4,431,647.59
1 至 2 年（含 2 年）	1,020,730.43	978,155.61
2 至 3 年（含 3 年）	-	291,009.71
合计	**5,234,378.23**	**5,700,812.91**

（2）应付账款前五名情况

名称	与公司关系	期末余额	未偿还或结转的原因
佛山市顺德区日顺电梯工程有限公司	非关联方	439,978.18	未结算
佛山市顺德嘉信置业发展有限公司	关联方	229,668.13	未结算
佛山市顺德区北滘镇御猫监控设备经营部	非关联方	196,349.35	未结算
广东冠立电梯有限公司	非关联方	150,900.00	未结算
安徽伯渡劳务服务有限公司	非关联方	139,504.03	未结算
合计		**1,156,399.69**	

（十五）、预收账款

预收账款按账龄列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	2,653,541.35	2,369,517.58
合计	**2,653,541.35**	**2,369,517.58**

（十六）、合同负债

合同负债按账龄列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	3,456,265.68	3,730,404.39
1 至 2 年（含 2 年）	-	82,046.24
2 至 3 年（含 3 年)	-	25,135.70
合计	**3,456,265.68**	**3,837,586.33**

（十七）、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额

短期薪酬	7,671,967.96	71,628,802.01	71,880,919.93	7,419,850.04
离职后福利-设定提存计划	-	4,212,196.60	4,212,196.60	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	**7,671,967.96**	**75,840,998.61**	**76,093,116.53**	**7,419,850.04**

（2）短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	7,657,982.76	67,076,108.29	67,392,357.43	7,341,733.62
职工福利费	810.00	2,519,338.99	2,520,148.99	-
社会保险费	-	1,777,293.07	1,712,214.25	65,078.82
其中：医疗保险费	-	1,632,431.85	1,567,353.03	65,078.82
工伤保险费	-	144,861.22	144,861.22	-
生育保险费	-	-	-	-
住房公积金	-	55,780.00	55,780.00	-
工会经费	13,175.20	153,974.40	154,112.00	13,037.60
职工教育经费	-	46,307.26	46,307.26	-
合计	**7,671,967.96**	**71,628,802.01**	**71,880,919.93**	**7,419,850.04**

（3）设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
养老保险费	-	4,065,116.92	4,065,116.92	-
失业保险费	-	147,079.68	147,079.68	-
公司年金	-	-	-	-
合计	-	**4,212,196.60**	**4,212,196.60**	-

（十八）、应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	392,785.31	521,107.79
城市维护建设税	32,366.83	29,034.03
教育费附加	13,924.10	12,861.32
地方教育费附加	9,226.01	7,666.55
企业所得税	575,533.01	632,635.29
个人所得税	17,560.88	20,270.04
印花税	878.59	1,165.55
其他税种	2,631.33	-
合计	**1,044,906.06**	**1,224,740.57**

（十九）、其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	-	-
应付股利	-	600,000.00

其他应付款	12,110,708.78	11,874,314.48
合计	**12,110,708.78**	**12,474,314.48**

（1）应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	-	600,000.00
合计	-	**600,000.00**

（2）其他应付款

① 其他应付款按款项账龄分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	4,265,596.68	9,124,278.81
1 至 2 年（含 2 年）	7,845,112.10	2,673,037.06
2 至 3 年（含 3 年）	-	76,998.61
合计	**12,110,708.78**	**11,874,314.48**

② 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	2,112,534.78	89,338.30
押金保证金	9,871,559.30	9,523,547.77
其他	126,614.70	2,261,428.41
合计	**12,110,708.78**	**11,874,314.48**

③ 其他应付款前五名情况

名称	与本公司关系	账面余额	占其他应付款总额的比例(%)
佛山市佰丰商业管理有限公司	非关联方	1,170,125.20	9.66
佛山市顺德区大良街道金榜豪庭第二届业主委员会	非关联方	77,910.88	0.64
兰州市公共资源交易中心	非关联方	70,009.55	0.58
广州嘉德体育发展有限公司	非关联方	50,000.00	0.41
甘肃联泰供热有限公司	非关联方	46,536.00	0.38
合计		**1,414,581.63**	**11.67**

（二十）、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的租赁负债	552,776.45	890,769.43
一年内到期的长期借款	-	-
合计	**552,776.45**	**890,769.43**

（二十一）、其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	179,598.90	178,331.51
合计	**179,598.90**	**178,331.51**

（二十二）、租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	8,010,875.10	8,416,331.24
未确认融资费用	-2,353,749.93	-2,472,880.78
合计	**5,657,125.17**	**5,943,450.46**

（二十三）、股本

项目	上年年末余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	29,987,400	-	-	-	-	-	29,987,400
合计	**29,987,400**	-	-	-	-	-	**29,987,400**

