



# 万佳物业

NEEQ: 873644

## 淄博万佳物业服务股份有限公司



红色物业显成效 幸福生活进万家

## 年度报告

2024

## 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、公司负责人刘炳俊、主管会计工作负责人李雯雯及会计机构负责人（会计主管人员）李雯雯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、上会会计师事务所（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“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

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 .....	16
第四节	股份变动、融资和利润分配 .....	19
第五节	公司治理 .....	22
第六节	财务会计报告 .....	27
附件	会计信息调整及差异情况 .....	114

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	山东省淄博市张店区马尚街道办事处心环东路金街 1 号创业大厦 14 层 1410 室

## 释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、万佳物业	指	淄博万佳物业服务股份有限公司
凯诚消防	指	济南凯诚消防自控设备有限公司、公司全资子公司
佳业园林	指	淄博佳业园林绿化工程服务有限公司、公司全资子公司
佳洁保洁	指	淄博佳洁保洁服务有限公司、公司全资子公司
菱悦电梯	指	淄博菱悦电梯技术服务有限公司、公司全资子公司
齐美房屋、齐美维修	指	淄博齐美房屋维修有限公司、公司全资子公司
齐新便民	指	淄博齐新便民服务有限公司、公司全资子公司
桓台分公司	指	淄博万佳物业服务股份有限公司桓台分公司
卓讯弘业	指	上海浦东卓讯弘业商贸有限公司、参股公司
尚实投资	指	淄博尚实投资有限公司、公司股东
《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》
《发起人协议书》	指	公司全体发起人签署的《发起人协议书》
股东大会	指	淄博万佳物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	淄博万佳物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	淄博万佳物业服务股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
公司章程	指	淄博万佳物业服务股份有限公司公司章程
三会议事规则	指	股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、开源证券	指	开源证券股份有限公司
会计师事务所	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	上海市锦天城律师事务所
中兴华咨	指	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	如无特别说明，指人民币元
报告期	指	2024 年 1 月 1 日-12 月 31 日

## 第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	淄博万佳物业服务股份有限公司		
英文名称及缩写	Zibo Wanjia Property Service Co., LTD		
	-		
法定代表人	刘炳俊	成立时间	2004 年 8 月 6 日
控股股东	控股股东为（刘炳俊）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（刘炳俊），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产-房地产-物业管理-物业管理		
主要产品与服务项目	物业服务供应		
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	万佳物业	证券代码	873644
挂牌时间	2023 年 3 月 10 日	分层情况	基础层
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）	50,000,000
主办券商（报告期内）	开源证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	陕西省西安市雁塔区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层		
联系方式			
董事会秘书姓名	杨海霞	联系地址	山东省淄博市张店区马尚街道办事处心环东路金街 1 号创业大厦 14 层
电话	0533-6200376	电子邮箱	84153692@qq.com
传真	0533-6200376		
公司办公地址	山东省淄博市张店区马尚街道办事处心环东路金街 1 号创业大厦 14 层	邮政编码	255000
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91370303164137599X		
注册地址	山东省淄博市张店区马尚街道办事处心环东路金街 1 号创业大厦 14 层		
注册资本（元）	50,000,000	注册情况报告期内是否变更	否

## 第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

### 一、 业务概要

#### (一) 商业模式与经营计划实现情况

公司是物业服务行业的服务提供商，主营业务是为住宅、商业写字楼、工业园等多业态物业服务项目提供物业服务与管理。公司现有物业服务项目 40 个，物业服务服务面积超过 600 万平方米，服务业主 4.5 万余户。公司先后投资设立淄博佳洁保洁服务有限公司、淄博佳业园林绿化工程服务有限公司、淄博齐美房屋维修有限公司、淄博菱悦电梯技术服务有限公司，济南凯诚消防自控设备有限公司、淄博齐新便民服务有限公司五家全资子公司，业务涉及电梯维保、保洁服务、园林绿化、房屋维修、消防维保等多个领域。

##### (1) 销售模式

公司主要为住宅、写字楼、工业园项目等提供物业管理服务及相关配套服务，通过与房地产开发商签署前期物业服务合同、直接服务于终端物业服务消费者，并通过商业谈判、公开招投标等方式竞得新的物业服务项目，进而为消费者提供专业的物业管理服务，获取物业费用收入。

公司通过开发商、物业服务项目委托方的招标邀请或公开招标信息等方式获取项目信息，并对项目进行全方位调研、考察及评估，形成项目可行性分析报告后提交公司内部审核立项。公司对具有合作意向的项目进一步研判，针对客户不同的需求制定个性化服务方案。通过竞争性谈判或公开投标等方式获取物业服务项目。

##### (2) 采购模式

公司采购分为物资采购和服务采购，物资采购即为日常经营所需物资进行的采购，服务采购即公司向专业服务供应商采购保洁、安保等劳务服务。公司根据物资、服务需求量的不同采取不同的采购方式，对需求量小的物资或服务采取分散采购的方式，对需求量大的物资或服务采取集中采购的方式。公司制定了完善的物资采购和服务供应管理体系，对采购产品、服务供应的质量进行有效的控制和跟踪。公司主要通过竞争性谈判、公开招标、商业询价等方式采购物资和服务，公司与供应商签订协议书，约定产品、数量、服务范围、质量标准、违约责任等，公司对采购物资及服务质量定期检查。

##### (3) 盈利模式

公司根据与房地产开发商、业主或业主委员会订立的物业管理服务合同收费条款向合同相对方收取费用，形成公司主营业务收入，超出公司物资采购成本、人工成本以及外包服务成本以外的部分形成公司的盈利。

报告期内公司的商业模式未发生重大变化。

#### (二) 与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

### 二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
------	----	------	-------

营业收入	96,338,822.01	103,682,693.26	-7.08%
毛利率%	32.16%	31.48%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	14,032,018.44	18,532,917.91	-24.29%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	14,205,848.20	17,987,344.58	-21.02%
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）	14.48%	20.44%	-
加权平均净资产收益率%（依据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）	14.66%	19.84%	-
基本每股收益	0.28	0.37	-24.31%
<b>偿债能力</b>	<b>本期期末</b>	<b>上年期末</b>	<b>增减比例%</b>
资产总计	152,268,177.19	156,434,551.98	-2.66%
负债总计	58,391,931.31	56,531,485.33	3.29%
归属于挂牌公司股东的净资产	93,876,245.88	99,903,122.65	-6.03%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.88	2	-6.00%
资产负债率%（母公司）	45.98%	40.56%	-
资产负债率%（合并）	38.35%	36.14%	-
流动比率	1.50	1.58	-
利息保障倍数	942.23	382.36	-
<b>营运情况</b>	<b>本期</b>	<b>上年同期</b>	<b>增减比例%</b>
经营活动产生的现金流量净额	19,119,025.63	7,419,656.71	157.68%
应收账款周转率	2.14	3.05	-
存货周转率	144.65	277.96	-
<b>成长情况</b>	<b>本期</b>	<b>上年同期</b>	<b>增减比例%</b>
总资产增长率%	-2.66%	14.06%	-
营业收入增长率%	-7.08%	11.53%	-
净利润增长率%	-24.30%	-11.80%	-

### 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	34,579,274.86	22.71%	36,556,149.94	23.37%	-5.41%
应收票据	0.00	0.00%	299,237.45	0.19%	-100.00%
应收账款	46,301,813.72	30.41%	43,805,516.74	28.00%	5.70%
预付账款	749,108.77	0.49%	521,929.70	0.33%	43.53%
其他应收款	1,433,114.41	0.94%	1,697,768.55	1.09%	-15.59%

存货	465,831.56	0.31%	437,876.39	0.28%	6.38%
投资性房地产	50,145,289.85	32.93%	52,069,430.61	33.29%	-3.70%
其他流动资产	1,395,306.22	0.92%	3,042,892.70	1.95%	-54.15%
固定资产	11,663,271.72	7.66%	10,652,302.52	6.81%	9.49%
使用权资产	360,697.65	0.24%	229,196.27	0.15%	57.38%
无形资产	252,212.32	0.17%	284,070.76	0.18%	-11.21%
应付账款	15,356,587.02	10.09%	15,035,323.63	9.61%	2.14%
合同负债	23,337,499.61	15.33%	20,526,770.07	13.12%	13.69%
其他应付款	11,827,991.73	7.77%	13,085,634.95	8.36%	-9.61%

#### 项目重大变动原因

项目无重大变动。
----------

## (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	96,338,822.01	—	103,682,693.26	—	-7.08%
营业成本	65,360,767.54	67.84%	71,045,612.42	68.52%	-8.00%
毛利率%	32.16%	—	31.48%	—	—
销售费用	874,753.50	0.91%	352,984.28	0.34%	147.82%
管理费用	6,601,424.00	6.85%	7,227,578.43	6.97%	-8.66%
研发费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
财务费用	118,900.36	0.12%	-424,635.33	-0.41%	128.00%
信用减值损失	-1,955,573.37	-2.03%	-2,570,449.07	-2.48%	23.92%
资产减值损失	-2,167,347.12	-2.25%	-147,602.48	-0.14%	-1,368.37%
其他收益	102,927.44	0.11%	472,271.14	0.46%	-78.21%
投资收益	-76.42	0.00%	0.00	0.00%	—
资产处置收益	-17,256.64	-0.02%	124,904.07	0.12%	-113.82%
汇兑收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
营业利润	18,209,028.62	18.90%	22,534,626.56	21.73%	-19.20%
营业外收入	21,029.42	0.02%	551,193.07	0.53%	-96.18%
营业外支出	321,373.98	0.33%	112,159.13	0.11%	186.53%
净利润	14,031,998.02	14.57%	18,532,861.91	17.87%	-24.29%

#### 项目重大变动原因

项目无重大变动。
----------

### 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	96,338,822.01	103,681,749.86	-7.08%
其他业务收入	0.00	943.40	-100.00%
主营业务成本	65,360,767.54	71,045,612.42	-8.00%
其他业务成本	0.00	0.00	0.00%

## 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
物业管理服务	81,535,394.69	55,170,822.60	32.34%	1.42%	1.93%	-0.34%
房屋租赁收入	4,668,774.57	2,602,045.04	44.27%	66.66%	67.55%	-0.29%
消防工程	6,117,023.53	5,077,023.42	17.00%	-45.33%	-42.47%	-4.12%
消防维保费	2,127,850.18	1,430,301.97	32.78%	-63.70%	-69.57%	12.99%
其他	1,889,779.04	1,080,574.51	42.82%	-45.06%	-41.34%	-3.63%

## 按地区分类分析

□适用 √不适用

## 收入构成变动的原因

收入构成无变动。

## 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	淄博圣隆建工有限公司	6,042,983.61	6.27%	否
2	淄博齐创房地产开发有限公司	3,305,034.17	3.43%	是
3	齐商银行股份有限公司	2,595,069.81	2.69%	否
4	淄博市仲裁委员会办公室	2,559,849.80	2.66%	否
5	淄博齐融房地产开发有限公司	1,774,957.48	1.84%	是
合计		16,277,894.87	16.90%	-

## 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	淄博众华人力资源有限公司	9,848,564.75	13.29%	否
2	淄博众惠人资资源有限公司	9,498,374.26	12.82%	否
3	山东一玖人力资源服务有限公司	8,351,768.20	11.27%	否
4	淄博张店安保服务有限公司	2,890,701.74	3.90%	否
5	淄博鼎宏空调设备有限公司	1,709,852.39	2.31%	否
合计		32,299,261.34	43.59%	-

### (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	19,119,025.63	7,419,656.71	157.68%
投资活动产生的现金流量净额	-1,393,918.57	-64,931,984.90	97.85%
筹资活动产生的现金流量净额	-20,706,982.14	-1,809,574.00	-1,044.30%

#### 现金流量分析

- (1) 经营活动产生的现金流量净额：变动比例 157.68%，变动的主要原因是公司 2024 年加大应收账款回款力度，现金流量相应增加所致。
- (2) 投资活动产生的现金流量净额：变动比例 97.85%，变动的主要原因是公司 2023 年购买固定资产、投资性房地产支出 6425 万元所致。
- (3) 筹资活动产生的现金流量净额：变动比例-1044.30%，变动的主要原因是公司 2024 年向全体股东派发现金股利共计 2000 万元所致。

## 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
淄博菱悦电梯技术服务	控股子公司	电梯、自动扶梯的销售、维护、保养；电梯、自动扶梯配件的销售、维修；电梯、自动扶梯的保养技术的转让、推广、	3,000,000	9,492,125.47	8,670,452.04	5,854,869.43	2,586,737.97

务有限公司		咨询服务.(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)					
淄博佳洁保洁服务有限公司	控股子公司	楼宇保洁服务; 外墙清洗; 空调设备清洗; 市场养护; 建筑设备维修; 家电安装、维修; 清洁用品、日用百货销售.(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)	1,000,000	1,794,076.53	1,690,953.77	47,426.89	9,952.02
淄博佳业园林绿化工程有限公司	控股子公司	一般项目: 园林绿化工程施工; 城市公园管理; 信息技术咨询服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 公路管理与养护; 城市绿化管理; 园区管理服务; 森林公园管理; 城乡市容管理; 森林改培; 园艺产品销售; 机械设备租赁.(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)	5,000,000	12,987,194.18	10,369,300.69	5,096,375.87	2,572,819.74

		法自主开展经营活动)					
淄博齐美房屋维修有限公司	控股子公司	许可项目：特种设备安装改造修理；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；电气安装服务；燃气燃烧器具安装、维修。（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，经相关部门批准后方可开展经营活动） 一般项目：家具安装和维修服务；专用设备修理；日用电器修理；金属制品修理；日用产品修理；交通设施维修；通用设备修理；计算机及办公设备维修；仪器仪表修理；工业机器人安装、维修；金属门窗工程施工；普通机械设备安装服务；工程管理服务；特种设备出租；环境卫生公共设施安装服务；住宅水电	2,000,000	4,228,088.92	2,637,105.15	3,111,734.78	377,698.22

