



福强股份

NEEQ: 838474

内蒙古福强物业服务股份有限公司

INNER MONGOLIA FUQIANG PROPERTY SERVICE CO.,LTD.



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、公司负责人孙国庆、主管会计工作负责人田静嫻及会计机构负责人（会计主管人员）田静嫻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、中勤万信会计师事务所（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

不适用

目 录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析.....	6
第三节	重大事件	17
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	22
第五节	公司治理	25
第六节	财务会计报告.....	31
附件	会计信息调整及差异情况	106

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	内蒙古自治区包头市青山区少先路 2 号工商联大厦 2203

释义

释义项目		释义
公司、股份公司、福强股份	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司
控股股东、实际控制人	指	孙国庆
股东大会	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司监事会
董监高		董事、监事、高级管理人员
三会	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司股东大会、董事会、监事会
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌行为
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司章程
中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
主办券商、国融证券	指	国融证券股份有限公司
健坤物业	指	包头市健坤物业服务有限公司
胜丰科技	指	北京胜丰科技有限责任公司
福晟物业	指	内蒙古福晟物业管理服务有限公司
丰跃福晟	指	深圳市丰跃福晟科技有限公司
中国移动内蒙古有限公司	指	中国移动通信集团内蒙古有限公司
报告期、本期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	内蒙古福强物业服务股份有限公司		
英文名称及缩写	INNER MONGOLIA FUQIANG PROPERTY SERVICE CO.,LTD.		
	FUQIANG ESTATE.		
法定代表人	孙国庆	成立时间	2011 年 2 月 23 日
控股股东	控股股东为（孙国庆）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（孙国庆），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业-房地产业（K70）-物业管理（K702）-物业管理（K7020）		
主要产品与服务项目	物业服务		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	福强股份	证券代码	838474
挂牌时间	2016 年 8 月 17 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）	7,000,000
主办券商（报告期内）	国融证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	北京市西城区宣武门西大街甲 129 号金隅大厦 16 层		
联系方式			
董事会秘书姓名	徐剑	联系地址	内蒙古包头市青山区少先路 2 号工商联大厦 2203
电话	18847789999	电子邮箱	316323095@qq.com
传真	0472-2808899		
公司办公地址	内蒙古包头市青山区少先路 2 号工商联大厦 2203	邮政编码	014030
公司网址	http://www.nmgfqgf.com/		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	911502035669413956		
注册地址	内蒙古自治区包头市昆都仑区甲尔坝新村 B 区 13 号		
注册资本（元）	7,000,000 元	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

公司作为一家物业管理服务企业，通过向业主提供物业管理区域内的保洁、安保、维修、维护、养护、绿化等综合性的物业服务，来获取物业服务费的收入。公司在提供物业服务过程中，不断梳理完善项目服务管控制度，简化业务流程，使其更具有可操作性，拥有一套完善的项目服务、管控模式。公司根据服务项目的特点及需求，按照公司采购流程，有计划地采购服务项目所需物资。公司在通过招标或洽谈获取服务项目后，与业主签约，并依照双方约定制定服务方案、派员进场实施服务和结算。公司能够更加准确地把握业主需求，紧紧围绕业主要求提供物业服务，从而促进双方建立长期稳定的合作关系。公司向业主收取物业服务费等费用，该等费用形成公司的主要收入，其超过公司人员工资、物资消耗等各项支出的部分形成公司的盈利。

(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	45,397,236.00	43,583,422.74	4.16%
毛利率%	19.13%	16.14%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	792,274.26	315,705.66	150.95%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	892,728.65	410,416.12	117.52%
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）	8.04%	3.39%	-
加权平均净资产收益率%（依归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	9.05%	4.41%	-
基本每股收益	0.113	0.045	151.11%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	25,704,634.55	23,242,772.01	10.59%
负债总计	15,448,859.68	13,778,959.27	12.12%
归属于挂牌公司股东的净资产	10,256,087.00	9,463,812.74	8.37%

归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.47	1.35	8.37%
资产负债率%（母公司）	60.10%	60.65%	—
资产负债率%（合并）	60.10%	59.28%	—
流动比率	2.18	2.64	—
利息保障倍数	3.45	2.06	—
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	3,603,383.02	-195,018.59	—
应收账款周转率	9.11	11.39	—
存货周转率	—	—	—
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	10.59%	65.45%	—
营业收入增长率%	4.16%	54.04%	—
净利润增长率%	150.85%	1,492.50%	—

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	14,949,850.46	58.16%	12,862,293.23	55.34%	16.23%
应收票据					
应收账款	5,509,230.51	21.43%	3,893,873.01	16.75%	41.48%
预付账款	114,010.00	0.44%	84,000.00	0.36%	35.73%
其他应收款	169,372.50	0.66%	1,153,448.00	4.96%	-85.32%
其他流动资产	7,065.18	0.03%	7,065.18	0.03%	0.00%
固定资产	4,456,911.34	17.34%	4,737,199.17	20.38%	-5.92%
使用权资产	425,402.95	1.65%	452,652.91	1.95%	-6.02%
递延所得税资产	72,791.61	0.28%	52,240.51	0.22%	39.34%
短期借款	3,503,639.04	13.63%	2,603,213.66	11.20%	34.59%
应付账款	206,704.74	0.80%	94,072.10	0.40%	119.73%
合同负债	155,931.18	0.61%	20,199.99	0.09%	671.94%
应付职工薪酬	3,655,512.73	14.22%	3,506,504.75	15.09%	4.25%
应交税费	781,767.75	3.04%	513,893.84	2.21%	52.13%
其他应付款	1,155,153.30	4.49%	57,496.80	0.25%	1,909.07%
一年内到期的非流动负债	30,795.07	0.12%	32,366.13	0.14%	-4.85%
其他流动负责	9,355.87	0.04%	1,212.00	0.01%	671.94%
长期借款	5,950,000.00	23.15%	6,950,000.00	29.90%	-14.39%