（二十四）、资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	2,394,094.32	-	-	2,394,094.32
其他资本公积	386,153.07	257,475.20	-	643,628.27
合计	**2,780,247.39**	**257,475.20**	-	**3,037,722.59**

（二十五）、盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	8,828,015.47	942,586.26	-	9,770,601.73
合计	**8,828,015.47**	**942,586.26**	-	**9,770,601.73**

（二十六）、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	16,051,469.19	13,566,504.69
加：上年年末余额调整	-	-
本年年初余额	16,051,469.19	13,566,504.69
加：本期归属于母公司的净利润	10,156,121.52	10,995,576.14
减：提取法定盈余公积	942,586.26	1,213,079.13
应付普通股股利	11,635,111.20	7,196,976.00
转作股本的普通股股利	-	-
加：其他转入	-	-100,556.51
加：盈余公积弥补亏损	-	-
期末余额	**13,629,893.25**	**16,051,469.19**

说明：（1）2023 年 5 月 17 日，公司召开 2022 年年度股东大会，审议通过了《关于 2022 年年度权益分派预案的议案》。公司决定以权益分派实施时股权登记日应分配股数为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 2.38 元（含税），共派发现金股利 7,137,001.20 元。

（2）2023 年 9 月 14 日，公司召开 2023 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于 2023 年半年度权益分派预案的议案》。公司决定以权益分派实施时股权登记日应分配股数为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），共派发现金股利 4,498,110.00 元。

（二十七）、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	119,732,720.46	94,321,735.02	124,837,914.21	97,224,508.49
其他业务	355,755.84	399,083.76	346,987.71	422,683.80
合计	**120,088,476.30**	**94,720,818.78**	**125,184,901.92**	**97,647,192.29**

（1）营业收入和营业成本按项目分类

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	119,732,720.46	94,321,735.02	124,837,914.21	97,224,508.49
物业管理	103,350,898.31	85,277,073.24	106,980,104.06	89,402,840.28
中介代理	5,176,195.70	3,956,320.34	6,966,373.56	3,350,348.36
社区增值	8,803,145.68	3,160,243.15	9,318,306.75	3,318,516.45
供暖业务	2,402,480.77	1,928,098.29	1,573,129.84	1,152,803.40
二、其他业务小计	355,755.84	399,083.76	346,987.71	422,683.80
其他服务	355,755.84	399,083.76	346,987.71	422,683.80
合计	**120,088,476.30**	**94,720,818.78**	**125,184,901.92**	**97,647,192.29**

（2）本期营业收入按收入确认时间分类

收入确认时间	物业管理	中介代理	社区增值	供暖业务	其他服务
在某一时点确认	-	5,176,195.70	-	-	-
在某一时段内确认	103,350,898.31	-	8,803,145.68	2,402,480.77	355,755.84
合计	**103,350,898.31**	**5,176,195.70**	**8,803,145.68**	**2,402,480.77**	**355,755.84**

（3）本期营业收入和营业成本按区域分类

项目	广东	甘肃	广西	贵州
营业收入	96,638,316.81	15,071,218.53	8,287,420.96	91,520.00
营业成本	76,981,490.19	10,620,102.70	7,049,039.03	70,186.86

（4）营业收入本期金额前五名情况

名称	本期金额	占营业收入本期金额比例(%)
佛山市海信科龙物业发展有限公司	3,191,886.30	2.66
佛山市顺德区阿波罗环保器材有限公司	3,115,536.88	2.59
佛山市嘉豪物业管理有限公司乐从星际分公司	1,286,792.42	1.07
广州麦浪文化发展有限公司	1,146,660.88	0.95
佛山市致兴纺织服装有限公司	1,035,514.67	0.86
合计	9,776,391.15	8.13

（二十八）、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	274,696.15	270,997.20

教育费附加	117,619.35	115,749.18
地方教育附加	78,536.08	77,166.10
印花税	11,234.80	51,034.50
房产税	45,836.40	1,018.66
城镇土地使用税	422.20	6,966.14
其他税	14,507.21	681.76
合计	**542,852.19**	**523,613.54**

（二十九）、销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资	-	21,733.42
交通费	21,579.86	18,707.32
房租	812,322.49	759,258.81
水电物管费	146,650.10	11,980.93
办公费	139,893.03	321,312.20
通讯费	79,878.34	101,307.66
广告宣传费	1,334.00	12,676.79
招待费	29,840.01	-
折旧费	264,388.22	-
工程费	30,236.96	-
其他	23,833.76	285.00
合计	**1,549,956.77**	**1,247,262.13**