		安装维护服务；家用电器安装服务；安装技术防范系统设计施工服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。 （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）					
济南凯诚消防自控设备有限公司	控股子公司	批发、零售；消防器材、安全监视报警器材，建筑材料、装饰材料、五金、交电、计量仪器仪表、办公用品；建筑消防设施维修、保养；消防设施检测（凭资质证经营）；机电设备安装工程（不含特种设备）、建筑智能化工程、消防设施工程壹级（凭资质证经营）以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和不需要	10,000,000	22,711,027.07	10,156,367.92	10,286,289.11	-126,764.23

		经营许可的项目。(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)					
淄博齐新便民服务有限公司	控股子公司	家政服务;日用家电零售;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);日用百货销售;新鲜水果零售;外卖递送服务;居民日常生活服务等	2,000,000	1,589,779.27	-49,749.28	90,891.85	-49,749.28

#### 主要参股公司业务分析

☒ 适用 ☐ 不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
上海浦东卓讯弘业商贸有限公司	没有业务关联	公司为了开展多种经营业务,投资成立

#### (二) 理财产品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

#### (三) 公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

#### (四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

### 五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
人员管理的风险	物业管理行业是典型的劳动密集型行业,员工流动性较强,人员管理难度较大,

	易发生劳动纠纷。且物业管理行业因涉及室外作业，存在发生工伤的风险。应对措施：公司将继续引入更加科学、合理的员工管理制度；同时公司将加强成本管控，努力开展现代化、自动化、信息化、标准化的物业管理服务，降低服务对人工的依赖程度。
市场竞争风险	近年来，我国物业管理行业快速发展，逐渐形成买方市场，物业行业存在高度分散、所提供服务的同质化程度增高的特点。在一些优质物业企业进入资本市场或通过兼并收购扩大规模的趋势下，行业集中度将加速提高，因此公司面临更严峻的市场竞争风险。应对措施：为了保障公司业务长期稳定的发展，公司积极引进新的管理和服务理念，并定期对员工进行培训，提高员工服务意识，增加住户的满意度，提高自身的竞争能力。同时强调服务质量，为客户提供差异化服务，增强公司的品牌号召力，逐步提高公司品牌形象。
业务外包的风险	公司将部分物业管理服务诸如清洁服务、安保服务等业务外包给第三方公司，如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。应对措施：公司充分利用市场规则，寻找优质合作伙伴。同时，公司在签订外包合同时，在合同中对该类第三方公司服务质量等相关条款进行了严格规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格监管。
实际控制人不当控制风险	公司实际控制人刘炳俊能够支配公司表决权比例为 73.12%，刘炳俊能够对公司的股东大会、董事会决策产生实质性影响，进而实际支配公司的行为，决定公司的经营方针、财务政策及管理层人事任免。目前，公司已建立了较为完善的法人治理结构和规章制度体系，在组织结构和制度体系上对实际控制人的行为进行了规范，能够最大程度地保护公司、债权人及其他第三方的合法权益。但是，若实际控制人利用其特殊地位，通过行使表决权或其他方式对公司经营决策、人事财务、利润分配、对外投资等进行不当控制，则可能对公司、债权人及其他第三方的合法权益产生不利影响。应对措施：公司已制定了规范公司治理的管理制度，全体股东、董事、监事、高级管理人员树立公司治理理念，依法审慎履行管理、监督职责，确保严格按照《公司章程》及其他管理制度的规定，组织及实施“三会”程序，规范公司治理行为。
公司治理风险	股份公司成立时间较短，公司及管理层规范治理公司的意识、相关制度执行及完善均需要一定过程，且公司治理结构需要随着公司业务发展和规模扩大逐步进行调整完善。因此，可能出现公司治理滞后、相关内部控制制度有效性下降的风险。应对措施：公司将加强管理层和员工在公司治理和内部控制方面的培训，提高董事、监事和高级管理人员对《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律法规的认识，强化规范运作的意识，严格履行职责，切实执行《公司法》、《公司章程》及各项法律法规的规定，使公司治理更趋完善。
住房公积金缴纳不规范风险	报告期内部分员工放弃缴纳住房公积金，虽员工已出具放弃缴纳住房公积金承诺书，但公司依然存在被当地住房公积金主管部门追溯公司承担足额缴纳住房公积金义务的风险。应对措施：公司实际控制人出具承诺：“如因公司未及时为员工缴纳社保及住房公积金导致公司受到损失或产生其他纠纷的，本人自愿代公司承担全部损失，并承担因消除相关纠纷产生的全部责任。本承诺为不可撤销承诺。”
业务开拓风险	公司在管物业项目较多来源于关联方创业房地产及下属公司，为前期一次性获得；报告期内，公司积极开拓业务，新开拓项目以从非关联方处获取的项目为主，从关联方处获取的项目占比较小。尽管公司从关联方获取的项目为一次性获得，

	且报告期内公司新开拓项目以从非关联方获取的为主，但是若发生关联方的房地产开发业务放缓、选聘其他物业服务企业管理新开发的项目或者公司开拓非关联方项目困难，可能会影响公司业务的发展速度应对措施：公司将积极努力与其他非关联房地产开发商进行合作，开拓新的客户；公司将积极开展社区增值服务等非传统物业服务业务的市场开发力度，提升公司的收入多元化水平和盈利质量。公司在提供物业管理过程中，也会进一步提升服务质量，增加客户满意度，增强客户粘性。
业务区域集中度较高的风险	公司物业管理服务区域集中在山东省淄博市，主要客户和业务都位于淄博市内，地域特征明显，若淄博地区出现竞争加剧、业务规模饱和情况或者地区政策及经营环境发生不利变化，将对公司经营带来影响。应对措施：公司将不断努力开拓淄博区域外市场，未来公司将依托已经建立的市场口碑，不断优化服务，提高业主和租户物业体验，保持先进的管理理念和良好的服务质量，与目前客户保持长期稳定的合作关系并积极开拓市场。
关联方资金占用风险	报告期内公司不存在向关联方拆借资金的情形，报告期内不存在发生过资金占用的情形，公司建立健全了法人治理制度，制定完善了《公司章程》和公司各项决策、监管制度，对股东大会、董事会、监事会职权进行了明确规定，至公告发布之日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。应对措施：公司已经建立了完善的三会制度，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《防范控股股东及其他关联方资金占用管理办法》等对关联交易决策程序等做出了规定，严格规范关联交易行为及控股股东、关联方资金占用行为。
公司面临行政处罚的风险	公司属于物业服务行业，监管部门包括消防、水利、市场监管等多个部门，且公司管理项目众多，报告期内公司存在部分行政处罚，公司已经整改并缴纳罚金，可能面临可能受到行政处罚的风险。应对措施：公司将加强对相关业务的检查力度，减少违规行为的发生。公司将按时对主管部门负责人进行问询，了解业务合规检查的情况，并集中组织相关业务人员的培训，提升业务人员的合规意识。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

### 第三节 重大事件

#### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(三)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	



是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

(一) 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

(一) 诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 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

(二) 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	400,000	0.00
销售产品、商品，提供劳务	8,300,000.00	7,252,157.89
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0.00	0.00
其他	250,000	139,085.24
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权	0.00	0.00
与关联方共同对外投资	0.00	0.00
提供财务资助	0.00	0.00
提供担保	0.00	0.00
委托理财	0.00	0.00
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款	0.00	0.00
贷款	0.00	0.00

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

公司日常性关联交易均符合各公司及子公司经营业务，根据关联方业务需求，提供相关关联交易服务，具有合理性和必要性。

违规关联交易情况

☐适用 ☒不适用

(三) 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	2022年9月26日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2022年9月26日	-	挂牌	资金占用承诺	其他（不资金占用）	正在履行中
实际控制人或控股股东	2022年9月26日	-	挂牌	其他承诺（关于缴纳社保、公积金的承诺）	其他（按时缴纳社保、公积金）	正在履行中
实际控制人或控股股东	2022年9月26日	-	挂牌	其他承诺（解决关联交易的问题）	其他（解决关联交易）	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无超期未履行完毕的承诺事项，公司自承诺之日起，认真履行承诺事项，并按照承诺的事项长期履行。

## 第四节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (二) 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	13,879,043	27.76%	-111,975	13,767,068	27.53%
	其中：控股股东、实际控制人	8,964,987	17.93%	0	8,964,987	17.93%
	董事、监事、高管	3,068,773	6.14%	-111,975	2,956,798	5.91%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	36,120,957	72.24%	111,975	36,232,932	72.47%
	其中：控股股东、实际控制人	26,895,863	53.79%	0	26,895,863	53.79%
	董事、监事、高管	8,758,427	17.52%	111,975	8,870,402	17.74%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		50,000,000	-	0	50,000,000	-
普通股股东人数		13				

股本结构变动情况

☐适用 ☒不适用

#### (三) 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	刘炳俊	35,860,850	0	35,860,850	71.72%	26,895,863	8,964,987	0	0
2	张萍	9,021,450	0	9,021,450	18.04%	6,766,088	2,255,362	0	0
3	肖伟	1,691,050	0	1,691,050	3.38%	1,268,288	422,762	0	0
4	刘斌	746,600	0	746,600	1.49%	0	746,600	0	0
5	淄博尚实投资有限公司	700,000	0	700,000	1.40%	466,667	233,333	0	0
6	伯婷	520,900	0	520,900	1.04%	390,675	130,225	0	0
7	王斌	371,550	0	371,550	0.74%	0	371,550	0	0
8	董声	271,250	0	271,250	0.54%	0	271,250	0	0
9	宗慧宏	222,250	0	222,250	0.44%	166,688	55,562	0	0
10	许凯	222,250	0	222,250	0.44%	166,688	55,562	0	0

11	宫玉贞	222,250	0	222,250	0.44%	0	222,250	0	0
合计		49,850,400	0	49,850,400	99.70%	36,120,957	13,729,443	0	0

#### 普通股前十名股东情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

普通股前十名股东间相互关系说明：自然人之间无关联关系，除股东董声外，其余 9 名自然人股东均为法人股东淄博尚实投资有限公司的股东。

## 二、 控股股东、实际控制人情况

#### 是否合并披露

☒ 是 ☐ 否

刘炳俊，男，1960 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，山东干部函授大学，经济管理专业本科学历。1980 年 1 月至 1988 年 4 月任淄博医疗器械厂车间主任、供销科科长；1988 年 5 月至 1992 年 7 月任淄博市信托投资公司办公室主任；1992 年 7 月至今历任山东创业房地产开发有限公司副总经理、总经理、董事长、党委书记；2003 年 10 月至 2017 年 9 月历任淄博宏信资产经营集团有限公司副总经理、董事、董事长、党总支委员；2012 年 4 月至 2016 年 9 月任淄博桓荣置业有限公司执行董事、经理、法定代表人；2013 年 12 月至 2017 年 10 月任淄博齐信投资有限公司董事长；2014 年 3 月至 2016 年 9 月任淄博齐创房地产开发有限公司执行董事、经理、法定代表人；2021 年 8 月至 2022 年 3 月任淄博齐润投资有限公司董事长、法定代表人 2018 年 10 月至 2023 年 3 月任淄博尚实投资有限公司董事长、法定代表人；2022 年 6 月至今任上海浦东卓讯弘业商贸有限公司董事长、法定代表人；2022 年 6 月至今任淄博万佳物业服务股份有限公司董事长、法定代表人。

#### 是否存在尚未履行完毕的特殊投资条款

☐ 是 ☒ 否

## 三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

#### (二) 报告期内的股票发行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

#### (三) 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
2024 年 5 月 16 日	3.00	0.00	0.00
合计	3.00	0.00	0.00

利润分配与公积金转增股本的执行情况

□ 适用 √ 不适用

(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	2.50	0.00	0.00

公司第一届董事会第十八次会议审议通过关于审议《公司 2024 年度权益分派预案》的议案：  
鉴于公司良好的经营业绩，为回报股东给予的支持，公司拟决定 2024 年度利润分配预案如下：  
公司拟以利润分派实施时股权登记日的总股本为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金股利 2.50 元（含税），实际派发结果以中国证券登记结算有限公司核算的结果为准。公司现金分红，需要自然人股东缴纳个人所得税的部分，由股东自行承担。  
本次利润分配预案，经股东大会审议通过后两个月内实施。

## 第五节 公司治理

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
刘炳俊	董事长	男	1960年9月	2022年6月29日	2025年6月28日	35,860,850	0	35,860,850	71.7217%
张萍	董事	女	1975年5月	2022年6月29日	2025年6月28日	9,021,450	0	9,021,450	18.0429%
许凯	董事	男	1983年7月	2022年6月29日	2025年6月28日	222,250	0	222,250	0.4445%
伯婷	董事	女	1980年7月	2022年6月29日	2025年6月28日	520,900	0	520,900	1.0418%
宗慧宏	董事	女	1976年9月	2022年6月29日	2025年6月28日	222,250	0	222,250	0.4445%
肖伟	监事长	男	1972年11月	2022年6月29日	2025年6月28日	1,691,050	0	1,691,050	3.3821%
王红生	监事	男	1979年10月	2023年6月6日	2025年6月28日	0	0	0	0%
翟昱晴	监事	女	1986年6月	2024年2月27日	2025年6月28日	0	0	0	0%
董加报	总经理	男	1979年6月	2024年10月25日	2025年6月28日	0	0	0	0%
张泉	副总经理	男	1975年6月	2022年6月29日	2025年6月28日	0	0	0	0%
李雯雯	副总经理兼财务负责人	女	1982年12月	2022年6月29日	2025年6月28日	0	0	0	0%
杨海霞	副总经理兼董事会秘书	女	1983年9月	2023年11月9日	2025年6月28日	149,300	0	149,300	0.2986%
孙波	副总经理	男	1975年4月	2024年2月1日	2025年6月28日	0	0	0	0%
张烨	副总经理	男	1995年10月	2024年2月23日	2025年6月28日	0	0	0	0%