项目重大变动原因

- 1、货币资金较上年增加 2,087,557.23 元，变动比例为 16.23%，因本年新入场梧桐府项目，该项目为住宅业态，收楼时收取装修押金及预缴物业费，截至 2024 年末，该项目尚有 1,100,000.00 装修押金未退还，预缴物业费合同负债 141,780.28 元尚未结转收入，以上原因导致本期末货币资金余量较上期有所增加。
- 2、应收账款较上年增加 1,615,357.50 元，较上年同期增加 41.48%，主要原因为本年企业经营规模扩大，总收入较上年有一定程度的增加，应收账款也随之增加；此外，公司 2024 年年末应收包头市公共交通集团有限责任公司 1,209,370.00 元，占应收账款总体 20.72%；应收包头市青山公安分局期末 672,750.00 元，占应收账款总体 11.52%，应收包头市昆区公安分局期末 642,722.75 元，占应收账款总体 8.81%，上述单位均为国家机关或国有企业，付款流程审批冗长，导致公司年末应收账款相比去年有所增加。
- 3、预付账款较上年增加 30,010.00 元，变动比例为 35.73%，主要为本年预付金沃国际顾问有限公司 30,000.00 元，截至年末与该公司咨询事宜尚未结算完成所致。
- 4、其他应收款较上年年末减少 984,075.50 元，变动比例为-85.32%，主要原因是本年收回中移电子商务有限公司设计投标保证金金额共计 910,000.00 元。
- 5、递延所得税资产较上年增加 20,551.1 元，变动比例 39.34%，主要原因是年末应收账款余额相较上年末有所增加，同步计提坏账准备所致。
- 6、短期借款增加 900,425.38 元，变动比例为 34.59%，因企业营业规模扩大，项目增加，需要增加流动资金，故本年内新增短期借款所致。
- 7、应付账款增加 112,632.64 元，变动比例未 119.73%，主要原因为本年内新购入机器设备，依照采购合同设备款分为两年支付，期末存在尚未支付的设备款所致。
- 8、合同负债较上年年末增加 135,731.19 元，变动比例为 671.94%，主要原因是本年新增梧桐府住宅项目，存在预缴物业费，公司对于该部分预缴物业费在物业合同履行期内按月结转收入。截至年末该项目合同负债金额为 141,780.28 元，占总体合同负债比例 90.92%。
- 9、应交税费较上年余额增加 267,873.91 元，同期变动比例为 52.13%，主要原因为本年利润总额较上年增加，本年末应交所得税余额较上年末增加 249,054.75 元。
- 10、其他应付款较上年同期增加 1,097,656.50 元，变动比率为 1909.07%，主要原因为新承接住宅项目梧桐府，收楼进行装修管理，收取业主装修押金导致。截至 2024 年年末，该项目存在尚未退还的装修押金 1,100,000.00 元。
- 11、其他流动负债余额增加 8,143.87 元，变动比例为 671.94%，主要因确认合同负债导致待转销项税

额同步增加所致。

12、长期借款减少 1,000,000.00 元，变动比例-14.39%，因本年内依照借款合同归还长期借款本金所致。

(二) 经营情况分析

1、利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入 的比重%	金额	占营业收入 的比重%	
营业收入	45,397,236.00	-	43,583,422.74	-	4.16%
营业成本	36,711,185.20	80.87%	36,549,595.78	83.86%	0.44%
毛利率%	19.13%	-	16.14%	-	-
税金及附加	336,386.39	0.74%	321,525.83	0.74%	4.62%
销售费用	1,901,780.51	4.19%	1,396,387.45	3.20%	36.19%
管理费用	4,664,539.70	10.27%	4,336,824.03	9.95%	7.56%
财务费用	404,580.01	0.89%	400,837.46	0.92%	0.93%
信用减值损失	-94,988.52	-0.21%	-30,422.67	-0.07%	212.23%
其他收益	0.00	0.00%	29,551.58	0.07%	-100.00%
营业利润	1,283,775.67	2.83%	577,381.10	1.32%	122.34%
营业外支出	135,423.02	0.30%	143,513.34	0.33%	-5.64%
利润总额	1,150,252.65	2.53%	433,867.76	1.00%	165.12%
所得税费用	358,290.52	0.79%	118,162.10	0.27%	203.22%
净利润	791,962.13	1.74%	315,705.66	0.73%	150.85%

项目重大变动原因

- 1、销售费用较上年增加 505,393.06 元，较上年增长 36.19%，主要原因是本年内公司加大了市场拓展力度，导致市场拓展费用增加。
- 2、信用减值损失本年增加 64,565.85 元，较上年增加 212.23%，主要原因为本年末较上年增加应收账款金额 1,615,357.50 元，同步计提坏账准备所致。
- 3、其他收益本期为零，变动比例-100%，系因税务政策变更，我司不再享有进项税加计递减政策所致。
- 4、营业利润较上年增加 706,394.57 元，系因业务扩大，营业收入有所增加，同时我司本年提升管理水平，严格控制成本，本年营业成本增长比率低于营业收入增长比率，导致营业利润较上年增加。
- 5、所得税费用较上年增加 240,128.42 元，变动比例 203.22%，主要原因为本年营业利润较上年大幅增加，当期所得税费用同步增加所致。

2、收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	45,397,236.00	43,583,422.74	4.16%
其他业务收入	0.00	0.00	
主营业务成本	36,711,185.20	36,549,595.78	0.44%
其他业务成本	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
物业服务收入	45,397,236.00	36,711,185.20	19.13%	4.16%	0.44%	2.99%

按地区分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
包头地区	40,170,262.75	32,200,990.87	19.84%	17.02%	14.99%	1.41%
鄂尔多斯地区	106,320.08	77,500.00	27.11%	-91.67%	-91.99%	2.94%
北京地区				-100%	-100%	
呼伦贝尔地区	1,454,273.89	1,568,225.74	-7.84%	-23.01%	-44.99%	43.07%
呼和浩特市	3,666,379.28	2,864,468.59	21.87%	-35.35%	-33.75%	-1.89%
乌海地区				-100%	-100%	
合计	45,397,236.00	3,671,185.20	19.13%			2.99%

收入构成变动的原因

1、北京地区北汽福田于 2023 年 6 月退场，2024 年该区域无新增项目。 2、乌海地区于 2023 年 9 月退场，2024 年该区域无新增项目。 3、鄂尔多斯移动项目于 2024 年 1 月退场，本年该区域无其他项目。 4、呼伦贝尔机场项目，2023 年公司因长期战略规划考虑，拟增加飞机场物业服务业态，为后期承接机场项目奠定基础，故为了与内蒙古民航集团建立客户关系而承接该亏损合同，该项目物业服务收入固定，机场人流越大，公司物业服务成本越高，亏损越大。自 2023 年 6 月公司进场至年末，服务时间
--

包含了当年 7-10 月的旅游旺季。2024 年度公司于 2024 年 6 月在旅游旺季到来之前终止该项目合同完成退场，未在 2024 年旅游旺季期间履行合同，故 2024 年度呼伦贝尔地区毛利率较 2023 年度有较大提升，亏损减少。

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	包头市中心医院	15,218,126.03	33.52%	否
2	中核北方核燃料元件有限公司	4,931,118.77	10.86%	否
3	内蒙古自治区竞技体育训练中心	3,318,441.54	7.31%	否
4	中国建设银行股份有限公司包头分行	2,564,610.00	5.65%	否
5	内蒙古自治区体育场馆服务中心	1,017,021.64	2.24%	否
合计		27,049,317.98	59.58%	-