（三十）、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,573,013.85	6,315,459.58
社保	-	316,604.88
公积金	-	63,155.00
工会经费	-	170,176.80
福利费	-	239,735.56
交通费	306,132.33	80,397.47
差旅费	238,249.83	191,683.23
房租	1,084,969.00	408,631.63
水电物管费	121,502.51	54,208.84
办公费	972,567.82	792,878.54
低值易耗品	-	21,915.13
通讯费	354,463.16	364,499.56
招待费	510,606.57	378,616.45
广告宣传费	149,358.60	447,425.83
车辆使用费	-	89,510.16
折旧摊销	1,084,429.24	713,976.68

咨询审计费	1,295,215.27	952,470.81
无形资产摊销	-	486,502.17
招聘费	7,484.87	9,635.52
培训费	122,209.03	187,153.09
残疾人就业保障金	225,515.89	-
其他	863,271.29	1,259,038.54
合计	**10,908,989.26**	**13,543,675.47**

（三十一）、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	270,328.04	345,623.97
减：利息收入	80,903.51	121,360.31
汇兑损失	-	-
减：汇兑收益	96.88	74.58
手续费	273,222.96	232,040.89
合计	**462,550.61**	**456,229.97**

（三十二）、其他收益

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
增值税减免	178,689.08	294,803.85	-
增值税加计抵减	424,293.47	274,599.45	-
个税手续费返还	1,643.90	14,119.23	-
政府补助	474,699.56	734,417.94	474,699.56
合计	**1,079,326.01**	**1,317,940.47**	**474,699.56**

计入其他收益的政府补助明细列示如下：

项目	本期金额	相关性
稳岗补贴	474,699.56	与收益相关
合计	**474,699.56**	

（三十三）、投资收益

项目	本期金额	上期金额
理财产品交易的投资收益（损失以“-”号填列）	-	91,982.14
处置长期股权投资产生的投资收益（损失以“-”号填列）	-	-30,000.00
合计	-	**61,982.14**

（三十四）、信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失（损失以“-”号填列）	-1,124,961.84	-517,572.16
其他应收款坏账损失（损失以“-”号填列）	-98,914.43	-226,944.87
合计	**-1,223,876.27**	**-744,517.03**

（三十五）、资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置（损失以“-”号填列）	-6,405.84	4,956.42	-6,405.84
使用权资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	4,922.61	-
无形资产处置（损失以“-”号填列）	-	-	-
合计	**-6,405.84**	**9,879.03**	**-6,405.84**

（三十六）、营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
赔偿款	85,309.75	-	85,309.75
其他	80,571.20	52,710.03	80,571.20
合计	**165,880.95**	**52,710.03**	**165,880.95**

（三十七）、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
无法收回的往来	236,208.26	-	236,208.26
捐赠支出	800.00	9,790.38	800.00
罚款支出	31,545.86	63,516.00	31,545.86
赔偿款	10,000.00	-	10,000.00
其他	26,048.94	37,583.43	26,048.94
合计	**304,603.06**	**110,889.81**	**304,603.06**

（三十八）、所得税费用

1、按照明细列示

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	1,247,475.24	899,711.64
递延所得税费用	-138,199.89	-209,476.26
合计	**1,109,275.35**	**690,235.38**

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额	上期金额
利润总额	11,613,630.48	12,354,033.35
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,903,407.62	3,088,508.34
子公司适用不同税率的影响	-1,969,247.54	-2,788,796.70
调整以前期间所得税的影响	-	10,692.54
非应税收入的影响	-	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	50,523.05	9,999.30
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	40,734.55	178,935.00
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	83,857.67	190,896.90
其他	-	-

所得税费用	**1,109,275.35**	**690,235.38**

（三十九）、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	-	1,774,773.70
保证金收入	348,011.53	138,289.70
利息收入	80,903.51	151,644.31
政府补助收入	476,343.46	651,122.88
其他收入	8,003,098.64	21,943,516.16
合计	**8,908,357.14**	**24,659,346.75**

（四十）、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来支出	-	3,301,839.95
保证金支出	-	398,350.10
付现销售费用	1,520,116.76	777,547.02
付现管理费用	4,303,305.88	9,876,388.15
手续费	270,328.04	284,125.45
罚款	31,545.86	10,000.00
其他支出	287,547.93	1,144,556.71
合计	**6,412,844.47**	**15,792,807.38**

（四十一）、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
租赁费	8,335.00	310,771.90
合计	**8,335.00**	**310,771.90**