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

公司董事长刘炳俊为公司控股股东、实际控制人；其他董事、监事、高级管理人员相互间，与控股股东、实际控制人间没有其他关系。

(二) 变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
王斌	无	新任	总经理	公司总经理田文生因个人原因主动提出辞去公司总经理职务，经董事会通过，聘任王斌为总经理
王斌	总经理	离任	无	个人原因
董加报	无	新任	副总经理	因公司发展需要，经公司董事会通过，聘任董加报为副总经理
董加报	副总经理	新任	总经理	公司总经理王斌因个人原因离职，经董事会通过，聘任董加报为总经理
孙波	无	新任	副总经理	公司副总经理张玉发因个人原因主动辞去副总经理职务，经董事会通过，聘任孙波为副总经理
张烨	无	新任	副总经理	因公司经营发展需要，经董事会通过，聘任张烨为副总经理
翟昱晴	无	新任	监事	公司监事翟奎因个人原因离职，经职工代表大会选举翟昱晴为监事
汪洋	无	新任	副总经理	因公司经营发展需要，经董事会通过，聘任汪洋为副总经理
汪洋	副总经理	离任	无	个人原因
田文生	总经理	离任	无	个人原因
张玉发	副总经理	离任	无	个人原因
翟奎	监事	离任	无	个人原因

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

<p>监事翟昱晴，女，1986 年 6 月 26 日出生，中共党员，山东省淄博市人，汉族，本科学历。2005.9 至 2009.6 就读于湖北工程学院环境艺术设计专业。2011 年 7 月至 2017 年 2 月，在淄博恒一房地产营销策划有限公司，从事房地产策划工作；2017 年 2 月至 2022 年 4 月，在淄博万佳物业服务股份有限公司，从事办公室内勤工作；2022 年 4 月至今，任淄博万佳物业服务股份有限公司办公室副主任；2024 年 2 月至今，任淄博万佳物业服务股份有限公司监事。</p> <p>总经理董加报，男，1979 年 6 月 29 日出生，本科学历，四川农业大学土木工程专业。2000 年 7 月至 2012 年 10 月在淄博桓台周董建工实业有限公司，从事水电暖安装工程施工管理工作；2012 年 10 月至 2019 年 7 月在淄博桓台荆家建工有限公司东营项目部，从事水电安装工程施工管理工作；2019 年 7 月至 2020 年 8 月任淄博和兴物业管理有限公司总经理；2020 年 8 月至 2023 年 12 月任山东金润建设咨询有限公司经理；2023 年 12 月至 2024 年 2 月任淄博万佳物业服务股份有限公司创业大厦服务处主任；2024 年 2 月至 2024 年 10 月任淄博万佳物业服务股份有限公司副总经理；2024 年 10 月至今任淄博万佳物业服务股份有限公司总经理。</p> <p>副总经理孙波，男，1975 年 4 月 23 日出生，本科学历，山东行政学院建设经济管理专业。1997 年 9 月至 2003 年 11 月在淄博宏大房地产开发有限公司从事工程管理工作；2003 年 11 月至 2005 年 4 月，自由职业；2005 年 4 月至 2010 年 9 月在淄博世龙房地产开发有限公司从事工程管理工作；2010 年 9 月至 2011 年 2 月自由职业；2011 年 2 月至 2016 年 3 月，在山东创业房地产开发有限公司从事</p>
--

工程管理工作；2016年3月至2022年4月在淄博万佳物业服务有限公司，先后担任齐悦花园盛悦园物业服务处主任、齐悦花园齐悦园物业服务处副主任、设施设备维护部副经理、齐融佳园物业服务处副主任职务；2022年4月至2022年6月，任淄博万佳物业服务有限公司董事长；2022年6月至2024年2月任山东创业房地产开发有限公司任工程管理部副经理；2024年2月至今任淄博万佳物业服务股份有限公司副总经理。

副总经理张烨，男，1995年10月18日出生，本科学历，华中师范大学武汉传媒学院广播电视编导专业。2018年8月至2022年7月，在山东创业房地产开发有限公司，从事销售工作；2022年7月至2024年2月，先后任淄博万佳物业服务股份有限公司办公室副主任、齐悦花园服务处副主任、火炬广场服务处主任；2024年2月至今，任淄博万佳物业服务股份有限公司副总经理。

(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	41	1		42
技术人员	99		12	87
财务人员	5	1		6
行政人员	9	1		10
生产人员	89		3	86
员工总计	243	3	15	231

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	29	36
专科	83	89
专科以下	130	105
员工总计	243	231

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

员工薪酬政策：公司依法依规为员工购买缴纳养老、医疗、工伤、失业和生育保险及住房公积金，按公司制定的有关薪酬制度和考核情况按月发放薪酬，定期对表现优秀的员工进行晋升和调薪。

员工培训：公司重视员工的培训和学习，在年初制定了各部门的培训计划，通过内训和外训相结合、理论结合实践的方式提高各类人员的专业水平，为企业发展不断提供动力。

公司离退休人员均已按照有关法律法规办理离职和退休手续，公司不再承担离退休人员费用。



(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

☐适用 ☒不适用

三、 公司治理及内部控制

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

(一) 公司治理基本情况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件和《公司章程》的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司形成了稳定的决策机制和监督机制，公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，形成了完整的会议记录文件及决议档案。报告期内公司董事、监事和高级管理人员均符合《公司法》的任职要求，能够勤勉尽责地遵守“三会”议事规则，切实履行义务，严格执行“三会”决议。

(二) 监事会对监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期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

公司严格遵守《公司法》、《公司章程》等法律法规和规章制度规范运作，逐步健全和完善公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具体情况如下：

1、业务独立性

公司拥有独立完整的业务体系，在经营管理上独立运作，公司拥有独立的采购、销售、服务体系，具有独立自主地进行经营活动的权力，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，形成了独立完整的业务体系。公司经营的业务与控股股东及其控制的其他企业之间不存在同业竞争关系，未受到公司控股股东及其他关联方的干涉、控制，也未因与公司控股股东及其他关联方存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、资产独立性

公司资产与股东或关联方的资产严格分开，并完全独立运营。公司目前业务和经营必需的机器、设备、设施及其他资产的所有权或使用权完全由公司独立享有，不存在与股东单位或关联方共用的情况。截至报告期，公司对所有资产拥有充分的控制和支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

3、人员独立性

公司董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》及公司《公司章程》合法产生；公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东及其控制的其他企业中担任职务，未在控股股东及其控制的其他企业中领薪；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

#### 4、财务独立性

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理制度及各项内部控制制度，独立进行会计核算和财务决策。公司拥有独立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司依法独立纳税，内部控制完整、有效。

#### 5、机构独立性

公司机构设置完整。按照建立规范法人治理结构的要求，公司设立了股东大会、董事会和监事会。公司根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰。公司组织机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在合署办公、混合经营的情形。

### (四) 对重大内部管理制度的评价

报告期内，公司各项重大经营决策都严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《非上市公司公众公司监督管理办法》等相关法律法规所规定进行，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行重大决策规定程序。

## 四、 投资者保护

### (一) 实行累积投票制的情况

☐适用 ☒不适用

### (二) 提供网络投票的情况

☐适用 ☒不适用

### (三) 表决权差异安排

☐适用 ☒不适用

## 第六节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	上会师报字（2025）第 6212 号			
审计机构名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	上海市静安区威海路 755 号 25 层			
审计报告日期	2025 年 4 月 21 日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	张素霞 5 年	李珍珍 5 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	5 年			
会计师事务所审计报酬（万 元）	20			

### 审计报告

上会师报字(2025)第 6212 号

淄博万佳物业服务股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了淄博万佳物业服务股份有限公司（以下简称“万佳物业”或“公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了万佳物业 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及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，我们独立于万佳物业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

万佳物业管理层对其他信息负责。其他信息包括 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

万佳物业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，管理层负责评估万佳物业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)并运用持续经营假设，除非管理层计划清算万佳物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督万佳物业的财务报告过程。

### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对万佳物业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致万佳物业不能持续经营。

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

6、就万佳物业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

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

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

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

张素霞

中国注册会计师

李珍珍

中国 上海

二〇二五年四月二十一日

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	六、1	34,579,274.86	36,556,149.94
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	六、2		299,237.45
应收账款	六、3	46,301,813.72	43,805,516.74
应收款项融资	六、4	207,244.8	
预付款项	六、5	749,108.77	521,929.70
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			

其他应收款	六、6	1,433,114.41	1,697,768.55
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、7	465,831.56	437,876.39
其中：数据资源			
合同资产	六、8	2,414,276.40	2,791,943.25
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、9	1,395,306.22	3,042,892.70
<b>流动资产合计</b>		<b>87,545,970.74</b>	<b>89,153,314.72</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	六、10	873,285.18	942,573.66
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、11	50,145,289.85	52,069,430.61
固定资产	六、12	11,663,271.72	10,652,302.52
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、13	360,697.65	229,196.27
无形资产	六、14	252,212.32	284,070.76
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	六、15		2,012,039.36
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、16	1,427,449.73	1,091,624.08
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>64,722,206.45</b>	<b>67,281,237.26</b>
<b>资产总计</b>		<b>152,268,177.19</b>	<b>156,434,551.98</b>
<b>流动负债：</b>			
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	六、17	15,356,587.02	15,035,323.63

预收款项	六、18	24,819.26	
合同负债	六、19	23,337,499.61	20,526,770.07
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	六、20	2,859,617.67	3,079,128.95
应交税费	六、21	3,024,034.19	2,980,240.47
其他应付款	六、22	11,827,991.73	13,085,634.95
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	六、23	174,722.08	224,669.86
其他流动负债	六、24	1,639,965.13	1,500,949.23
<b>流动负债合计</b>		<b>58,245,236.69</b>	<b>56,432,717.16</b>
<b>非流动负债：</b>			
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	六、25	146,694.62	98,768.17
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	六、16		
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>146,694.62</b>	<b>98,768.17</b>
<b>负债合计</b>		<b>58,391,931.31</b>	<b>56,531,485.33</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	六、26	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、27	15,082,975.92	15,082,975.92
减：库存股			
其他综合收益	六、28	-90,061.41	-31,166.2
专项储备			
盈余公积	六、29	4,371,289.36	3,304,047.42
一般风险准备			



未分配利润	六、30	24,512,042.01	31,547,265.51
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		93,876,245.88	99,903,122.65
少数股东权益			-56
所有者权益（或股东权益）合计		93,876,245.88	99,903,066.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计		152,268,177.19	156,434,551.98

法定代表人：刘炳俊

主管会计工作负责人：李雯雯

会计机构负责人：李雯雯

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		31,565,629.54	33,495,025.37
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	31,557,279.11	27,071,946.86
应收款项融资			
预付款项		747,449.77	521,929.70
其他应收款	十六、2	2,969,454.75	4,027,846.28
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		187,557.47	58,658.58
其中：数据资源			
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		1,385,788.48	3,040,854.95
<b>流动资产合计</b>		<b>68,413,159.12</b>	<b>68,216,261.74</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	21,725,836.55	21,725,836.55
其他权益工具投资		436642.59	471286.83
其他非流动金融资产			
投资性房地产		50145289.85	52069430.61
固定资产		9,793,401.98	10,163,794.20

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		252,212.32	284,070.76
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,254,669.39	971,884.19
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>83,608,052.68</b>	<b>85,686,303.14</b>
<b>资产总计</b>		<b>152,021,211.80</b>	<b>153,902,564.88</b>
<b>流动负债：</b>			
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		25,449,679.53	19,813,455.12
预收款项		24,819.26	
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		2,111,613.38	2,077,053.49
应交税费		1,822,062.28	2,176,046.98
其他应付款		15,732,569.88	16,598,685.18
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		23,336,146.4	20502336.11
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		1,416,668.93	1,253,772.04
<b>流动负债合计</b>		<b>69,893,559.66</b>	<b>62,421,348.92</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			

其他非流动负债			
非流动负债合计		0.00	0.00
负债合计		69,893,559.66	62,421,348.92
所有者权益（或股东权益）：			
股本		50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		15,608,812.47	15,608,812.47
减：库存股			
其他综合收益		-29871.87	-3888.69
专项储备			
盈余公积		3,654,871.16	2,587,629.22
一般风险准备			
未分配利润		12,893,840.38	23,288,662.96
所有者权益（或股东权益）合计		82,127,652.14	91,481,215.96
负债和所有者权益（或股东权益）合计		152,021,211.80	153,902,564.88

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业总收入	六、31	96,338,822.01	103,682,693.26
其中：营业收入		96,338,822.01	103,682,693.26
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		74,092,467.28	79,027,190.36
其中：营业成本	六、31	65,360,767.54	71,045,612.42
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	六、32	1,136,621.88	825,650.56
销售费用	六、33	874,753.50	352,984.28
管理费用	六、34	6,601,424.00	7,227,578.43
研发费用			