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	内蒙古福晟达塑业有限公司	175,873.10	6.53%	否
2	潍坊启航立体停车设备销售服务有限公司	134,709.68	5.00%	否
3	包头市横顺商贸有限责任公司	92,724.10	3.44%	否
4	内蒙古嘉泰清洁用品有限责任公司	82,500.00	3.06%	否
5	包头市诺润环卫服务有限公司	64,640.00	2.40%	否
合计		550,446.88	20.43%	-

(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	3,603,383.02	-195,018.59	-1,947.71%
投资活动产生的现金流量净额	-261,620.92	-137,337.35	90.50%
筹资活动产生的现金流量净额	-568,884.58	7,694,602.76	-107.39%

现金流量分析

1、2024 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 3,603,383.02 元，较上年同期增加 3,798,401.61 元，主要原因是部分以前年度应收款项在 2024 年内收回；此外，本年公司加大力度合理运营，控制成本，舍弃亏损项目，使整体流量正向增长。

2、2024 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-261,620.92 元，投资活动现金流出主要为项目机器设备，其中母公司购置固定资产 206,801.77 元。

3、2024 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为-568,884.58 元，较上期减少 8,263,487.34 元，因上年度取得长期借款 9,600,000.00 元，归还短期借款 1,498,000.00 元，故上期借款流入净额为 8,102,000.00 元，而本期末进行长期借款筹资。

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
包头市健坤物业服务有限公司	控股子公司	物业服务	5,000,000.00	4,131,511.16	3,883,981.30	499,253.55	-132,793.92
北京胜丰科技有限责任公司	控股子公司	物业服务	1,000,000.00	692,438.38	639,065.81	161,920.88	-87,214.89
深圳市丰跃福晟科技有限公司	控股子公司	物业服务	1,000,000.00	8,400.24	-59,599.76	0.00	-59,599.76
内蒙古福晟物业管理服务有限公司	控股子公司	物业服务	10,000,000.00	109,627.90	84,741.37	260,977.75	84,741.37

司							
海南省丰跃福晟物业有限责任公司	控股子公司	物业服务	1,000,000.00	0.00	-31,212.67	19,500.00	-31,212.60

主要参股公司业务分析

☐适用 ☒不适用

(二) 理财产品投资情况

☐适用 ☒不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

☐适用 ☒不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

☐适用 ☒不适用

五、 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
市场竞争风险	我国物业管理行业发展迅速，行业内企业数量迅速增长，市场集中度较低。随着物业服务企业数量的不断增加，市场竞争不断加剧，业主对物业服务的要求也越来越高。因此，具有品牌的物业服务企业将是行业发展的趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。 应对措施：公司将进一步加强自身管理能力，进一步提升企业资质等级，积极开发新项目及项目种类，不断拓展服务领域。此外，公司将继续严控服务质量，提升品牌影响力，巩固市场地位，尽量避免因市场竞争带来的不利影响。
业务区域集中的风险	报告期内，公司的物业服务的主要客户和业务集中于内蒙

	古自治区的呼和浩特、呼伦贝尔、包头等地区，公司业务对地域的依赖性较强。虽然公司目前已经拟定了开拓除上述区域以外的业务计划，但是市场开拓均伴随着一定的风险，公司在内蒙古自治区内其他地区以及其他省份的资源无法与上述区域相比。如果公司的市场开拓达不到预期的效果，则面临公司业务区域集中的风险。 应对措施：目前公司积极寻找机会向内蒙古自治区外其他地区扩展服务区域，进一步提升企业抗风险能力及品牌影响力，从而降低业务区域集中带来的风险。
人力资源风险	公司的营业成本以人力成本为主，近年，公司人力总成本持续上升，这对公司经营造成一定压力，对公司的盈利水平造成不利影响。随着公司的不断发展，公司业务规模及员工人数将会有较大的增长，经营管理面临的压力也将日趋增大，如果公司管理人员的管理水平及管理团队规模不能适应公司规模的增长，将对公司的发展形成制约。 应对措施：在经营过程中，公司将通过努力提高管理效率，合理安排工作岗位、人员等方式，尽量减低人力成本增加对经营业绩带来的压力。同时公司也努力提升物业服务的价值，争取更高的服务合同价格，提升公司的盈利水平。公司已按照现代企业制度的要求建立了较为规范的管理体系和较为合理的组织结构，公司亦将不断引进高素质的物业管理人員并加强对管理人员及员工的培训，提升公司人员管理水平及员工的服务水平，避免公司人员管理风险。
公司实际控制人不当控制的风险	公司的控股股东、实际控制人为孙国庆，持有公司 82%的股权，处于控股地位。若公司实际控制人利用其控制地位，通过行使投票权或其他方式对公司人事、发展战略、经营决策等重大事项施加不利影响，可能对其他股东的利益造成损害。因此，公司存在实际控制人控制不当的风险。 应对措施：公司制定了《公司章程》、“三会”议事规则、

	《关联交易管理制度》等一系列的规章制度，完善了公司内部控制制度。公司还将通过加强对管理层培训等方式不断增强控股股东和管理层的诚信和规范意识，督促大股东遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。
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	☐ 是 ☒ 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	☐ 是 ☒ 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(三)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(四)
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 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		
销售产品、商品，提供劳务		
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他		
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资	990,000.00	0.00

提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
关联租赁	24,000.00	24,000.00
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

报告期内公司发生的与关联方共同对外投资是为了进一步优化公司战略布局，拓展公司业务，扩大市场占有率，增强公司盈利能力，全面提升公司综合竞争力而实施，依据相关法律法规履行了审议程序，不会对公司的财务状况、经营成果、业务的完整性和独立性产生重大不利影响。截至 2024 年年末，海南省丰跃福晟物业有限公司已依法设立，公司尚未对海南省丰跃福晟物业有限公司进行实缴出资。 报告期内公司发生的关联租赁系公司业务发展及增加办公场所的需要，依据相关法律法规履行了审议程序，不会对公司的财务状况、经营成果、业务的完整性和独立性产生重大不利影响。

违规关联交易情况

☐适用 ☒不适用

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

单位：元					
临时公告索引	类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2024-002	对外投资	内蒙古福晟物业管理服务有限公司	人民币 1000 万元	否	否
2024-006	对外投资	海南省丰跃福晟物业有限责任公司	人民币 99 万元	是	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响

本次对外投资有利于进一步优化公司战略布局，拓展公司业务，扩大市场占有率，增强公司盈利能力，全面提升公司综合竞争力。（成立海南省丰跃福晟物业有限责任公司，内蒙古福强物业服务股份有限公司出资人民币 99 万元，孙国庆出资人民币 1 万元。）