（四十二）、**合并现金流量表相关信息**

（1）合并现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	10,156,121.52	11,663,797.97
加：信用减值损失、资产减值损失（损失以“－”号填列）	1,223,876.27	744,517.03
固定资产折旧、投资性房地产折旧、使用权资产折旧	2,658,944.76	2,034,304.31
无形资产摊销	334,050.95	530,367.17
长期待摊费用摊销	320,636.11	270,762.00
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）	31,086.35	-3,649.73
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）	270,328.04	456,229.97
投资损失（收益以“－”号填列）	-	117,586.76
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-138,199.89	-226,397.34

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）	58,020.14	-30,270.93
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-2,238,491.99	-10,641,957.40
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-2,331,818.61	-5,555,257.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	10,344,553.65	-639,967.48
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	25,214,990.34	27,358,319.57
减：现金的年初余额	27,358,319.57	37,028,489.85
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,143,329.23	-9,670,170.28

（2）现金和现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	25,214,990.34	27,358,319.57
其中：库存现金	654,610.15	144,043.45
可随时用于支付的银行存款	24,512,823.06	27,186,970.98
可随时用于支付的其他货币资金	47,557.13	27,305.14
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	25,214,990.34	27,358,319.57
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

公司的控股子公司甘肃众成义利物业服务股份有限公司于2023年1月4日设立子公司兰州广源居物业服务有限公司。

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、公司集团的构成

序号	公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
1	广东顺德金发物业代理有限公司	佛山	佛山	物业代理服务	100	-	出资设立
2	甘肃众成义利物业服务股份有限公司	兰州	兰州	物业管理服务	80	-	收购

3	佛山市顺德区日高物业管理有限公司	佛山	佛山	物业管理服务	100	-	收购
4	广州市金发物业代理有限公司	广州	广州	物业代理服务	100	-	同一控制下合并
5	广东顺德卓盈环境服务有限公司	佛山	佛山	环境保养服务	100	-	收购
6	开平市钰渝物业管理有限公司	江门	江门	物业管理服务	100	-	收购
7	佛山市管家乐信息科技有限公司	佛山	佛山	停车系统开发	100	-	出资设立
8	广东金发酒店管理有限公司	佛山	佛山	酒店管理服务	100	-	出资设立
9	广东顺德尊尚生活服务有限公司	佛山	佛山	社区生活服务	100	-	出资设立
10	佛山市金盛机电工程有限公司	佛山	佛山	住宅装修服务	100	-	出资设立
11	庆阳金飞物业管理有限公司	庆阳	庆阳	物业管理服务	73	-	出资设立
12	江门卓盈环境服务有限公司	江门	江门	环境保养服务	100	-	出资设立
13	广西金卓盈城市环境服务有限公司	梧州	梧州	环境保养服务	100	-	出资设立
14	佛山顺德杏坛金发物业代理有限公司	佛山	佛山	物业代理服务	-	100	出资设立
15	佛山顺德金发帝苑房地产经纪有限公司	佛山	佛山	房屋中介服务	-	100	出资设立
16	兰州广源居物业服务有限公司	兰州	兰州	物业管理服务	-	100	出资设立

2、重要的非全资子公司情况

公司名称	少数股东股比例（%）	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东宣告分派的股利	其他	期末累计少数股东权益
甘肃众成义利物业服务股份有限公司	20.00	396,218.40	160,000.00	-	2,222,539.96
庆阳金飞物业管理有限公司	27.00	-47,984.79	-	-	-103,457.96
合计		348,233.61	160,000.00	-	2,119,082.00

3、重要的非全资子公司主要财务信息

子公司简称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
众成义利	13,034,041.43	677,976.32	13,712,017.75	2,599,318.02	-	2,599,318.02
庆阳金飞	706,613.10	20,224.01	726,837.11	702,014.75	-	702,014.75

（续）

子公司简称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

众成义利	14,456,548.35	751,691.44	15,208,239.79	5,276,632.04	-	5,276,632.04
庆阳金飞	805,552.18	17,131.12	822,683.30	620,139.48	-	620,139.48

（续）

子公司简称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
众成义利	14,198,814.33	1,981,091.98	1,981,091.98	1,426,701.54
庆阳金飞	872,404.20	-177,721.46	-177,721.46	21,081.98

（续）

子公司简称	上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
众成义利	15,304,193.66	3,271,057.19	3,271,057.19	-554,366.74
庆阳金飞	684,795.45	51,890.35	51,890.35	-123,152.59

（二）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无。

（三）在联营企业中的权益

1、重要联营企业的基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		投资的会计处理方法
				直接	间接	
东莞市骏柏金发物业管理有限公司	东莞	东莞	物业管理服务	30.00		权益法

2、重要联营企业的主要财务信息

截至 2023 年 12 月 31 日，股东广东金发物业股份有限公司未实缴出资额 150 万元，东莞市骏柏金发物业管理有限公司未进行开业经营，无相关财务信息。

八、关联方及关联方交易

（一）关联方关系

1、公司母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（港币元）	对公司持股比例（%）	对公司表决权比例（%）
金发物业集团有限公司	香港	地产投资	10.00	83.27	83.27