财务费用	六、35	118,900.36	-424,635.33
其中：利息费用		19,026.84	60,240.93
利息收入		121,650.36	691,113.94
加：其他收益	六、36	102,927.44	472,271.14
投资收益（损失以“-”号填列）	六、37	-76.42	
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）	六、38	-1,955,573.37	-2,570,449.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、39	-2,167,347.12	-147,602.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、40	-17,256.64	124,904.07
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		18,209,028.62	22,534,626.56
加：营业外收入	六、41	21,029.42	551,193.07
减：营业外支出	六、42	321,373.98	112,159.13
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		17,908,684.06	22,973,660.50
减：所得税费用	六、43	3,876,686.04	4,440,798.59
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		14,031,998.02	18,532,861.91
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）		14,031,998.02	18,532,861.91
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-20.42	-56
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		14,032,018.44	18,532,917.91
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-58,895.21	-32,503.49
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-58,895.21	-32,503.49
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-58,895.21	-32,503.49
（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		-58,895.21	-32,503.49
（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			
<b>七、综合收益总额</b>		13,973,102.81	18,500,358.42
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		13,973,123.23	18,500,414.42
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-20.42	-56
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.28	0.37
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.28	0.37

法定代表人：刘炳俊

主管会计工作负责人：李雯雯

会计机构负责人：李雯雯

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
<b>一、营业收入</b>	十六、4	86,220,426.87	83,210,042.22
减：营业成本	十六、4	64,907,208.50	62,112,335.19
税金及附加		1,082,164.54	724,974.86
销售费用		874,753.50	352,984.28
管理费用		3,777,946.33	3,968,491.48
研发费用			-
财务费用		-21,881.40	-507,111.29
其中：利息费用			27,098.11
利息收入		237,462.13	733,118.98
加：其他收益		54793.89	368,609.14
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	-1308.9	6,380,884.99
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）		-1,096,496.55	-1,648,845.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			51186.81
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		14,557,223.84	21,710,202.65

加：营业外收入		20957.62	546806.28
减：营业外支出		321,312.24	28,941.99
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>14,256,869.22</b>	<b>22,228,066.94</b>
减：所得税费用		3,584,449.86	4,075,505.47
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>10,672,419.36</b>	<b>18,152,561.47</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		10,672,419.36	18,152,561.47
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-25983.18</b>	<b>-14339.78</b>
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-25983.18	-14339.78
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		-25983.18	-14339.78
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			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>10,646,436.18</b>	<b>18,138,221.69</b>
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

#### （五） 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		99,525,567.61	86,132,388.01
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			631,426.76
收到其他与经营活动有关的现金	六、44	23,566,709.64	23,177,632.79
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>123,092,277.25</b>	<b>109,941,447.56</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		49,785,167.45	51,876,270.61
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		19,725,115.21	20,410,863.09
支付的各项税费		8,616,674.16	6,788,652.89
支付其他与经营活动有关的现金	六、44	25,846,294.80	23,446,004.26
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>103,973,251.62</b>	<b>102,521,790.85</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>19,119,025.63</b>	<b>7,419,656.71</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>0</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,393,918.57	64,931,984.90
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,393,918.57</b>	<b>64,931,984.90</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,393,918.57</b>	<b>-64,931,984.90</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			

偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,000,000.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、44	706,982.14	1,809,574
筹资活动现金流出小计		20,706,982.14	1,809,574.00
筹资活动产生的现金流量净额		-20,706,982.14	-1,809,574.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,981,875.08	-59,321,902.19
加：期初现金及现金等价物余额		36,556,149.94	95,878,052.13
六、期末现金及现金等价物余额		33,574,274.86	36,556,149.94

法定代表人：刘炳俊

主管会计工作负责人：李雯雯

会计机构负责人：李雯雯

#### (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		87,500,049.17	71,116,136.90
收到的税费返还			534,042.04
收到其他与经营活动有关的现金		23,318,222.66	23,017,124.91
经营活动现金流入小计		110,818,271.83	94,667,303.85
购买商品、接受劳务支付的现金		47,256,607.20	45,255,664.07
支付给职工以及为职工支付的现金		13,533,874.56	12,462,556.93
支付的各项税费		7,492,983.98	4,694,283.89
支付其他与经营活动有关的现金		25,341,474.45	22,887,714.11
经营活动现金流出小计		93,624,940.19	85,300,219.00
经营活动产生的现金流量净额		17,193,331.64	9,367,084.85
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,691.10	
取得投资收益收到的现金			6,870,927.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		1,000,000.00	
投资活动现金流入小计		1,001,691.10	6,870,927.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,126,418.57	64,931,984.90
投资支付的现金		3,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			



支付其他与投资活动有关的现金			2,500,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		1,129,418.57	67,431,984.90
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-127,727.47	-60,561,057.18
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			0.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			6,314,273.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		20,000,000.00	6,314,273.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-20,000,000.00	-6,314,273.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,934,395.83	-57,508,245.33
加：期初现金及现金等价物余额		33,495,025.37	91,003,270.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		30,560,629.54	33,495,025.37

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2024 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	50,000,000.00	-	-	-	15,082,975.92		-31,166.2		3,304,047.42		31,547,265.51	- 56.00	99,903,066.65
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	50,000,000.00				15,082,975.92		-31,166.2		3,304,047.42		31,547,265.51	- 56.00	99,903,066.65
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							- 58,895.21		1,067,241.94		-7,035,223.50	56.00	-6,026,820.77
（一）综合收益总额							- 58,895.21				14,032,018.44	- 20.42	13,973,102.81
（二）所有者投入和减少资本												76.42	76.42

1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他											76.42	76.42	
(三) 利润分配							1,067,241.94		-				-
								21,067,241.94				20,000,000.00	
1. 提取盈余公积							1,067,241.94		-1,067,241.94				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配									-				-
								20,000,000.00				20,000,000.00	
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	50,000,000.00				15,082,975.92		- 90,061.41		4,371,289.36		24,512,042.01	93,876,245.88

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	50,000,000.00	-	-	-	15,082,975.92	-	1,337.29	-	1,488,791.27	-	14,829,603.75	-	81,402,708.23
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	50,000,000.00				15,082,975.92	-	1,337.29	-	1,488,791.27	-	14,829,603.75		81,402,708.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							- 32,503.49		1,815,256.15		16,717,661.76	- 56.00	18,500,358.42
（一）综合收益总额							- 32,503.49				18,532,917.91	- 56.00	18,500,358.42
（二）所有者投入和减少资													

本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配								1,815,256.15	-1,815,256.15				
1. 提取盈余公积								1,815,256.15	-1,815,256.15				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													

1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	50,000,000.00				15,082,975.92		-31,166.2		3,304,047.42		31,547,265.51	- 56.00	99,903,066.65

法定代表人：刘炳俊      主管会计工作负责人：李雯雯      会计机构负责人：李雯雯

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2024 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	50,000,000.00				15,608,812.47		-3,888.69		2,587,629.22		23,288,662.96	91,481,215.96
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	50,000,000.00				15,608,812.47		-3,888.69		2,587,629.22		23,288,662.96	91,481,215.96
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							- 25,983.18		1,067,241.94		- 10,394,822.58	-9,353,563.82
(一) 综合收益总额							- 25,983.18				10,672,419.36	10,646,436.18

(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								1,067,241.94		-	-	
1. 提取盈余公积								1,067,241.94		21,067,241.94	20,000,000.00	
2. 提取一般风险准备										-1,067,241.94		
3. 对所有者(或股东)的分配										-	-	
4. 其他										20,000,000.00	20,000,000.00	
(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	50,000,000.00				15,608,812.47		- 29,871.87		3,654,871.16		12,893,840.38	82,127,652.14

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	50,000,000.00				15,608,812.47		10,451.09		772,373.07		6,951,357.64	73,342,994.27
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	50,000,000.00				15,608,812.47		10,451.09		772,373.07		6,951,357.64	73,342,994.27
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）							- 14339.78		1,815,256.15		16,337,305.32	18,138,221.69
（一）综合收益总额							- 14339.78				18,152,561.47	18,138,221.69
（二）所有者投入和减少资本												



1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配								1,815,256.15		-1,815,256.15		
1. 提取盈余公积								1,815,256.15		-1,815,256.15		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	50,000,000.00				15,608,812.47		-3888.69		2,587,629.22		23,288,662.96	91,481,215.96

## 一、公司基本情况

### 1、公司概况

- (1)公司名称：淄博万佳物业服务股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）
- (2)注册资本：人民币 50,000,000.00 元
- (3)公司住所：山东省淄博市张店区马尚街道办事处心环东路金街 1 号创业大厦 14 层
- (4)成立日期：2004 年 08 月 06 日
- (5)公司法定代表人：刘炳俊
- (6)经营范围：一般项目：物业管理；房屋的修缮管理；设备维修保养；园林绿化工程施工及养护管理服务；清洁环卫管理及保洁服务；停车管理服务及车辆看护管理；环境秩序维护管理；物业管理培训服务；房地产中介服务；家政清洁、住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪等。许可项目：城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；餐厨垃圾处理；现制现售饮用水。

### 2、历史沿革

公司的前身是淄博万佳物业服务有限公司（以下简称“有限公司”），有限公司成立于 2004 年 8 月 6 日，系由山东创业房地产开发有限公司与山东创业房地产开发有限公司工会委员会共同出资设立，成立时的名称为淄博万佳物业管理有限公司，注册资本为 50 万元。

2007 年 10 月 22 日“淄博万佳物业管理有限公司”更名为“淄博万佳物业服务有限公司”。

经过历次增资后注册资本变更为 5,000 万元。

2022 年 6 月，根据有限公司股东会决议及股份有限公司发起人协议、公司章程的规定，有限公司以 2022 年 4 月 30 日经审计的净资产 65,608,812.47 元为基础进行整体变更，折为股份有限公司的股本计 50,000,000 股，每股面值 1 元，未折股的 15,608,812.47 元计入股份有限公司的资本公积。

2022 年 6 月 24 日，经淄博市行政审批服务局登记编号为 3703001656057769522 的《企业名称自主申报告知书》核准，淄博万佳物业服务有限公司名称变更为“淄博万佳物业服务股份有限公司”。

2022 年 6 月 29 日，公司取得了淄博市行政审批服务局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91370303164137599X。

### 3、行业性质

公司所处的行业属于物业管理行业。

4、本公司财务报表业经公司第一届董事会第十八次会议于 2025 年 4 月 21 日批准报出，根据本公司章程，本公司财务报表将提交股东大会审议。

**二、财务报表的编制基础**

**1、编制基础**

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

**2、持续经营**

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

**三、遵循企业会计准则的声明**

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《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[2023 年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

**四、重要会计政策及会计估计**

**1、会计期间**

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

**2、营业周期**

正常营业周期是指公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。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。

**3、记账本位币**

人民币元。

**4、重要性标准确定方法和选择依据**

本公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准，本公司相关披露事项涉及的重要性标准如下：

项目	在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收款项	附注六、3 及附注十六、1	公司将单项计提坏账准备金额超过合并报表资产总额 5%的认定为重要单项计提坏账准备的应收款项。

## 5、同一控制下和非同一控制下公司合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的公司合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并公司的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行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相关管理费用，于发生时计入当期损益。为公司合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。公司合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 公司对外合并如属非同一控制下的公司合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

- ① 一次交换交易实现的公司合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；
- ② 通过多次交换交易分步实现的公司合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；
- ③ 为进行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相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；
- ④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

(3) 公司对外合并如属非同一控制下的公司合并，对长期股权投资的初始投资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。

对长期股权投资的初始投资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，按照下列方法处理：

- ① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；
- ② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

## 6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### (1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。其中，本公司享有现时权利使本公司目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本公司是否实际行使该权利，视为本公司拥有对被投资方的权力；本公司自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本公司以主要责任人身份行使决策权的，视为本公司有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本公司享有的权利是否使本公司目前有能力主导被投资方的相关活动；本公司是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本公司是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本公司与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### (2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，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。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股

东权益。

当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时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12 “长期股权投资” 或本附注四、9 “金融工具”。

本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：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中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”（详见本附注四、12 “长期股权投资”（2）④）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”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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，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。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12 “长期股权投资”（2）② “权益法核算的长期股权投资” 中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司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。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产

#### ① 分类和初始计量

公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本计提对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

##### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。其中：

##### <1> 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

采用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。

#### 〈2〉以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。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，计入留存收益。

对于非交易性权益工具投资，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。

#### 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司将上述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，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### ② 金融资产减值

#### 1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始

确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，本公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

## 2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

## 3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组

别，在组合的基础上评估信用风险。

#### 4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

#### 5) 各类金融资产信用损失的确定方法

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### <1> 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据组合 1—银行承兑汇票	承兑人信用风险较低	预期信用损失率通常为零
应收票据组合 2—商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分	以账龄组合为基础确认预期信用损失
应收款项融资组合—银行承兑汇票	承兑人信用风险较低	预期信用损失率通常为零
应收账款及合同资产组合 1—信用风险特征	账龄组合	以账龄组合为基础确认预期信用损失
应收账款及合同资产组合 2—应收子公司货款	合并范围内子公司	预期信用损失率为零
其他应收款组合 1—信用风险特征	账龄组合	以账龄组合为基础确认预期信用损失
其他应收款组合 2—其他应收子公司往来	合并范围内子公司	预期信用损失率通常为零

#### <2> 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率	其他应收款预期信用损失率
1 年以内(含 1 年)	5.00%	5.00%
1-2 年(含 2 年)	10.00%	10.00%
2-3 年(含 3 年)	20.00%	20.00%
3-4 年(含 4 年)	30.00%	30.00%
4-5 年(含 5 年)	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

应收账款和其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

应收款项融资以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本公司采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

### <3> 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，本公司按单项计提预期信用损失。

### ③ 终止确认金融资产转移的确认依据和计量方法

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，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 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的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### ④ 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### (2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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。
- ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同，以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司可以将金融负债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，该指定满足下列条件之一：

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

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）。

### (3) 金融工具的公允价值确定

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。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。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

- ① 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- ② 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；
- ③ 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