(四)承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
------	--------	--------	------	------	--------	--------

实际控制人或控股股东	2016年8月17日	-	挂牌	同业竞争承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年8月17日	-	挂牌	资金占用承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年8月17日	-	挂牌	减少和规范关联交易的承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
董监高	2025年3月3日	2028年3月3日	换届	减少和规范关联交易的承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
董监高	2025年2月14日	2028年2月14日	换届	减少和规范关联交易的承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
其他	2016年8月17日	-	挂牌	减少和规范关联交易的承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年8月17日	-	挂牌	合规经营的承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年8月17日	-	挂牌	反商业贿赂的承诺	见“承诺事项详细情况”所述	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

1、关于避免同行业竞争的承诺

为避免未来可能发生的同业竞争，公司控股股东、实际控制人孙国庆出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺：“1、本人目前与股份公司间不存在同业竞争，承诺人也不存在控制的与股份公司具有竞争关系的其他企业的情形。2、本人今后作为股份公司控股股东或实际控制人或能够实际控制股份公司期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动。3、本人今后作为股份公司控股股东或实际控制人或能够实际控制股份公司期间，不会利用对股份公司控制地位损害股份公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。4、本人保证与本人关系密切的家庭成员在本人作为股份公司控股股东或实际控制人或能够实际控制股份公司期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动。5、本人保证在作为股份公司控股股东或实际控制人或能够实际控制股份公司期间，上述承诺持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项

发生，本人承担因此给股份公司造成的一切损失（含直接损失和间接损失），本人因违反本承诺所取得的利益归股份公司所有。”

2、为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所做出的承诺

为杜绝公司资金被占用，公司控股股东、实际控制人孙国庆作出承诺：“自本承诺出具之日起，本人、本人近亲属及本人直接或间接控制的其他企业不得以代垫费用或其他支出、直接或间接借款、代偿债务等任何方式占用公司及子公司的资金，且将严格遵守《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理制度》等相关规定，保证公司及子公司的资金不被关联方所占用，以维护公司财产的完整和安全。公司及子公司若因在本承诺出具日前与本人、本人近亲属及本人直接或间接控制的其他企业发生的资金占用行为而被第三方追索或被相关部门处罚的，本人将赔偿公司及子公司一切损失。本人将严格履行本承诺，并督促本人、本人近亲属及本人直接或间接控制的其他企业严格遵守本承诺事项。如本人、本人近亲属及本人直接或间接控制的其他企业违反本承诺给公司及子公司造成损失的，由本人赔偿一切损失。”

1、关于减少和规范关联交易的承诺函

为了进一步减少和规范关联交易的发生，公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺：“本人作为公司股东或任公司董事、监事、高级管理人员期间，本人及本人关系密切的家庭成员、本人或本人关系密切的家庭成员及其实际控制的其他企业尽量避免与公司发生关联交易，对于确实无法避免及偶发的关联交易，本人保证该等关联交易价格公允、程序合法，不损害公司及其股东利益。此外，本人作为公司股东或任公司董事、监事、高级管理人员期间，本人及本人关系密切的家庭成员、本人或本人关系密切的家庭成员及其实际控制的其他企业不会通过任何方式直接或间接占用公司的资金，不会利用本人的身份便利损害公司的利益。上述承诺在本人作为公司股东或任公司董事、监事、高级管理人员期间持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，本人将承担因此给公司造成的一切损失（含直接损失和间接损失）。”

2、关于合规经营的承诺

公司控股股东、实际控制人孙国庆出具承诺函：“公司及子公司近两年合法合规经营，不存在重大违法违规行为，不存在因违法违规而受到任何国家机关、部门及行业主管部门任何处罚的情形。公司及子公司目前不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁事项及被行政机关依法给予重大行政处罚的事项，亦不存在潜在的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚等事项。公司及子公司近两年的主要业务为物业管理服务，其业务符合国家产业政策及法律法规的规定。公司及子公司经营资质和政府审批或备案

手续的取得合法、真实，不存在不符合有关法律、法规和规范性文件的规定的行为，也不存在无法续期的风险。公司及子公司实际从事业务符合法律法规及规范性文件的规定，不存在超出经核准的经营范围和经营方式及核准的经营资质范围经营的情况。如若公司及子公司因发生上述情形给公司及其他股东造成损失或其他不利影响，本人愿意对公司及其他股东由此所受的损失负赔偿责任。”

3、反商业贿赂的承诺

公司以及实际控制人孙国庆先生出具的《反商业贿赂承诺书》，公司及实际控制人按照国家法律法规就公司产品进行销售，公司将通过对销售人员加强教育、提高思想意识、完善制度、强化监督、增加工作透明度等方面加强反商业贿赂措施。

报告期内，上述承诺得到严格履行，未有任何违背。

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	1,577,500	22.54%	35,000	1,612,500	23.04%
	其中：控股股东、实际控制人	435,000	6.21%	40,000	475,000	6.79%
	董事、监事、高管	22,500	0.32%	-15,000	7,500	0.11%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售 条件股 份	有限售股份总数	5,422,500	77.46%	-35,000	5,387,500	76.96%
	其中：控股股东、实际控制人	5,305,000	75.79%	0	5,305,000	75.79%
	董事、监事、高管	67,500	0.96%	-45,000	22,500	0.32%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		7,000,000	-	0	7,000,000	-
普通股股东人数		31				

股本结构变动情况

√适用 □不适用

福强股份控股股东、实际控制人孙国庆 2024 年 5 月 15 日收购原始股东贾伟 30,000 股；2024 年 12 月 12 日收购股东张立波 10,000 股。
--

(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 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	孙国庆	5,740,000	40,000	5,780,000	82.57%	5,305,000	475,000	0	0
2	李庆凯	100,000	0	100,000	1.43%	0	100,000	0	0
3	闫守国	80,000	0	80,000	1.14%	0	80,000	0	0
4	孙国东	60,000	0	60,000	0.86%	60,000	0	0	0
5	朱艳萍	50,000	0	50,000	0.71%	0	50,000	0	0
6	雷文秀	50,000	0	50,000	0.71%	0	50,000	0	0

7	王敏	50,000	0	50,000	0.71%	0	50,000	0	0
8	胥静	50,000	0	50,000	0.71%	0	50,000	0	0
9	石林俊	50,000	0	50,000	0.71%	0	50,000	0	0
10	向敏	50,000	0	50,000	0.71%	0	50,000	0	0
合计		6,280,000	40,000	6,320,000	90.26%	5,365,000	955,000	0	0