2、公司子公司情况

公司的子公司情况详见本附注七。

3、公司联营企业情况

公司的联营企业情况详见本附注七。

4、公司其他关联方情况

其他关联方	与公司的关系
刘哲	实际控制人
佛山市顺德区盈发广告设计有限公司	同受实际控制人控制
佛山市顺德嘉信置业发展有限公司	实际控制人施加重大影响的其他企业

佛山市顺德区嘉祈房产有限公司	实际控制人施加重大影响的其他企业
佛山市嘉凯房地产有限公司	实际控制人共同控制的其他企业
佛山市送哟网络科技有限公司	关键管理人员控制的其他企业
佛山市顺德区和民房产发展有限公司	实际控制人施加重大影响的其他企业

(二) 关联方交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
佛山市顺德区嘉宏知识产权服务有限公司	购买服务	84,549.11	61,099.82
佛山市顺德区盈发广告设计有限公司	购买二手车	60,000.00	-
合计		**144,549.11**	**61,099.82**

② 出售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
佛山市顺德区嘉祈房产有限公司	项目管理、物业管理	68,942.00	267,646.18
佛山市顺德嘉信置业发展有限公司	项目管理、物业管理	100,910.46	591,763.81
佛山市顺德区嘉宏知识产权服务有限公司	中介服务费	18,604.89	-
合计		**188,457.35**	**859,409.99**

2、关联租赁情况

公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费用	上期确认的租赁费用
佛山市送哟网络科技有限公司	房产租赁	235,212.00	264,012.00
佛山市顺德区盈发广告设计有限公司	汽车租赁	27,000.00	36,000.00

3、关键管理人员报酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员	2,195,065.13	2,455,005.05

(三) 关联方应收应付款项

1、关联方应收款项

关联方	核算科目	期末余额		上年年末余额	
		账面原值	坏账准备	账面原值	坏账准备
佛山市嘉凯房地产有限公司	应收账款	65,383.03	65,383.03	65,383.03	65,383.03
佛山市顺德嘉信置业发展有限公司	应收账款	2,596,842.99	2,596,842.99	2,380,755.87	2,380,755.87
佛山市顺德区嘉祈房产有限公司	应收账款	601,920.50	601,920.50	531,436.30	531,436.30
佛山市顺德区和民	应收账款	68,130.45	68,130.45	68,130.72	68,130.72

房产发展有限公司					
合计		**3,332,276.97**	**3,332,276.97**	**3,045,705.92**	**3,045,705.92**

2、关联方应付款项

关联方	核算科目	期末余额	上年年末余额	款项性质
佛山市顺德嘉信置业发展有限公司	应付账款	229,668.13	229,668.13	租赁费
佛山市顺德嘉信置业发展有限公司	其他应付款	15,388.74	15,388.74	往来款
佛山市送哟网络科技有限公司	其他应付款	3,000.00	3,000.00	往来款
合计		**248,056.87**	**248,056.87**	

九、股份支付

1、股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	491,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	-
公司本期失效的各项权益工具总额	-
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	-
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	-

2、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	根据授予日的同行业物业并购中市盈率作为参考值进行确定
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	等待期内每个资产债表日，公司根据最新取得的可行权员工人数变动及其所持权益工具变动数等后续信息作出最佳估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	643,688.00
以权益结算的股份支付确认的费用总额	1,592,995.20

十、承诺及或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，公司无需要披露的承诺及或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至报告日，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

终止经营

项目	本期金额	上期金额
一、终止经营收入	84,875.91	395,864.43
减：终止成本及经营费用	94,424.44	409,617.20
二、来自已终止经营业务的利润总额	-9,548.53	-13,752.77
减：终止经营所得税费用	0.00	1,933.63
三、终止经营净利润	-9,548.53	-15,686.40
其中：归属于母公司的终止经营净利	-9,548.53	-15,686.40

润		
加：处置业务的净收益		
其中：处置业务损益总额		
减：处置业务所得税费用		
四、来自已终止经营业务的净利润	-9,548.53	-15,686.40
其中：归属于母公司所有者的来自已终止经营业务的净利润	-9,548.53	-15,686.40
五、终止经营的现金流量净额	-9,548.53	-1,814,199.45
其中：经营活动现金流量净额	-9,548.53	-1,791,399.45
投资活动现金流量净额		
筹资活动现金流量净额	-	-22,800.00