### (4) 后续计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，本公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③ 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

#### （5）权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。公司不确认权益工具的公允价值变动。

公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

### 10、存货

#### （1）存货的分类

存货包括库存商品、合同履约成本。

#### （2）发出存货的计价方法

库存商品发出时按月末一次加权平均法计价。

#### （3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，将其差额计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

- ① 产成品、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。
- ② 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、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。
- ③ 资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提，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，合并计提存货跌价准备。

#### （4）存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

#### （5）低值易耗品摊销方法

对低值易耗品均采用一次转销法进行摊销。

## 11、合同资产

### (1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，指已向客户转让商品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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### (2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

正常履行合同形成的合同资产，按照该合同资产整个存续期的预期信用损失确认合同资产减值准备，具体确定方法和会计处理方法参见“附注四、9 金融工具”。

## 12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方[股东权益/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，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分

处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、6、“合并财务报表编制的方法”(2)中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

### 13、投资性房地产

本公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

#### (1) 采用成本模式的

对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

<u>名称</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	20 年	5.00%	4.75%

采用成本模式的投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

### 14、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 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。

#### (2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

<u>类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	20 年	5.00%	4.75%
机器设备	5 年	5.00%	19.00%
运输工具	4 年	5.00%	23.75%
电子设备及办公设备	3-5 年	5.00%	19.00%-31.67%

#### (3) 固定资产减值准备的减值测试方法和计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

### 15、使用权资产

#### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予

以确认。

#### (2) 使用权资产的初始计量

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 承租人发生的初始直接费用；
- ④ 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

#### (3) 使用权资产的后续计量

- ① 采用成本模式对使用权资产进行后续计量。
- ② 对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

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

#### (5) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### 16、无形资产

(1) 无形资产，是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

#### (2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；

⑦ 与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

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。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按直线法摊销。公司于每年年度终了，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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。对于使用寿命有限的无形资产，在采用直线法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

名称	使用年限	预计净残值率
软件	10 年	0%

(4) 使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，于每年末进行减值测试。

## 17、借款费用

(1) 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指1年及1年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专

门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

## 18、商誉

商誉为非同一控制下企业合并其初始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。公司对商誉不摊销，以成本减累计减值准备后的金额计量，在合并资产负债表上单独列示。

## 19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关

的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）和该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）两者之间较高者，同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 20、长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出但受益期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用，长期待摊费用在受益期限内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 21、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

## 22、职工薪酬

### （1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指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。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬是指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。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为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。



(3) 离职后福利是指公司为获得员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。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中,设定提存计划,是指向独立的基金缴存固定费用后,公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划;设定受益计划,是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间,根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- ① 服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失;
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额,包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息;
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本,上述第①项和第②项应计入当期损益;第③项应计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下,在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

- 1) 修改设定受益计划时;
- 2) 公司确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时,确认一项结算利得或损失。

#### (4) 辞退福利

是指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。

公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### (5) 其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬,包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的,适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外,按照设定受益计划的有关规定,确认和计量其他长期职

工福利净负债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本；
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；
- ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动；
- ④ 为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 23、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- (1) 该义务是公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

## 24、收入

### (1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④ 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- <1> 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- <2> 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；
- <4> 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- <5> 客户已接受该商品；
- <6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## (2) 公司收入确认的具体原则：

公司收入主要包括物业管理服务收入、电梯运行收入、车位管理收入、垃圾处理收入、房屋租赁收入、维保收入等服务类收入及消防工程等工程类收入。

物业管理服务收入、电梯运行收入、车位管理收入、垃圾处理收入、房屋租赁收入、消防维保收入等服务类收入，公司根据与业主签订的服务合同，按照合同规定在约定服务期内提供相关服务，属于在某一时段内履行的履约义务，公司在其提供服务的期间内按照适当的履约进度确认收入。

消防工程等工程收入，对于在某一时段内履约的项目，在资产负债表日，公司根据项目履约进度确认工程收入，以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例为基础确定履约进度；在项目履约进度不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的合同成本金额确认收入。

## 25、政府补助

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。

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，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。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益

余额转入资产处置当期的损益。

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

## (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

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

## (3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 26、递延所得税资产和递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。

## 27、租赁

(1) 租赁是指让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，评估合同是否为租赁或包含租赁。

## ① 公司作为承租人

租赁资产的类别主要为房屋。

### 1) 初始计量

在租赁期开始日，将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

### 2) 后续计量

参照《企业会计准则第4号—固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。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或相关资产成本。

3) 租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

### 4) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

## ② 公司作为出租人

在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

### 1) 经营租赁

采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

### 2) 融资租赁

于租赁期开始日，确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 28、分部信息

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指公司内同时满足下列条件的组成部分：

- （1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- （2）公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- （3）公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

## 29、重要会计政策和会计估计的变更

### （1）会计政策变更

① 本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”和“关于售后租回交易的会计处理”规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

② 本公司自 2024 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”和“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### （2）会计估计变更

本报告期内，公司无需披露的会计估计变更。

## 30、重要会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的

历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### (1) 收入确认

如本附注四、24、“收入”所述，在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：

识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定等。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

#### (2) 与租赁相关的重大会计判断和估计

##### ① 租赁的识别

公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

##### ② 租赁的分类

公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

##### ③ 租赁负债

公司作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，公司综合考虑与本公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

### (3) 金融工具减值

公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估,应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计,需考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时,公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

### (4) 存货跌价准备

公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货,计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### (5) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具,公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计,并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性,其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

### (6) 长期资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产,除每年进行的减值测试外,当其存在减值迹象时,也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面金额不可收回时,进行减值测试。

当资产的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时,需要对该资产的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料,包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

### (7) 折旧和摊销

公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后,在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命,以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据



对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(8) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(9) 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

1、主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	1%、3%、6%、9%、13%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30 %后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税	5%、7%
教育费附加	应缴流转税	3%
地方教育附加	应缴流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%

2、税收优惠

(1) 企业所得税

根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》财政部税务总局公告 2023 年第 12 号第三条规定：对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

报告期内公司的各子公司享受上述优惠政策。

(2)附加税

根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》财政部税务总局公告 2023 年第 12 号第二条规定：自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、

房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

子公司淄博佳洁保洁服务有限公司、淄博菱悦电梯技术服务有限公司、淄博佳业园林绿化工程服务有限公司、淄博齐美房屋维修有限公司、济南凯诚消防自控设备有限公司符合小型微利企业减免标准，减半征收城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

## 六、合并财务报表主要项目注释

### 1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
现金	466.46	15,690.46
银行存款	<u>34,578,808.40</u>	<u>36,540,459.48</u>
合计	<u>34,579,274.86</u>	<u>36,556,149.94</u>

因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项情况，详见本财务报表附注“六、46 所有权或使用权受到限制的资产”。

### 2、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	-	314,986.79
小计	=	<u>314,986.79</u>
减：坏账准备	-	15,749.34
合计	=	<u>299,237.45</u>

(2) 报告期内无已质押或因出票人无力履约而转为应收账款的应收票据。

(3) 期末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

#### (4) 按坏账计提方法分类披露

类别	上年年末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按组合计提预期信用损失的应 收票据-银行承兑汇票	-	0.00%	-	0.00%	-
按组合计提预期信用损失的应 收票据-商业承兑汇票	<u>314,986.79</u>	<u>100.00%</u>	<u>15,749.34</u>	5.00%	<u>299,237.45</u>
合计	<u>314,986.79</u>	<u>100.00%</u>	<u>15,749.34</u>	5.00%	<u>299,237.45</u>

#### (5) 坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
商业承兑汇票	15,749.34	-15,749.34	-	-	-	-

### 3、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	28,247,119.76	33,439,117.43
1 至 2 年	12,991,370.80	6,291,123.20
2 至 3 年	3,468,069.25	6,898,411.13
3 至 4 年	6,620,058.90	824,137.84
4 至 5 年	732,639.21	561,437.83
5 年以上	2,003,177.00	1,629,454.51
小计	<u>54,062,434.92</u>	<u>49,643,681.94</u>
减：坏账准备	7,760,621.20	5,838,165.20
合计	<u>46,301,813.72</u>	<u>43,805,516.74</u>

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	<u>54,062,434.92</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,760,621.20</u>	14.35%	<u>46,301,813.72</u>
合计	<u>54,062,434.92</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,760,621.20</u>	14.35%	<u>46,301,813.72</u>

(续上表)

类别	上年年末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	<u>49,643,681.94</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,838,165.20</u>	11.76%	<u>43,805,516.74</u>
合计	<u>49,643,681.94</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,838,165.20</u>	11.76%	<u>43,805,516.74</u>

按账龄组合计提坏账准备：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率
1 年以内(含 1 年)	28,247,119.76	1,412,355.99	5.00%
1 至 2 年(含 2 年)	12,991,370.80	1,299,137.08	10.00%
2 至 3 年(含 3 年)	3,468,069.25	693,613.85	20.00%

3至4年(含4年)	6,620,058.90	1,986,017.67	30.00%
4至5年(含5年)	732,639.21	366,319.61	50.00%
5年以上	<u>2,003,177.00</u>	<u>2,003,177.00</u>	100.00%
合计	<u>54,062,434.92</u>	<u>7,760,621.20</u>	

(续上表)

账龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率
1年以内(含1年)	33,439,117.43	1,671,955.88	5.00%
1至2年(含2年)	6,291,123.20	629,112.32	10.00%
2至3年(含3年)	6,898,411.13	1,379,682.22	20.00%
3至4年(含4年)	824,137.84	247,241.35	30.00%
4至5年(含5年)	561,437.83	280,718.92	50.00%
5年以上	<u>1,629,454.51</u>	<u>1,629,454.51</u>	100.00%
合计	<u>49,643,681.94</u>	<u>5,838,165.20</u>	

按账龄组合计提坏账准备的确认标准及说明：相同账龄的应收账款具有类似信用风险特征。

### (3) 坏账准备变动情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
账龄组合	5,838,165.20	1,922,456.00	-	-	-	7,760,621.20
单项认定	=	=	=	=	=	=
合计	<u>5,838,165.20</u>	<u>1,922,456.00</u>	=	=	=	<u>7,760,621.20</u>

### (4) 本期无实际核销的应收账款情况。

(5) 本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额20,315,981.83元，占应收账款期末余额合计数的比例37.58%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额2,220,924.61元。

## 4、应收款项融资

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	207,244.80	-

(1) 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

## 5、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	
	金额	比例	金额	比例
1年以内(含1年)	749,108.77	100.00%	521,929.70	100.00%

(2) 本报告期按欠款方归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 748,723.77 元，占预付款项期末余额合计数的比例 99.95%。

## 6、其他应收款

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>上年年末余额</u>
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	<u>1,433,114.41</u>	<u>1,697,768.55</u>
合计	<u>1,433,114.41</u>	<u>1,697,768.55</u>

其他应收款：

### (1) 按账龄披露

<u>账龄</u>	<u>期末余额</u>	<u>上年年末余额</u>
1 年以内	994,545.89	1,310,323.78
1 至 2 年	237,762.62	372,826.49
2 至 3 年	242,343.74	30,748.63
3 至 4 年	25,459.22	127,226.02
4 至 5 年	125,226.02	7,520.00
5 年以上	14,480.00	6,960.00
小计	<u>1,639,817.49</u>	<u>1,855,604.92</u>
减：坏账准备	206,703.08	157,836.37
合计	<u>1,433,114.41</u>	<u>1,697,768.55</u>

### (2) 其他应收款按款项性质分类情况

<u>款项性质</u>	<u>期末余额</u>	<u>上年年末余额</u>
业务备用金	21,549.00	21,549.00
代收代缴款	1,212,217.72	1,376,733.90
保证金及押金	353,312.02	424,812.02
其他	<u>52,738.75</u>	<u>32,510.00</u>
合计	<u>1,639,817.49</u>	<u>1,855,604.92</u>

### (3) 坏账准备计提情况

<u>坏账准备</u>	<u>第一阶段</u>	<u>第二阶段</u>	<u>第三阶段</u>	<u>合计</u>
	<u>未来12个月预</u>	<u>整个存续期预</u>	<u>整个存续期预</u>	
	<u>期信用损失</u>	<u>期信用损失(未</u>	<u>期信用损失(已</u>	
		<u>发生信用减值)</u>	<u>发生信用减值)</u>	
上年年末余额	157,836.37	-	-	157,836.37
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	48,866.71	-	-	48,866.71
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	206,703.08	-	-	206,703.08

(4) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	<u>1,639,817.49</u>	<u>100.00%</u>	<u>206,703.08</u>	12.61%	<u>1,433,114.41</u>
合计	<u>1,639,817.49</u>	<u>100.00%</u>	<u>206,703.08</u>	12.61%	<u>1,433,114.41</u>

(续上表)

类别	上年年末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	<u>1,855,604.92</u>	<u>100.00%</u>	<u>157,836.37</u>	8.51%	<u>1,697,768.55</u>
合计	<u>1,855,604.92</u>	<u>100.00%</u>	<u>157,836.37</u>	8.51%	<u>1,697,768.55</u>

(5) 本期无实际核销的其他应款情况

(6) 按欠款方归集的其他应收款余额前五名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占总金额比例	坏账准备
淄博潭溪山水业有限公司	押金	103,180.00	注 1	6.29%	24,443.00
代扣代缴社保公积金款	代扣代缴款	102,125.12	1 年以内	6.23%	5,106.26
烟建集团有限公司第三建筑安装分公司	保证金	100,026.02	4-5 年	6.10%	50,013.01
山东省淄博市张店区马尚街道博大花园社区居民委员会	履约保证金	100,000.00	2-3 年	6.10%	20,000.00
张志强	代收水费	<u>63,394.66</u>	1 年以内	<u>3.87%</u>	<u>3,169.73</u>
合计		<u>468,725.80</u>		<u>28.59%</u>	<u>102,732.00</u>