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

孙国庆、孙国东为兄弟关系。除此之外，前十名股东之间不存在其他关联关系。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

√是 □否

孙国庆先生，1969年7月出生，中国国籍，无境外永久居住权，本科学历。1993年10月至2008年5月任包头市呱呱叫食品有限公司销售总经理；2012年9月至2015年12月任八达通信执行董事；2011年4月至2015年7月任公司副总经理；2015年7月至2015年10月任公司执行董事、总经理；2016年3月至2016年8月任公司董事长；2016年9月至今担任公司董事长兼总经理；现还担任包头市健坤物业服务有限公司总经理、胜丰科技总经理、内蒙古智丰科技发展有限公司执行董事、包头市威正机动车检测有限公司监事、包头市铭鹏汽车贸易有限公司执行董事兼总经理。

孙国庆先生现为内蒙古自治区政协委员、包头市政协常委、包头市工商业联合会总商会副会长、包头市台属联谊会副会长、包头市新的社会阶层人士联谊会副会长、包头市光彩事业促进会常务理事、包头市海外联谊会常务理事。

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变化。

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

利润分配与公积金转增股本的执行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 权益分派预案

☐适用 ☒不适用

第五节 公司治理

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
孙国庆	董事长、总经理	男	1969 年 7 月	2022 年 3 月 2 日	2025 年 3 月 1 日	5,740,000	40,000	5,780,000	82.57%
孙国东	董事（已离任）	男	1968 年 3 月	2022 年 3 月 2 日	2024 年 6 月 5 日	60,000	0	60,000	0.86%
李福虹	董事	女	1968 年 7 月	2022 年 3 月 2 日	2025 年 3 月 1 日	30,000	0	30,000	0.43%
徐剑	董事、副总经理、董事会秘书	女	1972 年 12 月	2022 年 3 月 2 日	2025 年 3 月 1 日	0	0	0	0%
赵光辉	董事	男	1979 年 8 月	2022 年 3 月 2 日	2025 年 3 月 1 日	0	0	0	0%
鲁旭	监事会主席	男	1982 年 9 月	2022 年 3 月 2 日	2025 年 3 月 1 日	0	0	0	0%
胡明杰	监事	男	1991 年 5 月	2022 年 3 月 2 日	2025 年 3 月 1 日	0	0	0	0%
孙鹏	监事	男	1993 年 11 月	2022 年 2 月 14 日	2025 年 2 月 14 日	0	0	0	0%
田静嫣	财务负责人	女	1989 年 9 月	2023 年 9 月 11 日	2025 年 3 月 1 日	0	0	0	0%
田静嫣	董事	女	1989 年 9 月	2024 年 6 月 5 日	2025 年 3 月 1 日	0	0	0	0%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

孙国庆、孙国东为兄弟关系、李福虹为孙国庆妻子的母亲的妹妹、董事赵光辉为孙国庆兄弟孙国玉女儿的配偶。除此之外，其他董事、监事、高级管理人员之间不存在其他关联关系。

(二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
孙国东	董事	离任	无	个人身体原因辞去董事职务
田静嫣	财务负责人	新任	财务负责人、董事	原董事因个人原因不再担任董事，经董事会提名股东大会任命田静嫣为新任董事。

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

田静嫣，女，1989年9月出生，中国国籍，无境外永久居住权，大学本科，初级会计师。2013年12月至2022年6月，在保利（包头）物业服务有限公司从事会计工作；2022年6月至2023年3月无工作；2023年4月至9月在内蒙古福强物业服务股份有限公司从事会计工作；2023年9月11日至今在内蒙古福强物业服务股份有限公司担任财务负责人。

(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
财务人员	4	0	0	4
行政人员	24	0	0	24
生产人员	1,129	0	91	1,038
员工总计	1,157	0	91	1,066

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	6	8
专科	14	15
专科以下	1,136	1,042
员工总计	1,157	1,066

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1、硕士生期初人数1人，期末人数1人，薪酬范围（年薪）120,000元—140,000元；

- 2、本科生期初人数 6 人，期末人数 8 人，薪酬范围（年薪）48,000 元—78,000 元；
- 3、专科生期初人数 14 人，期末人数 15 人，薪酬范围（年薪）36,000 元—60,000 元；
- 4、专科以下人员期初人数 1136 人，期末人数 1042 人，薪酬范围（年薪）20,000 元—28,000 元。

培训计划：

- 1、法律专业培训由我公司法律顾问进行专业培训，培训周期每半年一次，全年两次。
- 2、公司综合部负责凝聚力与执行力相关的专业培训，培训周期每月进行一次，全年培训十二次。
- 3、公司运营部负责物业专业技能培训，培训周期每月进行一次，全年培训十二次。
- 4、公司财务负责财务专业知识培训，培训周期每季度一次，全年培训四次。
- 5、公司党支部进行党务知识培训，培训周期每季度一次，全年培训四次。

公司承担费用的离退休职工人数等情况：无

（二） 核心员工（公司及控股子公司）情况

☐适用 ☒不适用

三、 公司治理及内部控制

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

（一） 公司治理基本情况

一、关于股东大会、董事会、监事会制度的建立及运行情况

股份公司自成立以来，逐步建立健全股东大会、董事会和监事会等各项大会制度，逐步形成了以股东大会、董事会、监事会、经理分权与制衡为特征的公司治理结构。目前，公司在治理方面的各项规章制度主要有《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易管理制度》、《对外担保决策制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》等。上述规章制度制定后，股份公司能够按照相关规则和制度运行，股东大会、董事会和监事会会议的召集和召开程序、决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益的情况。公司股东大会、董事会、监事会制度的规范运行情况良好。

二、公司股东大会、董事会、监事会和有关人员履行职责情况的说明

公司股东大会、董事会、监事会的成员符合《公司法》的任职要求，能够按照《公司章程》及“三会”议事规则独立、勤勉、诚信地履行职责及义务。公司股东大会和董事会能够按期召开，对公司的重大决策事项作出决议，保障公司的正常发展。公司监事会能够较好地履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监督职责。在监事会上，公司的职工监事能够切实代表职工的利益，积极提出意见和建议，维护公司职工的权益。随着股份公司更长远的发展，公司治理结构的不断完善和规范，在“三会”的规范运作及相关人员的规范意识等方面将得到进一步提高。

三、违法、违规情况

公司及控股股东、实际控制人报告期内在工商、税务、社保等方面均不存在违法违规及受处罚的情况。公司以及股东、董事、监事和高级管理人，均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件。

四、独立经营情况

公司成立以来，按照《公司法》和《公司章程》规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、机构、人员、财务等方面均具备独立运营能力，具有完整的业务体系和面向市场自主经营的能力。