十三、母公司财务报表的主要项目附注

（一）、应收账款

（1）应收账款按账龄列示

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	20,921,320.48	21,286,967.14
1 至 2 年（含 2 年）	3,802,419.01	2,237,508.88
2 至 3 年（含 3 年）	1,236,589.34	466,115.32
3 至 4 年（含 4 年）	150,000.00	-
小计	**26,110,328.83**	**23,990,591.34**
减：坏账准备	6,346,770.63	5,637,853.02
合计	**19,763,558.20**	**18,352,738.32**

（2）应收账款按种类列示

类别	期末余额				
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	5,807,258.56	22.24	5,807,258.56	100.00	-
按组合计提坏账准备	20,303,070.27	77.76	539,512.07	2.66	19,763,558.20
其中：账龄组合	20,262,227.67	77.60	539,512.07	2.66	19,722,715.60
无风险组合	40,842.60	0.16	-	-	40,842.60
合计	**26,110,328.83**	**100.00**	**6,346,770.63**	**24.31**	**19,763,558.20**

（续）

类别	上年年末余额				
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	5,359,468.45	22.34	5,359,468.45	100	-
按组合计提坏账准备	18,631,122.89	77.66	278,384.57	1.49	18,352,738.32
其中：账龄组合	18,631,122.89	77.66	278,384.57	1.49	18,352,738.32
无风险组合	-	-	-	-	-
合计	**23,990,591.34**	**100**	**5,637,853.02**	**23.5**	**18,352,738.32**

（3）按单项计提坏账准备的应收账款

名称	账面余额	坏账准备	账龄	坏账准备比例(%)	计提理由
佛山市顺德嘉信置业发展有限公司	2,303,737.38	2,303,737.38	3 年以内	100.00	预计无法收回
广东嘉信绿景酒店管理有限公司	1,334,700.01	1,334,700.01	3 年以内	100.00	预计无法收回
广东顺德嘉信康年花园酒店有限公司	1,164,168.40	1,164,168.40	2 年以内	100.00	预计无法收回
佛山市佰丰商业管理有限公司	334,601.82	334,601.82	3 年以内	100.00	预计无法收回
佛山市顺德区嘉祈房产有限公司	601,920.50	601,920.50	2 年以内	100.00	预计无法收回
佛山市顺德区和民房产发展有限公司	68,130.45	68,130.45	4 年以内	100.00	预计无法收回
合计	**5,807,258.56**	**5,807,258.56**			

（4）按账龄分析组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
1 年以内（含 1 年）	15,073,219.32	74.39	150,732.19	1.00
1 至 2 年（含 2 年）	3,802,419.01	18.77	190,120.95	5.00
2 至 3 年（含 3 年）	1,236,589.34	6.10	123,658.93	10.00
3 至 4 年（含 4 年）	150,000.00	0.74	75,000.00	50.00
合计	**20,262,227.67**	**100.00**	**539,512.07**	**2.66**

（续）

账龄	上年年末余额			
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
1 年以内（含 1 年）	16,897,110.24	90.69	168,378.17	1.00
1 至 2 年（含 2 年）	1,267,897.33	6.81	63,394.87	5.00
2 至 3 年（含 3 年）	466,115.32	2.50	46,611.53	10.00
合计	**18,631,122.89**	**100.00**	**278,384.57**	**1.49**

（5）按账龄分析组合中无风险组合的应收账款

账龄	期末余额			
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
1 年以内（含 1 年）	40,842.60	100.00	-	-
合计	**40,842.60**	**100.00**	-	-

（6）本期坏账准备的变动情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	5,637,853.02	708,917.61	-	-	6,346,770.63

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
合计	**5,637,853.02**	**708,917.61**	-	-	**6,346,770.63**

（7）按欠款方集中度列示应收账款期末余额前五名情况

名称	期末余额	账龄	坏账准备期末余额	占应收账款期末余额比例(%)
佛山市顺德嘉信置业发展有限公司	2,303,737.38	3 年以内	2,303,737.38	8.82
广东嘉信绿景酒店管理有限公司	1,334,700.01	3 年以内	1,334,700.01	5.11
广东顺德嘉信康年花园酒店有限公司	1,164,168.40	2 年以内	1,164,168.40	4.46
佛山市顺德区嘉祈房产有限公司	601,920.50	2 年以内	601,920.50	2.31
贵州科匀康养置业有限公司	577,213.79	2-3 年	57,721.38	2.21
合计	**5,981,740.08**		**5,462,247.67**	**22.91**

（二）、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	4,270,000.00	7,650,000.00
其他应收款	5,779,805.42	1,947,243.14
减：坏账准备	7,366.17	23,558.07
合计	**10,042,439.25**	**9,573,685.07**