注 1: 账龄 1 年以内 12,500.00 元、1-2 年 27,580.00 元、2-3 年 51,800.00 元、4-5 年 1,200.00 元、5 年以上 10,100.00 元。

7、存货

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	259,753.93	-	259,753.93	106,417.64	-	106,417.64
合同履约成本	<u>206,077.63</u>	=	<u>206,077.63</u>	<u>331,458.75</u>	=	<u>331,458.75</u>
合计	<u>465,831.56</u>	=	<u>465,831.56</u>	<u>437,876.39</u>	=	<u>437,876.39</u>

## 8、合同资产

### (1) 合同资产情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按履约进度确认的收入	2,793,429.43	379,153.03	2,414,276.40	3,015,788.52	223,845.27	2,791,943.25

### (2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按组合计提坏账准备	2,793,429.43	100.00%	379,153.03	13.57%	2,414,276.40
其中：1 年以内	-	0.00%	-	5%	-
1-2 年	1,795,328.58	64.27%	179,532.86	10%	1,615,795.72
2-3 年	<u>998,100.85</u>	<u>35.73%</u>	<u>199,620.17</u>	20%	<u>798,480.68</u>
合计	<u>2,793,429.43</u>	<u>100.00%</u>	<u>379,153.03</u>	13.57%	<u>2,414,276.40</u>

(续上表)

类别	上年年末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按组合计提坏账准备	3,015,788.52	100.00%	223,845.27	7.42%	2,791,943.25
其中：1 年以内	1,734,015.67	57.50%	86,700.78	5%	1,647,314.89
1-2 年	1,192,100.85	39.53%	119,210.09	10%	1,072,890.76
2-3 年	<u>89,672.00</u>	<u>2.97%</u>	<u>17,934.40</u>	20%	<u>71,737.60</u>
合计	<u>3,015,788.52</u>	<u>100.00%</u>	<u>223,845.27</u>	7.42%	<u>2,791,943.25</u>

## 9、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣增值税进项税额	1,386,068.48	2,870,580.66
预交增值税、城建税及教育附加	<u>9,237.74</u>	<u>172,312.04</u>
合计	<u>1,395,306.22</u>	<u>3,042,892.70</u>

## 10、其他权益工具投资

### (1) 其他权益工具投资情况

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>上年年末余额</u>
非交易性权益工具投资	873,285.18	942,573.66

(2) 非交易性权益工具投资的情况

<u>项目</u>	<u>成本</u>	<u>本期公允</u>	<u>累计计入其他综合收益</u>	<u>本期确认</u>	<u>其他综合收益转入</u>
		<u>价值</u>	<u>的公允价值变动金额</u>	<u>的股利收</u>	<u>留存收益的金额</u>
				<u>入</u>	
上海浦东卓讯弘业商贸有 限公司	1,000,000.0 0	-69,288.48	-126,714.82	-	-

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因：拟长期持有。

## 11、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

<u>项目</u>	<u>房屋建筑物</u>	<u>合计</u>
(1) 账面原值		
上年年末余额	54,392,745.19	54,392,745.19
本期增加	717,068.56	717,068.56
其中：购置	717,068.56	717,068.56
本期减少	-	-
其中：处置或报废	-	-
期末余额	55,109,813.75	55,109,813.75
(2) 累计折旧		
上年年末余额	2,323,314.58	2,323,314.58
本期增加	2,641,209.32	2,641,209.32
其中：计提	2,641,209.32	2,641,209.32
本期减少	-	-
其中：处置或报废	-	-
期末余额	4,964,523.90	4,964,523.90
(3) 账面价值		
期末账面价值	50,145,289.85	50,145,289.85
上年年末账面价值	52,069,430.61	52,069,430.61

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

<u>项目</u>	<u>账面价值</u>	<u>未办妥产权证书原因</u>
世纪花园 1 区 3#办公楼 1-5 层	<u>25,319,712.05</u>	正在办理中

## 12、固定资产



<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>上年年末余额</u>
固定资产	11,663,271.72	10,652,302.52
固定资产清理	=	=
合计	<u>11,663,271.72</u>	<u>10,652,302.52</u>

(1) 固定资产情况

<u>项目</u>	<u>房屋建筑物</u>	<u>机器设备</u>	<u>电子设备及办公设 备</u>	<u>运输工具</u>	<u>合计</u>
(1)账面原值					
上年年末余额	9,811,742.22	850,631.82	1,944,296.76	1,524,144.77	14,130,815.57
本期增加	-	1,847,339.11	67,728.76	285,895.08	2,200,962.95
其中：购置	-	1,847,339.11	67,728.76	285,895.08	2,200,962.95
本期减少	-	170,963.36	1,048,490.57	699,112.63	1,918,566.56
其中：处置或报废	-	170,963.36	1,048,490.57	699,112.63	1,918,566.56
期末余额	9,811,742.22	2,527,007.57	963,534.95	1,110,927.22	14,413,211.96
(2)累计折旧					
上年年末余额	276,887.87	451,926.89	1,692,276.66	1,057,421.63	3,478,513.05
本期增加	470,963.64	269,266.08	123,758.69	204,249.23	1,068,237.64
其中：计提	470,963.64	269,266.08	123,758.69	204,249.23	1,068,237.64
本期减少	-	170,963.36	1,048,490.57	577,356.52	1,796,810.45
其中：处置或报废	-	170,963.36	1,048,490.57	577,356.52	1,796,810.45
期末余额	747,851.51	550,229.61	767,544.78	684,314.34	2,749,940.24
(3)账面价值					
期末账面价值	9,063,890.71	1,976,777.96	195,990.17	426,612.88	11,663,271.72
上年年末账面价值	9,534,854.35	398,704.93	252,020.10	466,723.14	10,652,302.52

13、使用权资产

<u>项目</u>	<u>房屋建筑物</u>	<u>合计</u>
(1)账面原值		
上年年末余额	839,039.92	839,039.92
本期增加	334,218.28	334,218.28
本期减少	648,144.96	648,144.96
期末余额	525,113.24	525,113.24
(2)累计折旧		
上年年末余额	609,843.65	609,843.65
本期增加	202,716.90	202,716.90
其中：计提	202,716.90	202,716.90
本期减少	648,144.96	648,144.96
期末余额	164,415.59	164,415.59
(3)账面价值		

期末账面价值	360,697.65	360,697.65
上年年末账面价值	229,196.27	229,196.27

#### 14、无形资产

项目	软件	合计
( 1 ) 账 面 原 值 上 年 年 末 余 额	318,584.07	318,584.07
本期增加	-	-
本期减少	-	-
期末余额	318,584.07	318,584.07
( 2 ) 累 计 摊 销 上 年 年 末 余 额	34,513.31	34,513.31
本期增加	31,858.44	31,858.44
其中：计提	31,858.44	31,858.44
本期减少	-	-
期末余额	66,371.75	66,371.75
( 3 ) 账		

面 价 值		
期末账面价值	252,212.32	252,212.32
上年年末账面价值	284,070.76	284,070.76

## 15、商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
济南凯诚消防自控设备有限公司	2,012,039.36	-	-	2,012,039.36

### (2) 商誉减值准备

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
济南凯诚消防自控设备有限公司	-	2,012,039.36	-	2,012,039.36

### (3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

公司于 2021 年 12 月并购完成济南凯诚消防自控设备有限公司（简称“凯诚消防”），属于非同一控制下企业合并，投资对价超过凯诚消防账面可辨认净资产的份额形成商誉。商誉所在资产组组合为凯诚消防整体资产，期末商誉减值测试相关的资产组与购买日所确定的资产组一致。

### (4) 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

公司管理层根据凯诚消防在手订单或意向订单、近年经营趋势、市场竞争情况、发展规划等因素进行综合分析，对 2024 年 12 月 31 日未来五年的主营业务收入及其相关的成本、费用、利润进行预测。预计 2025 年工程及维保收入减少，2026 年之后主要为母公司万佳物业服务的商业和小区维保收入，处于平稳期；按 12.26% 的折现率对各期现金流量进行折现。公司采用未来现金流折现法计算资产组的公允价值，计算的公允价值低于期末公司账面可辨认净资产公允价值与商誉之和，2024 年末商誉已发生减值损失，本期全额计提商誉减值准备。

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债

### (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	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	1,408,387.90	8,346,477.31	1,083,544.52	6,235,596.18
租赁负债	18,106.73	362,134.48	11,404.59	228,092.01
其他权益工具投资公允价值变动	<u>19,007.22</u>	<u>126,714.82</u>	<u>8,613.95</u>	<u>57,426.34</u>
合计	<u>1,445,501.85</u>	<u>8,835,326.61</u>	<u>1,103,563.06</u>	<u>6,521,114.53</u>

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异
使用权资产	18,034.89	360,697.65	11,459.82	229,196.27
非同一控制下企业合并资产评估增值	<u>17.23</u>	<u>344.60</u>	<u>479.16</u>	<u>9,583.20</u>
合计	<u>18,052.12</u>	<u>361,042.25</u>	<u>11,938.98</u>	<u>238,779.47</u>

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产 和负债期末互抵 金额	抵销后递延所得 税资产或负债期 末余额	递延所得税资产 和负债上年年末 互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债上 年年末余额
	金额	末余额	互抵金额	年年末余额
递延所得税资产	18,052.12	1,427,449.73	11,938.98	1,091,624.08
递延所得税负债	18,052.12	-	11,938.98	-

## (4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	50,058.18	-

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2029 年	50,058.18	-

## 17、应付账款

## (1) 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付服务费	5,613,839.20	6,676,922.53
应付购货款	4,129,333.44	2,926,797.56
应付工程施工费	5,446,883.81	5,227,210.90
其他	<u>166,530.57</u>	<u>204,392.64</u>
合计	<u>15,356,587.02</u>	<u>15,035,323.63</u>

## (2) 期末无账龄超过 1 年的重要应付账款。

## 18、预收账款

项目	期末余额	上年年末余额
预收房租	24,819.26	-

## 19、合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

预收款项	23,337,499.61	20,526,770.07
------	---------------	---------------

报告期内无账龄超过 1 年的重要合同负债。

## 20、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	3,079,128.95	17,141,292.82	17,360,804.10	2,859,617.67
离职后福利-设定提存计划	-	2,088,532.81	2,088,532.81	-
辞退福利	-	395,956.11	395,956.11	-
合计	<u>3,079,128.95</u>	<u>19,625,781.74</u>	<u>19,845,293.02</u>	<u>2,859,617.67</u>

### (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	3,037,000.73	14,867,600.13	15,044,983.19	2,859,617.67
职工福利费	-	722,826.20	722,826.20	-
社会保险费	-	1,035,896.31	1,035,896.31	-
其中：医疗保险费	-	978,946.48	978,946.48	-
工伤保险费	-	56,949.83	56,949.83	-
住房公积金	-	432,656.34	432,656.34	-
工会经费和职工教育经费	-	82,313.84	82,313.84	-
劳务费	<u>42,128.22</u>	-	<u>42,128.22</u>	-
合计	<u>3,079,128.95</u>	<u>17,141,292.82</u>	<u>17,360,804.10</u>	<u>2,859,617.67</u>

### (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
基本养老保险费	-	2,000,974.72	2,000,974.72	-
失业保险费	-	<u>87,558.09</u>	<u>87,558.09</u>	-
合计	-	<u>2,088,532.81</u>	<u>2,088,532.81</u>	-

## 21、应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	1,659,126.02	659,614.92
企业所得税	1,034,987.71	2,086,450.14
城市维护建设税	47,689.75	2,630.01
教育费附加	20,417.33	1,129.71
地方教育附加	13,611.55	753.15
个人所得税	37,874.81	39,453.11

城镇土地使用税	34,041.47	31,528.47
房产税	175,132.67	158,011.04
资源税	190.00	652.00
印花税	<u>962.88</u>	<u>17.92</u>
合计	<u>3,024,034.19</u>	<u>2,980,240.47</u>

## 22、其他应付款

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>上年年末余额</u>
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	<u>11,827,991.73</u>	<u>13,085,634.95</u>
合计	<u>11,827,991.73</u>	<u>13,085,634.95</u>

## 其他应付款：

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>上年年末余额</u>
借款	1,634,341.46	1,991,292.87
物业维修基金	1,318,880.13	933,226.35
押金及保证金	4,908,739.47	5,071,160.07
代收代缴款项	1,973,098.20	3,516,100.28
公共部位收益	1,667,859.41	1,458,296.42
其他	<u>325,073.06</u>	<u>115,558.96</u>
合计	<u>11,827,991.73</u>	<u>13,085,634.95</u>

## 23、一年内到期的非流动负债

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>上年年末余额</u>
一年内到期的租赁负债	174,722.08	224,669.86

## 24、其他流动负债

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>上年年末余额</u>
待转销项税	1,639,965.13	1,500,949.23

## 25、租赁负债

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>上年年末余额</u>
租赁付款额	345,375.22	334,181.68
减：未确认融资费用	23,958.52	10,743.65
减：一年内到期的租赁负债	174,722.08	224,669.86
租赁负债	146,694.62	98,768.17

## 26、股本

<u>项目</u>	<u>期初数</u>	<u>本次变动增减(+、-)</u>	<u>期末数</u>
-----------	------------	--------------------	------------

		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	50,000,000.00	-	-	-	-	-	50,000,000.00

## 27、资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	15,082,975.92	-	-	15,082,975.92

## 28、其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额					期末余额
	额	本期所得	减：前期计入其	减：所	税后归属	税后归属于	
		税前发生额	他综合收益当期	得税费	于母公司	少数股东	
			转入资本公积	用			
其他权益工具	-31,166.20	-69,288.48	-	-	-58,895.21	-	-90,061.41
公允价值变动				10,393.27			