五、同业竞争情况

关于避免同业竞争的安排：为避免同业竞争，公司实际控制人出具《关于避免同业竞争的承诺函》。

六、资金占用和对外担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司不存在控股股东及实际控制人占用公司的资产及其他资源的情况，公司也未为其提供担保。

(二) 监事会对监督事项的意见

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

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司由有限公司整体变更而来，变更后严格按照《公司法》等法律法规和规章制度规范运作，逐步完善公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，具体情况如下：（一）业务独立公司拥有独立的研发、营销、客户服务和后期维护等业务经营管理体系。公司业务不依赖其控股股

东、实际控制人及其控制的其他企业，公司的业务独立。（二）资产独立公司对其所有的设备、商标等资产均拥有合法的所有权或使用权。除本报告中披露的关于固定资产、无形资产的有关说明外，公司资产不存在被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用或者为其担保的情形。同时为防止上述情形，公司制订了《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《防范控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》等专项制度加以规范。（三）人员独立公司董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生，不存在股东干预公司人事任免的情形。公司董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》关于公司董事、监事和高级管理人员任职的有关规定。公司管理人员及员工不存在在股东单位双重任职的情形。公司遵守相关法律法规，员工的劳动、人事以及相应的社会保障完全由公司独立管理。（四）财务独立公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了健全的会计核算体系，制定了完善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，依法独立纳税。（五）机构独立公司机构设置完整。公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会等公司治理机构并制订了相应的规则。公司完全拥有机构设置自主权，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混合经营的情形。

（四）对重大内部管理制度的评价

公司由有限公司整体变更而来，变更后严格按照《公司法》等法律法规和规章制度规范运作，逐步完善公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，具体情况如下：

（一）业务独立：公司拥有独立的研发、营销、客户服务和后期维护等业务经营管理体系。公司业务不依赖其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司的业务独立。

（二）资产独立：公司对其所有的设备、商标等资产均拥有合法的所有权或使用权。除本报告中披露的关于固定资产、无形资产的有关说明外，公司资产不存在被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用或者为其担保的情形。同时为防止上述情形，公司制订了《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《防范控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》等专项制度加以规范。

（三）人员独立：公司董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生，不存在股东干预公司人事任免的情形。公司董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》关于公司董事、监事和高级管理人员任职的有关规定。公司管理人员及员工不存在在股东单位双重任

职的情形。公司遵守相关法律法规，员工的劳动、人事以及相应的社会保障完全由公司独立管理。

（四）财务独立公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了健全的会计核算体系，制定了完善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，依法独立纳税。

（五）机构独立公司机构设置完整。公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会等公司治理机构并制订了相应的规则。公司完全拥有机构设置自主权，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混合经营的情形。

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	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	勤信审字【2025】第 0708 号			
审计机构名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦十层中勤万信会计师事务所			
审计报告日期	2025 年 4 月 24 日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	李军 2 年	徐瑾璟 1 年	0 年	0 年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	9 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	15 万元			

审 计 报 告

勤信审字【2025】第 0708 号

内蒙古福强物业服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了内蒙古福强物业服务股份有限公司（以下简称“福强公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了福强公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、其他信息

福强公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2024 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

福强公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估福强公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算福强公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督福强公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(6) 就福强公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：李军

二〇二五年四月二十四日

中国注册会计师：徐瑾璟

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	五、1	14,949,850.46	12,862,293.23
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	五、2	5,509,230.51	3,893,873.01
应收款项融资			
预付款项	五、3	114,010.00	84,000.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	169,372.50	1,153,448.00
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
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	五、5	7,065.18	7,065.18
流动资产合计		20,749,528.65	18,000,679.42
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、6	4,456,911.34	4,737,199.17
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、7	425,402.95	452,652.91
无形资产			
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	五、8	72,791.61	52,240.51
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,955,105.90	5,242,092.59
资产总计		25,704,634.55	23,242,772.01
流动负债：			
短期借款	五、9	3,503,639.04	2,603,213.66

向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、10	206,704.74	94,072.10
预收款项			
合同负债	五、11	155,931.18	20,199.99
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、12	3,655,512.73	3,506,504.75
应交税费	五、13	781,767.75	513,893.84
其他应付款	五、14	1,155,153.30	57,496.80
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、15	30,795.07	32,366.13
其他流动负债	五、16	9,355.87	1,212.00
流动负债合计		9,498,859.68	6,828,959.27
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、17	5,950,000.00	6,950,000.00
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		5,950,000.00	6,950,000.00
负债合计		15,448,859.68	13,778,959.27
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、18	7,000,000.00	7,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	五、19	2,926,464.19	2,926,464.19
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、20	295,654.71	193,850.51
一般风险准备			
未分配利润	五、21	33,968.10	-656,501.96
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		10,256,087.00	9,463,812.74
少数股东权益		-312.13	
所有者权益（或股东权益）合计		10,255,774.87	9,463,812.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计		25,704,634.55	23,242,772.01

法定代表人：孙国庆

主管会计工作负责人：田静嫣

会计机构负责人：田静嫣

（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
流动资产：			
货币资金		14,659,445.96	12,809,713.74
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	5,182,356.40	3,844,789.66
应收款项融资			
预付款项		114,010.00	84,000.00
其他应收款	十四、2	258,832.33	1,153,448.00
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
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		7,065.18	7,065.18
流动资产合计		20,221,709.87	17,899,016.58
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	5,867,077.88	5,867,077.88

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		2,504,787.65	2,636,788.61
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		425,402.95	452,652.91
无形资产			
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		70,341.43	50,589.34
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,867,609.91	9,007,108.74
资产总计		29,089,319.78	26,906,125.32
流动负债：			
短期借款		3,503,639.04	2,603,213.66
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		206,704.74	94,072.10
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,374,703.43	3,307,360.10
应交税费		770,788.09	506,655.98
其他应付款		3,496,525.66	2,803,210.66
其中：应付利息			15,579.79
应付股利			
合同负债		141,780.24	20,199.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		30,795.07	32,366.13
其他流动负债		8,506.81	1,212.00
流动负债合计		11,533,443.08	9,368,290.62
非流动负债：			
长期借款		5,950,000.00	6,950,000.00
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		5,950,000.00	6,950,000.00
负债合计		17,483,443.08	16,318,290.62
所有者权益（或股东权益）：			
股本		7,000,000.00	7,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,926,464.19	2,926,464.19
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		295,654.71	193,850.51
一般风险准备			
未分配利润		1,383,757.80	467,520.00
所有者权益（或股东权益）合计		11,605,876.70	10,587,834.70
负债和所有者权益（或股东权益）合计		29,089,319.78	26,906,125.32