（1）应收股利

项目	期末余额	上年年末余额
子公司利润分配	4,270,000.00	7,650,000.00
合计	**4,270,000.00**	**7,650,000.00**

（2）其他应收款

① 其他应收款按账龄分类列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面原值	比例(%)	账面原值	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5,622,150.76	97.27	1,807,815.40	92.84
1 至 2 年（含 2 年）	153,454.66	2.66	63,316.94	3.25
2 至 3 年（含 3 年）	1,600.00	0.03	38,930.00	2.00
3 至 4 年（含 4 年）	2,600.00	0.04	37,180.80	1.91
合计	**5,779,805.42**	**100.00**	**1,947,243.14**	**100.00**

② 其他应收款按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	5,091,711.05	915,521.56
押金	385,834.82	184,256.80
备用金	296,423.05	6,080.00
其他	5,836.50	841,384.78

减：坏账准备	7,366.17	23,558.07
合计	**5,772,439.25**	**1,923,685.07**

③其他应收款按种类列示

类别	期末余额				
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	5,779,805.42	100.00	7,366.17	2.13	5,772,439.25
其中：账龄组合	346,277.79	5.99	7,366.17	2.13	338,911.62
无风险组合	5,433,527.63	94.01	-	-	5,433,527.63
合计	**5,779,805.42**	**100.00**	**7,366.17**	**0.13**	**5,772,439.25**

④按账龄分析组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
1 年以内（含 1 年）	248,693.13	71.82	2,486.93	1.00
1 至 2 年（含 2 年）	97,584.66	28.18	4,879.24	5.00
合计	**346,277.79**	**100.00**	**7,366.17**	**2.13**

⑤按账龄分析组合中无风险组合的其他应收款

账龄	期末余额			
	账面原值	比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5,373,457.63	98.89	-	-
1 至 2 年（含 2 年）	55,870.00	1.03	-	-
2 至 3 年（含 3 年）	1,600.00	0.03	-	-
3 至 4 年（含 4 年）	2,600.00	0.05	-	-
合计	**5,433,527.63**	**100.00**	-	-

⑥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）	
上年年末余额	-	**23,558.07**	-	**23,558.07**
上年年末余额在本期	-	-	-	-
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	-	-	-	-
本期转回	-	16,191.90	-	16,191.90
本期核销	-	-	-	-

其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	**7,366.17**	-	**7,366.17**

⑦按欠款方列示其他应收款期末余额前五名情况

名称	期末余额	账龄	坏账准备	占其他应收款期末余额比例(%)
广东顺德金发物业代理有限公司	4,000,000.00	1 年以内	-	69.21
广州市金发物业代理有限公司	475,000.00	1-2 年	-	8.22
庆阳金飞物业管理有限公司	157,905.00	1 年以内	-	2.73
开平市钰渝物业管理有限公司	115,664.76	1 年以内	-	2.00
佛山市格美清洁设备有限公司	37,890.00	2 年以内	1,654.50	0.66
合计	**4,786,459.76**		**1,654.50**	**82.82**

（三）长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面原值	减值准备	账面价值	账面原值	减值准备	账面价值
对子公司投资	35,154,000.00	-	35,154,000.00	34,154,000.00	-	34,154,000.00
合计	**35,154,000.00**	-	**35,154,000.00**	**34,154,000.00**	-	**34,154,000.00**

对子公司投资明细

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广东顺德金发物业代理有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
甘肃众成义利物业服务股份有限公司	16,800,000.00	-	-	16,800,000.00	-	-
佛山市顺德区日高物业管理有限公司	300,000.00	-	-	300,000.00	-	-
广东顺德卓盈环境服务有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
开平市钰渝物业管理有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
佛山市管家乐信息科技有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广东金发酒店管理有限公司	6,000,000.00	-	-	6,000,000.00	-	-
广东顺德尊尚生活服务有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
佛山市金盛机电工程有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
庆阳金飞物业管理有限公司	554,000.00	-	-	554,000.00	-	-
江门卓盈环境服务有限公司	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-
合计	**34,154,000.00**	**1,000,000.00**	-	**35,154,000.00**	-	-

（四）、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	79,541,085.24	69,753,685.29	82,861,006.71	70,425,317.24
其他业务	77,737.60	132,924.96	76,069.26	156,525.00
合计	**79,618,822.84**	**69,886,610.25**	**82,937,075.97**	**70,581,842.24**

（1）营业收入和营业成本列示

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	79,541,085.24	69,753,685.29	82,861,006.71	70,425,317.25
物业管理	78,052,310.16	69,182,943.14	79,840,904.95	68,823,490.93
中介代理	-	-	1,406,373.60	1,000,595.93
社区增值	1,488,775.08	570,742.15	1,613,728.16	601,230.39
二、其他业务小计	77,737.60	132,924.96	76,069.26	156,525.00
其他服务	77,737.60	132,924.96	76,069.26	156,525.00
合计	**79,618,822.84**	**69,886,610.25**	**82,937,075.97**	**70,581,842.24**