## 29、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	3,304,047.42	1,067,241.94	-	4,371,289.36

## 30、未分配利润

项目	本期金额	上期金额	提取或分配比例
期初未分配利润	31,547,265.51	14,829,603.75	
加：本期归属于母公司股东的净利润	14,032,018.44	18,532,917.91	
减：提取法定盈余公积	1,067,241.94	1,815,256.15	10%
减：应付普通股股利	20,000,000.00	-	
减：其他转出	-	-	
期末未分配利润	24,512,042.01	31,547,265.51	

## 31、营业收入、营业成本

### (1) 营业收入、成本按业务类别分类

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	96,338,822.01	65,360,767.54	103,681,749.86	71,045,612.42
其他业务	=	=	243.40	=
合计	96,338,822.01	65,360,767.54	103,682,693.26	71,045,612.42

### (2) 主营业务按业务类别分类列示

产品分类	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

物业管理服务	81,535,394.69	55,170,822.60	80,391,256.97	54,124,049.19
房屋租赁	4,668,774.57	2,602,045.04	2,801,312.35	1,553,007.64
消防工程	6,117,023.53	5,077,023.42	11,189,143.59	8,825,583.57
消防维保费	2,127,850.18	1,430,301.97	5,861,097.28	4,700,930.43
其他	<u>1,889,779.04</u>	<u>1,080,574.51</u>	<u>3,438,939.67</u>	<u>1,842,041.59</u>
合计	<u>96,338,822.01</u>	<u>65,360,767.54</u>	<u>103,681,749.86</u>	<u>71,045,612.42</u>

### 32、税金及附加

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
城市维护建设税	182,374.57	163,776.71
教育费附加	79,529.02	69,462.90
地方教育附加	53,023.35	46,309.23
房产税	664,910.28	441,076.70
城镇土地使用税	131,139.88	87,271.90
印花税	18,480.22	5,975.32
水资源税	3,134.00	8,032.92
车船税	<u>4,030.56</u>	<u>3,744.88</u>
合计	<u>1,136,621.88</u>	<u>825,650.56</u>

### 33、销售费用

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
促销活动费用	754,407.70	22,251.07
广告宣传费	<u>120,345.80</u>	<u>330,733.21</u>
合计	<u>874,753.50</u>	<u>352,984.28</u>

### 34、管理费用

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
职工薪酬	4,225,554.38	4,146,472.38
折旧费	900,473.43	1,276,423.31
办公费	48,425.95	57,888.74
交通费	46,969.83	44,656.73
业务招待费	79,716.90	91,376.15
无形资产摊销	31,858.44	31,858.44
邮电费	142,292.72	7,503.00
差旅费	92,813.24	85,433.06
评估、审计、咨询费	525,794.95	1,119,150.95
残保金	20,864.53	18,701.68
其他	<u>486,659.63</u>	<u>348,113.99</u>
合计	<u>6,601,424.00</u>	<u>7,227,578.43</u>

### 35、财务费用

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
-----------	-------------	-------------



利息支出	19,026.84	60,240.93
减：利息收入	121,650.36	691,113.94
其他	221,523.88	206,237.68
合计	118,900.36	-424,635.33

### 36、其他收益

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
与日常经营相关的政府补助	96,517.39	140,477.98
个税手续费返还	2,107.57	3,852.65
进项税加计抵扣	<u>4,302.48</u>	<u>327,940.51</u>
合计	<u>102,927.44</u>	<u>472,271.14</u>

报告期内计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注“九、政府补助”。

### 37、投资收益

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
收回投资确认的投资损益	-76.42	-

### 38、信用减值损失

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
坏账损失	-1,955,573.37	-2,570,449.07

### 39、资产减值损失

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
合同资产减值损失	-155,307.76	-147,602.48
商誉减值损失	<u>-2,012,039.36</u>	=
合计	<u>-2,167,347.12</u>	<u>-147,602.48</u>

### 40、资产处置收益

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
固定资产处置收益	-17,256.64	-
使用权资产处置收益	=	<u>124,904.07</u>
合计	<u>-17,256.64</u>	<u>124,904.07</u>

### 41、营业外收入

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
赔偿收入	2,594.34	528,301.89

其他	<u>18,435.08</u>	<u>22,891.18</u>
合计	<u>21,029.42</u>	<u>551,193.07</u>

#### 42、营业外支出

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
违约赔偿支出	267,917.20	111,441.99
罚款、滞纳金支出	41,256.78	717.14
捐赠支出	<u>12,200.00</u>	=
合计	<u>321,373.98</u>	<u>112,159.13</u>

#### 43、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
当期所得税费用	4,202,118.42	4,788,136.50
递延所得税费用	<u>-325,432.38</u>	<u>-347,337.91</u>
合计	<u>3,876,686.04</u>	<u>4,440,798.59</u>

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
利润总额	17,908,684.06	22,973,660.50
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,477,170.96	5,743,415.14
子公司适用不同税率的影响	-1,132,524.33	-1,425,295.71
调整以前期间所得税的影响	1,371.93	2,929.49
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	528,164.56	120,609.87
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-	-910.20
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	<u>2,502.92</u>	<u>50.00</u>
所得税费用	<u>3,876,686.04</u>	<u>4,440,798.59</u>

#### 44、现金流量表项目注释

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
政府补助收入	96,517.39	140,477.98
利息收入	121,650.36	691,113.94
往来款	744,351.43	1,332,265.53

收押金	1,104,512.25	1,297,102.40
收房屋维修基金	972,481.87	1,326,568.56
收暖气费	1,120,742.80	1,705,759.10
代收水电费	18,488,058.60	16,107,792.11
其他	<u>918,394.94</u>	<u>576,553.17</u>
合计	<u>23,566,709.64</u>	<u>23,177,632.79</u>

(2) 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
支付的销售费用	874,753.50	352,984.28
支付的管理费用	1,535,977.86	1,772,824.30
往来款	1,160,830.49	115,478.07
退押金	606,890.20	778,123.60
支付房屋维修基金	586,828.09	1,530,408.42
支付暖气费	1,129,920.08	1,705,759.10
代付水电费	18,184,495.71	15,644,113.37
其他	<u>1,766,598.87</u>	<u>1,546,313.12</u>
合计	<u>25,846,294.80</u>	<u>23,446,004.26</u>

(3) 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	389,923.00	809,574.00
归还非关联方借款	<u>317,059.14</u>	<u>1,000,000.00</u>
合计	<u>706,982.14</u>	<u>1,809,574.00</u>

(4) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
租赁负债（含 一年内到期的 非流动负债）	323,438.03	-	369,333.90	389,923.00	-18,567.77	321,416.70
其他应付-非关 联方借款	<u>1,951,400.60</u>	=	=	<u>317,059.14</u>	=	<u>1,634,341.46</u>
合计	<u>2,274,838.63</u>	=	<u>369,333.90</u>	<u>706,982.14</u>	<u>-18,567.77</u>	<u>1,955,758.16</u>

45、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	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	14,031,998.02	18,532,861.91
加：资产减值准备	2,167,347.12	147,602.48
信用减值准备	1,955,573.37	2,570,449.07
固定资产、投资性房地产、使用权资产折旧	3,912,163.86	3,036,733.16
无形资产摊销	31,858.44	31,858.44
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	17,256.64	-124,904.07
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-	-
财务费用(收益以“一”号填列)	19,026.84	60,240.93
投资损失(收益以“一”号填列)	76.42	-
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-325,432.38	-344,901.39
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	-	-2,436.52
存货的减少(增加以“一”号填列)	-27,955.17	-364,564.09
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-4,947,396.98	-21,049,036.89
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	2,284,509.45	4,925,753.68
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	19,119,025.63	7,419,656.71
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
1 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：		
现金的期末余额	33,574,274.86	36,556,149.94
减：现金的年初余额	36,556,149.94	95,878,052.13
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-2,981,875.08	-59,321,902.19

## (2) 现金和现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
① 现金	33,574,274.86	36,556,149.94
其中：库存现金	466.46	15,690.46
可随时用于支付的银行存款	33,573,808.40	36,540,459.48
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
② 现金等价物	-	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-	-

③ 期末现金及现金等价物余额	33,574,274.86	36,556,149.94
----------------	---------------	---------------

#### 46、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限制原因
银行存款	1,005,000.00	诉讼冻结

### 七、合并范围的变更

#### 1、报告期内，通过投资设立增加 1 家子公司，具体情况如下：

名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	注册资本
淄博齐新便民服务有限公司	淄博	淄博	服务	100%	200 万元

#### 2、报告期内，通过注销方式减少 3 家子公司，具体情况如下：

名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	注册资本
淄博齐新物业服务有限公司	淄博	淄博	服务	100%	100 万元
淄博齐铭物业服务有限公司	淄博	淄博	服务	100%	100 万元
淄博齐臻城市服务有限公司	淄博	淄博	服务	80%	100 万元

### 八、在其他主体中的权益

#### 在子公司中的权益：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
淄博佳洁保洁服务有限公司	淄博	淄博	服务	100%	-	同一控制下合并
淄博菱悦电梯技术服务有限公司	淄博	淄博	服务	100%	-	同一控制下合并
淄博齐美房屋维修有限公司	淄博	淄博	服务	100%	-	设立
淄博佳业园林绿化工程服务有限公司	淄博	淄博	服务	100%	-	设立
济南凯诚消防自控设备有限公司	济南	济南	消防工程	100%	-	非同一控制下合并
淄博齐新便民服务有限公司	淄博	淄博	服务	100%	-	设立

### 九、政府补助

#### 计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
稳岗就业补贴	66,517.39	61,527.98	与收益相关
财政贡献奖	30,000.00	8,500.00	与收益相关
高质量发展奖励资金	-	45,450.00	与收益相关
服务性消费正向激励	-	25,000.00	与收益相关

合计	<u>96,517.39</u>	<u>140,477.98</u>
----	------------------	-------------------

## 十、与金融工具相关的风险

公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险(包括汇率风险和利率风险)。公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、应付账款等。各项金融工具的详细情况说明见本财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释”。与这些金融工具相关的风险，以及公司为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

董事会负责规划并建立公司的风险管理架构，制定公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。公司已制定风险管理政策以识别和分析公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。公司定期评估市场环境及公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

### 1、信用风险

公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，公司对应收账款余额进行持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险。

由于货币资金和应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户和行业进行管理。于资产负债表日，公司存在一定的信用集中风险，截至 2024 年 12 月 31 日公司应收账款余额 5,406.24 万元，其中前 5 名客户应收账款余额 2,031.60 万元，占应收账款期末余额的 37.58%。公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

#### (1) 信用风险显著增加判断标准

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已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

## (2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

## (3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

违约损失率是指公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。

违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算。

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，公司应被偿付的金额。前瞻性信息信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

## 2、流动性风险

流动性风险，是指公司在履行以交付现金或其他金融资产方式结算的义务时发生资金短缺的风险。管理流动风险时，公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

## 3、市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括汇率风险、利率风险、价格风险。

(1) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。公司无境外客户，不存在汇率风险。

(2) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。公司 2024 年度未发生银行借款，利率变动不会对公司的利润总额和股东权益产生影响。

(3) 价格风险

公司以市场价格采购经营所需材料，因此受到此等价格波动的影响。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
	公允价值计量	公允价值计量	公允价值计量	
持续的公允价值计量：				
① 应收款项融资	-	-	207,244.80	207,244.80
② 其他权益工具投资	-	-	873,285.18	873,285.18
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	1,080,529.98	1,080,529.98

2、持续的第三层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司其他权益工具投资中的非上市股权投资，以公司持有其账面净资产的份额代表该投资公允价值的最佳估计；公司应收款项融资为持有的应收票据，以应收票据的票面金额作为公允价值。

十二、关联方及关联交易

1、公司的控股股东情况

控股股东名称	关联关系	对公司的持股比例	对公司表决权比例
刘炳俊	控股股东	72.74%	73.12%

刘炳俊直接持有公司 71.72%股权，通过淄博尚实投资有限公司间接持有公司 1.02%股权，合计持有公司 72.74%股权。

2、公司的子公司

公司子公司的情况详见本附注八、在其他主体中的权益。

3、公司的其他关联方情况



<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与公司关系</u>
山东创业房地产开发有限公司	同一实际控制人
淄博桓荣置业有限公司	同一实际控制人
淄博丽源装饰工程有限公司	同一实际控制人
淄博创业房地产营销策划有限公司	同一实际控制人
淄博齐创房地产开发有限公司	同一实际控制人
淄博齐融房地产开发有限公司	同一实际控制人
淄博新景观园林工程发展有限公司	同一实际控制人
淄博创业商贸有限公司	同一实际控制人
淄博齐兴商贸有限公司	同一实际控制人
淄博尚实投资有限公司	同一实际控制人
淄博齐润投资有限公司	同一实际控制人
淄博弗徕威经贸有限公司	同一实际控制人
青岛淄创房地产开发有限公司	同一实际控制人
淄博九润房地产开发有限公司	同一实际控制人