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业总收入		45,397,236.00	43,583,422.74
其中：营业收入	五、22	45,397,236.00	43,583,422.74
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		44,018,471.81	43,005,170.55
其中：营业成本	五、22	36,711,185.20	36,549,595.78
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、23	336,386.39	321,525.83

销售费用	五、24	1,901,780.51	1,396,387.45
管理费用	五、25	4,664,539.70	4,336,824.03
研发费用			
财务费用	五、26	404,580.01	400,837.46
其中：利息费用	五、26	468,884.58	405,520.46
利息收入	五、26	101,443.82	36,731.53
加：其他收益	五、27		29,551.58
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、28	-94,988.52	-30,422.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,283,775.67	577,381.10
加：营业外收入	五、29	1,900.00	
减：营业外支出	五、30	135,423.02	143,513.34
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,150,252.65	433,867.76
减：所得税费用	五、31	358,290.52	118,162.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		791,962.13	315,705.66
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）		791,962.13	315,705.66
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）		-312.13	
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		792,274.26	315,705.66
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		791,962.13	315,705.66
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		792,274.26	315,705.66
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-312.13	
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）	十五、2	0.113	0.045
(二) 稀释每股收益（元/股）	十五、2	0.113	0.045

法定代表人：孙国庆

主管会计工作负责人：田静嫣

会计机构负责人：田静嫣

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业收入	十四、4	44,455,583.82	43,519,564.99
减：营业成本	十四、4	36,025,671.68	36,509,989.12
税金及附加		334,748.06	318,515.95
销售费用		1,901,780.51	1,396,387.45
管理费用		4,205,958.92	3,974,930.30
研发费用			
财务费用		402,314.85	398,743.17
其中：利息费用		468,884.58	368,913.14
利息收入		101,127.77	
加：其他收益			29,551.58
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）		-79,008.30	-27,839.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,506,101.50	922,711.24

加：营业外收入		1,900.00	
减：营业外支出		135,405.70	143,513.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,372,595.80	779,197.90
减：所得税费用		354,553.80	118,291.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,018,042.00	660,906.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,018,042.00	660,906.63
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		1,018,042.00	660,906.63
七、每股收益：			
（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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		46,531,259.73	44,871,765.47
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			

拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、32	3,997,575.71	1,118,735.27
经营活动现金流入小计		50,528,835.44	45,990,500.74
购买商品、接受劳务支付的现金		4,354,672.21	4,510,904.86
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		34,745,267.01	32,927,887.23
支付的各项税费		3,170,376.84	2,601,776.44
支付其他与经营活动有关的现金	五、32	4,655,136.36	6,144,950.80
经营活动现金流出小计		46,925,452.42	46,185,519.33
经营活动产生的现金流量净额		3,603,383.02	-195,018.59
二、投资活动产生的现金流量：			
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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		261,620.92	137,337.35
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		261,620.92	137,337.35
投资活动产生的现金流量净额		-261,620.92	-137,337.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,500,000.00	9,600,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,500,000.00	9,600,000.00
偿还债务支付的现金		3,600,000.00	1,498,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		468,884.58	407,397.24
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			
筹资活动现金流出小计		4,068,884.58	1,905,397.24
筹资活动产生的现金流量净额		-568,884.58	7,694,602.76
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		2,772,877.52	7,362,246.82
加：期初现金及现金等价物余额		11,885,550.54	4,523,303.72
六、期末现金及现金等价物余额		14,658,428.06	11,885,550.54

法定代表人：孙国庆

主管会计工作负责人：田静嫣

会计机构负责人：田静嫣

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		45,835,218.87	44,855,742.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,997,259.66	1,118,611.06
经营活动现金流入小计		49,832,478.53	45,974,354.00
购买商品、接受劳务支付的现金		4,350,107.94	4,506,824.86
支付给职工以及为职工支付的现金		34,023,998.98	32,819,244.95
支付的各项税费		3,169,293.53	2,598,776.44
支付其他与经营活动有关的现金		4,959,579.17	6,275,889.58
经营活动现金流出小计		46,502,979.62	46,200,735.83
经营活动产生的现金流量净额		3,329,498.91	-226,381.83
二、投资活动产生的现金流量：			
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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		225,561.82	137,337.35
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		225,561.82	137,337.35
投资活动产生的现金流量净额		-225,561.82	-137,337.35
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,500,000.00	9,600,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,500,000.00	9,600,000.00
偿还债务支付的现金		3,600,000.00	1,498,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		468,884.58	407,397.24
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		4,068,884.58	1,905,397.24
筹资活动产生的现金流量净额		-568,884.58	7,694,602.76
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		2,535,052.51	7,330,883.58
加：期初现金及现金等价物余额		11,832,971.05	4,502,087.47
六、期末现金及现金等价物余额		14,368,023.56	11,832,971.05

(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	7,000,000.00				2,926,464.19				193,850.51		- 656,501.96	9,463,812.74
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	7,000,000.00				2,926,464.19				193,850.51		- 656,501.96	9,463,812.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									101,804.20		- 690,470.06 312.13	791,962.13
（一）综合收益总额											- 792,274.26 312.13	791,962.13
（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								101,804.20		-			
1. 提取盈余公积								101,804.20		-			
2. 提取一般风险准备										101,804.20			
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、本年年末余额	7,000,000.00				2,926,464.19				295,654.71		33,968.10	- 312.13	10,255,774.87

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	7,000,000.00				2,926,464.19				127,759.85		- 906,116.96		9,148,107.08
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	7,000,000.00				2,926,464.19				127,759.85		- 906,116.96		9,148,107.08
三、本期增减变动金额（减									66,090.66		249,615.00		315,705.66

少以“－”号填列)													
(一) 综合收益总额										315,705.66		315,705.66	
(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								66,090.66		-66,090.66			
1. 提取盈余公积								66,090.66		-66,090.66			
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	7,000,000.00				2,926,464.19				193,850.51		- 656,501.96	9,463,812.74

法定代表人：孙国庆 主管会计工作负责人：田静嫣 会计机构负责人：田静嫣

(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	7,000,000.00				2,926,464.19				193,850.51		467,520.00	10,587,834.70
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	7,000,000.00				2,926,464.19				193,850.51		467,520.00	10,587,834.70
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）									101,804.20		916,237.80	1,018,042.00

(一) 综合收益总额											1,018,042.00	1,018,042.00
(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								101,804.20			-101,804.20	
1. 提取盈余公积								101,804.20			-101,804.20	
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	7,000,000.00				2,926,464.19				295,654.71		1,383,757.80	11,605,876.70