（2）本期营业收入按收入确认时间分类

收入确认时间	物业管理	中介代理	社区增值	其他服务
在某一时点确认	-	-	-	-
在某一时段内确认	78,052,310.16	-	1,488,775.08	77,737.60
合计	**78,052,310.16**	**-**	**1,488,775.08**	**77,737.60**

（3）营业收入本期金额前五名情况

名称	本期金额	占营业收入本期金额比例(%)
佛山市顺德区阿波罗环保器材有限公司	3,037,624.88	3.82
佛山市管家乐信息科技有限公司	1,262,723.71	1.59
广州麦浪文化发展有限公司	1,146,660.88	1.44
岑溪市盛达实业有限公司	691,194.82	0.87
丰田合成（佛山）汽车部品有限公司大良红岗工厂	619,331.02	0.78
合计	**6,757,535.31**	**8.50**

（五）、投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益（损失以“-”号填列）	8,110,000.00	11,420,000.00
理财产品交易的投资收益（损失以“-”号填列）	-	91,982.14
合计	**8,110,000.00**	**11,511,982.14**

十四、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额
非流动性资产处置损益	-6,405.84	9,879.03
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收补偿、减免	-	-

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	474,699.56	741,291.55
计入当期损益的对非金融公司收取的资金占用费	-	-
公司取得子公司、联营公司及合营公司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	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
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	-	-
债务重组损益	-	-
公司重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
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	-	-
同一控制下公司合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-
与有限公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
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，处置交易性金融资产、交易性金融负债、其他债权投资和其他权益工具投资取得的投资收益	-	61,982.14
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
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	-	-
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	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-138,722.11	-58,179.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	329,571.61	754,972.94
减：所得税影响额	82,392.90	188,743.24
少数股东权益影响额（税后）	-42,737.62	34,139.54
合计	**289,916.33**	**532,090.16**

（二）净资产收益率及每股收益根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第九号-净资产收益率和每股收益的计算和披露》（2010 修订）的规定，公司加权平均净资产收益率和每股收益情况如下：

1、本期加权平均净资产收益率及每股收益

本期净利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	17.46%	0.34	0.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.96%	0.33	0.33

（续）

上期净利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	18.86%	0.37	0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.95%	0.35	0.35

2、加权平均净资产收益率计算过程

项目	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	10,156,121.52	10,995,576.14
非经常性损益	289,916.33	532,090.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9,866,205.19	10,463,485.98
上年年末公司净资产	57,647,132.05	55,626,420.87
发行新股或债转股等新增的净资产	-	-
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	-	-
回购或现金分红等减少的净资产	11,635,111.20	7,196,976.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	4.84	4.83
因其他交易或有事项引起的净资产增减变动	257,475.20	128,737.60
其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数	6.00	6
报告期月份数	12	12
净资产加权平均数	58,160,902.31	58,291,794.90
扣除非经常性损益前加权平均净资产收益率（Ⅰ）	**17.46%**	**18.86%**
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（Ⅱ）	**16.96%**	**17.95%**

3、每股收益计算过程

项目	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	10,156,121.52	10,995,576.14
非经常性损益	289,916.33	532,090.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9,866,205.19	10,463,485.98
上年年末公司股份总数	29,987,400.00	29,987,400.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（Ⅰ）	-	-
发行新股或债转股增加股份数（Ⅱ）	-	-
增加股份（Ⅱ）下一月份起至报告期期末月份数	-	-
报告期因回购或缩股等减少股份数	-	-
减少股份下一月份起至报告期末月份数	-	-
报告期月份数	12	12
发行在外的普通股加权平均数	29,987,400.00	29,987,400.00
扣除非经常性损益前基本每股收益（Ⅰ）	**0.34**	**0.37**

扣除非经常性损益后基本每股收益（Ⅱ）	**0.33**	**0.35**
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	-	-
转换费用	-	-
所得税率	25%	25%
认股权证、期权行权增加股份数	-	-
扣除非经常性损益前稀释每股收益（Ⅰ）	**0.34**	**0.37**
扣除非经常性损益后稀释每股收益（Ⅱ）	**0.33**	**0.35**

广东金发物业股份有限公司

2024 年 4 月 26 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
非流动性资产处置损益	-6,405.84
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	474,699.56
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-138,722.11
非经常性损益合计	329,571.61
减：所得税影响数	82,392.90
少数股东权益影响额（税后）	-42,737.62
非经常性损益净额	289,916.33

三、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用