#### 4、关联方交易

##### (1) 销售商品、提供劳务情况

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
山东创业房地产开发有限公司	物业费	934,968.80	1,175,853.92
山东创业房地产开发有限公司	房屋维修	372,901.24	259,295.94
山东创业房地产开发有限公司	消防工程	51,026.97	-
淄博桓荣置业有限公司	物业费	269,360.77	368,220.36
淄博桓荣置业有限公司	房屋维修	209,584.10	42,430.49
淄博齐融房地产开发有限公司	物业费	1,602,714.92	1,635,393.50
淄博齐融房地产开发有限公司	房屋维修	4,176.50	12,172.14
淄博齐融房地产开发有限公司	绿化工程	168,066.06	-
淄博齐创房地产开发有限公司	物业费	2,622,941.08	2,060,456.77
淄博齐创房地产开发有限公司	房屋维修	682,093.09	537,698.61
淄博弗徕威经贸有限公司	物业费	264,987.78	214,064.57
淄博弗徕威经贸有限公司	房屋维修	5,760.91	2,213.37
青岛淄创房地产开发有限公司	绿化工程	-	1,953,061.48
淄博九润房地产开发有限公司	房屋维修	35,663.50	-
淄博九润房地产开发有限公司	消防工程	27,912.17	-

##### (2) 购买商品、接受劳务情况

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
淄博新景观园林工程发展有限公司	苗木	-	332,985.00

##### (3) 关联方资产转让情况

购买资产：

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
山东创业房地产开发有限公司	购买固定资产	-	9,525,963.32
山东创业房地产开发有限公司	购买投资性房地产	-	51,304,571.42

#### (4) 关联租赁情况

公司作为承租方：

<u>出租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	<u>本期租赁费</u>	<u>上期租赁费</u>
山东创业房地产开发有限公司	房屋构筑物	139,085.24	453,952.24

2021 年 5 月 1 日，子公司淄博菱悦电梯技术服务有限公司与山东创业房地产开发有限公司签订房屋租赁合同，租赁房屋建筑面积 630.6 平方米，租赁期间为 2021 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日，年租金为 230,169 元（含税）。

2024 年 5 月 1 日，子公司淄博菱悦电梯技术服务有限公司与山东创业房地产开发有限公司签订房屋租赁合同，租赁房屋建筑面积 502 平方米，租赁期间为 2024 年 5 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日，年租金为 128,261 元（含税）。

#### (5) 关键管理人员报酬

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
关键管理人员报酬	1,181,658.00	978,736.50

#### (6) 关联方应收应付款项

应收项目：

<u>项目名称</u>	<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>		<u>上年年末余额</u>	
		<u>账面余额</u>	<u>坏账准备</u>	<u>账面余额</u>	<u>坏账准备</u>
应收账款	山东创业房地产开发有限公司	1,190,604.94	59,530.25	1,437,687.32	71,884.37
应收账款	淄博齐创房地产开发有限公司	2,672,375.56	133,618.78	2,570,570.21	128,528.51
应收账款	淄博齐融房地产开发有限公司	1,877,069.82	93,853.49	1,739,218.04	86,960.90
应收账款	淄博桓荣置业有限公司	497,202.36	24,860.12	404,640.81	20,232.04
应收账款	淄博弗徕威经贸有限公司	280,887.05	14,044.35	229,143.94	11,457.20
应收账款	青岛淄创房地产开发有限公司	-	-	2,128,837.00	106,441.85
应收账款	淄博九润房地产开发有限公司	66,444.39	3,322.22	-	-
其他应收款	青岛淄创房地产开发有限公司	21,308.75	1,065.44	-	-

应付项目：

<u>项目名称</u>	<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>上年年末余额</u>
应付账款	淄博丽源装饰工程有限公司	4,558.65	4,558.65
应付账款	淄博尚实投资有限公司	86,764.79	86,764.79
应付账款	淄博新景观园林工程发展有限公司	316,030.00	316,030.00
其他应付款	山东创业房地产开发有限公司	-	9,177.28

一年内到期的	山东创业房地产开发有限公司	109,643.43	162,542.27
租赁负债			
租赁负债	山东创业房地产开发有限公司	113,005.10	-

### 十三、承诺及或有事项

#### 1、重大承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，公司无应披露的重大承诺事项。

#### 2、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，公司无应披露的重大或有事项。

### 十四、资产负债表日后事项

2025 年 4 月 21 日，公司第一届董事会第十八次会议审议并通过了 2024 年度利润分配预案，公司拟以利润分派实施时股权登记日的总股本为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金股利 2.50 元(含税)。上述议案尚需提交公司 2024 年度股东大会审议，最终预案以股东大会审议结果为准。

### 十五、其他重要事项

分部信息：

#### 1、报告分部的确定依据与会计政策

详见附注四、28。

#### 2、报告分部的财务信息

项目	物业管理服务	消防工程及服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	88,093,502.80	10,286,289.11	2,040,969.90	96,338,822.01
主营业务成本	59,517,924.00	7,883,813.44	2,040,969.90	65,360,767.54
资产总额	142,971,554.35	22,711,027.07	13,414,404.23	152,268,177.19
负债总额	51,063,715.75	12,554,659.15	5,226,443.59	58,391,931.31

### 十六、公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	22,324,111.84	22,495,558.30
1 至 2 年	8,306,054.69	4,551,572.51
2 至 3 年	2,452,391.29	1,075,924.14
3 至 4 年	857,219.85	690,131.13

4至5年	613,592.06	519,537.62
5年以上	1,821,351.33	1,489,529.05
小计	<u>36,374,721.06</u>	<u>30,822,252.75</u>
减：坏账准备	4,817,441.95	3,750,305.89
合计	<u>31,557,279.11</u>	<u>27,071,946.86</u>

(2) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	36,374,721.06	100.00%	4,817,441.95	13.24%	31,557,279.11
账龄组合	36,271,507.46	99.72%	4,817,441.95	13.28%	31,454,065.51
合并范围内子公司	<u>103,213.60</u>	<u>0.28%</u>	-	0.00%	<u>103,213.60</u>
合计	<u>36,374,721.06</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,817,441.95</u>	13.24%	<u>31,557,279.11</u>

(续上表)

类别	上年年末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	30,822,252.75	100.00%	3,750,305.89	12.17%	27,071,946.86
账龄组合	30,799,226.64	99.93%	3,750,305.89	12.18%	27,048,920.75
合并范围内子公司	<u>23,026.11</u>	<u>0.07%</u>	-	0.00%	<u>23,026.11</u>
合计	<u>30,822,252.75</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,750,305.89</u>	12.17%	<u>27,071,946.86</u>

按账龄组合计提坏账准备：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率
1年以内(含1年)	22,220,898.24	1,111,044.91	5.00%
1至2年(含2年)	8,306,054.69	830,605.47	10.00%
2至3年(含3年)	2,452,391.29	490,478.26	20.00%
3至4年(含4年)	857,219.85	257,165.95	30.00%
4至5年(含5年)	613,592.06	306,796.03	50.00%
5年以上	<u>1,821,351.33</u>	<u>1,821,351.33</u>	100.00%
合计	<u>36,271,507.46</u>	<u>4,817,441.95</u>	

(续上表)

账龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率
1年以内(含1年)	22,472,532.19	1,123,626.62	5.00%
1至2年(含2年)	4,551,572.51	455,157.25	10.00%

2至3年(含3年)	1,075,924.14	215,184.82	20.00%
3至4年(含4年)	690,131.13	207,039.34	30.00%
4至5年(含5年)	519,537.62	259,768.81	50.00%
5年以上	<u>1,489,529.05</u>	<u>1,489,529.05</u>	100.00%
合计	<u>30,799,226.64</u>	<u>3,750,305.89</u>	

按账龄组合计提坏账准备的确认标准及说明：相同账龄的应收账款具有类似信用风险特征。

### (3) 坏账准备变动情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
账龄组合	3,750,305.89	1,067,136.06	-	-	-	4,817,441.95
单项认定	=	=	=	=	=	=
合计	<u>3,750,305.89</u>	<u>1,067,136.06</u>	=	=	=	<u>4,817,441.95</u>

(4) 本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额13,967,815.05元，占应收账款期末余额合计数的比例38.40%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额954,750.10元。

(5) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

## 2、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	-	-
其他应收款	<u>2,969,454.75</u>	<u>4,027,846.28</u>
合计	<u>2,969,454.75</u>	<u>4,027,846.28</u>

### (1) 其他应收款

#### ① 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	2,629,262.38	3,830,387.88
1至2年	224,866.62	264,296.49
2至3年	218,813.74	8,099.62
3至4年	2,810.21	19,100.00
4至5年	17,100.00	7,520.00
5年以上	14,480.00	6,960.00
小计	<u>3,107,332.95</u>	<u>4,136,363.99</u>
减：坏账准备	137,878.20	108,517.71
合计	<u>2,969,454.75</u>	<u>4,027,846.28</u>

② 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
代收代缴款	1,194,095.23	1,359,668.99
保证金及押金	207,660.00	194,160.00
往来借款	1,674,147.72	2,550,025.00
其他	31,430.00	32,510.00
合计	3,107,332.95	4,136,363.99

③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预	整个存续期预	整个存续期预	
	期信用损失	期信用损失	期信用损失(已 (未发生信用 发生信用减值) 减值)	
上年年末余额	108,517.71	-	-	108,517.71
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	29,360.49	-	-	29,360.49
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	137,878.20	-	-	137,878.20

④ 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	3,107,332.95	100.00%	137,878.20	4.44%	2,969,454.75
合计	3,107,332.95	100.00%	137,878.20	4.44%	2,969,454.75

(续上表)

类别	上年年末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	4,136,363.99	100.00%	108,517.71	2.62%	4,027,846.28

合计	<u>4,136,363.99</u>	<u>100.00%</u>	<u>108,517.71</u>	2.62%	<u>4,027,846.28</u>
----	---------------------	----------------	-------------------	-------	---------------------

⑤ 按欠款方归集的其他应收款余额前五名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占总金额比例	坏账准备
济南凯诚消防自控设备有限公司	借款本金及利息	1,673,475.00	注 1	53.86%	-
淄博潭溪山水业有限公司	押金	103,180.00	注 2	3.32%	24,443.00
山东省淄博市张店区马尚街道博大花园社区居民委员会	履约保证金	100,000.00	2-3 年	3.22%	20,000.00
代扣代缴社保公积金款	代扣代缴款	84,002.64	1 年以内	2.70%	4,200.13
张志强	代收水费	<u>63,394.66</u>	1 年以内	<u>2.04%</u>	<u>3,169.73</u>
合计		<u>2,024,052.30</u>		<u>65.14%</u>	<u>51,812.86</u>

注 1：账龄 1 年以内 123,450.00 元、1-2 年 1,550,025.00 元。

注 2：账龄 1 年以内 12,500.00 元、1-2 年 27,580.00 元、2-3 年 51,800.00 元、4-5 年 1,200.00 元、5 年以上 10,100.00 元。

3、长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	21,725,836.55	-	21,725,836.55	21,725,836.55	-	21,725,836.55

对子公司投资：

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
淄博佳洁保洁服务有限公司	1,444,810.61	-	-	1,444,810.61
淄博菱悦电梯技术服务有限公司	3,081,025.94	-	-	3,081,025.94
淄博齐美房屋维修有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
淄博佳业园林绿化工程服务有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00
济南凯诚消防自控设备有限公司	10,200,000.00	-	-	10,200,000.00
淄博齐新物业服务有限公司	-	1,000.00	1,000.00	=
淄博齐铭物业服务有限公司	-	1,000.00	1,000.00	=
淄博齐臻城市服务有限公司	=	<u>1,000.00</u>	<u>1,000.00</u>	=
合计	<u>21,725,836.55</u>	<u>3,000.00</u>	<u>3,000.00</u>	<u>21,725,836.55</u>

4、营业收入、营业成本

## (1) 营业收入、成本按业务类别分类

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>		<u>上期金额</u>	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	86,220,426.87	64,907,208.50	83,210,042.22	62,112,335.19
其他业务	=	=	=	=
合计	<u>86,220,426.87</u>	<u>64,907,208.50</u>	<u>83,210,042.22</u>	<u>62,112,335.19</u>

## (2) 主营业务按业务类别分类列示

<u>产品分类</u>	<u>本期金额</u>		<u>上期金额</u>	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业管理服务	81,551,652.30	62,305,163.46	80,408,729.87	60,559,327.55
房屋租赁	<u>4,668,774.57</u>	<u>2,602,045.04</u>	<u>2,801,312.35</u>	<u>1,553,007.64</u>
合计	<u>86,220,426.87</u>	<u>64,907,208.50</u>	<u>83,210,042.22</u>	<u>62,112,335.19</u>

## 5、投资收益

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
子公司分红	-	6,380,884.99
收回投资确认的投资损益	<u>-1,308.90</u>	=
合计	<u>-1,308.90</u>	<u>6,380,884.99</u>

## 十七、补充资料

## 1、非经常性损益明细表

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
非流动资产处置损益	-17,333.06	124,904.07
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	96,517.39	140,477.98
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-



除上述各项之外的其他营业外收入和支出其他符合非经常性损益定义的损益项目	-300,344.56	439,033.94
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
小计	<u>-221,160.23</u>	<u>704,415.99</u>
减：所得税影响额	-47,330.47	158,842.66
合计	<u>-173,829.76</u>	<u>545,573.33</u>

## 2、净资产收益率和每股收益

<u>报告期利润</u>	<u>加权平均</u>	<u>每股收益</u>	
	<u>净资产收益率</u>	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	14.48%	0.28	0.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.66%	0.28	0.28

淄博万佳物业服务股份有限公司

二〇二五年四月二十一日

## 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	-17,333.06
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	0.00
计入当期损益的政府补助，但与企业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	96,517.39
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00
非货币性资产交换损益	0.00
委托他人投资或管理资产的损益	0.00
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	0.00
债务重组损益	0.00
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00
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	0.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00
对外委托贷款取得的损益	0.00

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	0.00
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	0.00
受托经营取得的托管费收入	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-300,344.56
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00
<b>非经常性损益合计</b>	<b>-221,160.23</b>
减：所得税影响数	-47,330.47
少数股东权益影响额（税后）	0.00
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-173,829.76</b>

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用