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	7,000,000.00				2,926,464.19				127,759.85		- 127,295.97	9,926,928.07
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	7,000,000.00				2,926,464.19				127,759.85		- 127,295.97	9,926,928.07
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）									66,090.66		594,815.97	660,906.63
（一）综合收益总额											660,906.63	660,906.63
（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									66,090.66		-66,090.66	
1. 提取盈余公积									66,090.66		-66,090.66	
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	7,000,000.00				2,926,464.19				193,850.51		467,520.00	10,587,834.70

内蒙古福强物业服务股份有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1. 企业注册地和总部地址

内蒙古福强物业服务股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)统一社会信用代码: 911502035669413956, 注册资本 700 万元, 本公司法定代表人孙国庆, 注册地址为内蒙古自治区包头市昆都仑区甲尔坝新村 B 区 13 号。总部地址为内蒙古自治区包头市青山区少先路 2 号工商联大厦 22 层。

2. 企业的业务性质

本公司及子公司主要从事物业服务。

3. 主要经营活动

根据全国股份转让系统公司颁布的《挂牌公司管理型行业分类指引》, 公司所属行业为房地产业(K)-房地产业(K70)-物业管理(K702)-物业管理(K7020)。

主要经营项目: 住宅室内装饰装修; 建设工程施工; 餐饮服务; 餐饮服务(不产生油烟、异味、废气); 城市生活垃圾经营性服务; 食品销售; 劳务派遣服务; 物业管理; 家政服务; 城市绿化管理; 特殊作业机器人制造; 居民日常生活服务; 建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造; 建筑装饰材料销售; 汽车装饰用品销售; 餐饮管理; 酒店管理; 停车场服务等。(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。)

行业的主管部门: 房屋管理局。

4. 财务报告的批准报出日

本财务报表经公司董事会于2025年4月23日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2024 年 12 月 31 日, 本公司纳入合并范围的子公司共计 5 家, 详见本附注七、在其他主体中的权益。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》、具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

2、持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对固定资产的计价方法、收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注三、16“固定资产”、24“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注三、30“重大会计判断和估计”。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司采用年度，即每年自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止会计年度。

3、营业周期

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

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	应收账款项单项金额在人民币 300 万元以上、其它应收款单项金额在人民币 50 万元以上。

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。合并成本为购买方在购买日为取得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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

（3）为合并发生的相关费用

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行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。

7、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

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回报金额。

（2）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

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。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（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（3）合并程序

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本公司集团整体财务状况、经营成果和现金流量。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（4）增加子公司或业务的处理

在报告期内，对于同一控制下企业合并取得的子公司，将子公司当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

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。

（5）处置子公司

本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时采用与被购买方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，详见本附注三、15“长期股权投资”或本附注三、10“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”（详见本附注三、15“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。

（6）合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（7）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当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；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的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；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，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应当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。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

8、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，按照本附注三、15“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。

本公司确认共同经营本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独持有的资产、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。

9、 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般为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。

10、 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1） 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本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。本公司对于此类金融资产，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

本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。本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。

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将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。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，

终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3） 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一的金融资产，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，虽然企业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的控制。

若企业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） 金融负债的终止确认

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）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

（5） 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金

融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6） 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7） 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本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。

11、 金融资产减值

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主要包括应收账款、其他应收款等。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） 预期信用损失的计量

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。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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。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。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备

（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。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。

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。

（5） 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款：	

项目	确定组合的依据
组合 1-账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2-关联方组合	本组合为关联方的应收款项。

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

对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

②其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1-账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2-关联方组合	本组合为关联方的应收款项。
组合 3-无风险组合	本组合为押金、保证金、社保、员工借款的应收款项

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

12、 存货

（1）存货的分类

存货主要包括周转材料即在提供劳务过程中耗用的物料、低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货按照购买成本进行初始计量，本公司存货主要是在生产过程中消耗的各种物料和低值易耗品，均在发出时采用一次转销法计入当期损益。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

存货跌价准备一般按单个存货项目提取，对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

（5）周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法。

13、 合同资产

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。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。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注三、11、金融资产减值。

14、 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

15、 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

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。

控制，是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。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股东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股东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。

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。

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，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所有者权益。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，应全额确认。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，按本附注三、7、“控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”（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之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。

16、 固定资产

（1）确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。

（2）折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率 （%）	年折旧率 （%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
机器设备	年限平均法	4-5	5	19.00-23.75

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率 （%）	年折旧率 （%）
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
运输设备	年限平均法	8	5	11.88
办公设备	年限平均法	5	5	19.00

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、19“长期资产减值”。

（4）其他说明

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

17、 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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予以资本化；一般借款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一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

18、 使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、27“租赁”。

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。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

21、 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

22、 职工薪酬

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

23、 租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、27“租赁”。

24、 收入

本公司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：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；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；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司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，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，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。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。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，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司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，本公司考虑下列迹象：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；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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司提供物业管理服务，在与客户签订合同时，规定服务的具体期限、提供服务项目、合同金额等内容。公司按照合同规定在约定服务期内提供相关物业服务，属于在某一时段内履行的履约义务，本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。

25、 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定

自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

26、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在

可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

27、 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（1） 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

① 初始计量

在租赁期开始日，本公司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，本公司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

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注三、16“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司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。

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，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。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，本公司将剩余金额计入当期损益。

③ 使用权资产的减值测试方法及减值准备计提方法

使用权资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、19“长期资产减值”。

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，本公司采取简化处理方法，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） 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。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

本公司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，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现

值之和。本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

本公司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。

（3） 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

本公司作为承租人：在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

本公司作为出租人：经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

28、 其他重要的会计政策和会计估计

无。

29、 重要会计政策、会计估计的变更

（1） 会计政策变更

①执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

1）关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。执行该规定对本公司财务报表无影响。

2) 关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，无需披露可比期间相关信息，并且无需在首次执行本解释规定的年度披露期初信息。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，没有需要披露的供应商融资安排信息。

3) 关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定对本公司财务报表无影响。

②执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用

化计入损益的数据资源相关支出不再调整。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。

③执行《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日公布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”）。

1) 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

执行《企业会计准则第 25 号——保险合同》（财会〔2020〕20 号）的企业对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产，在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》（财会〔2006〕3 号，以下简称投资性房地产准则）有关采用公允价值模式进行后续计量的规定时，可以选择全部采用公允价值模式或者全部采用成本模式对其进行后续计量，但不得对该部分投资性房地产同时采用两种计量模式，且选择采用公允价值模式后不得转为成本模式。对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产原已采用公允价值模式进行后续计量的，不得转为成本模式，且企业应当对在浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产全部采用公允价值模式计量。

无论对于上述情况的投资性房地产选择哪种模式进行后续计量，企业对于除上述情况外的其余投资性房地产应当按照投资性房地产准则的有关规定，只能从成本模式和公允价值模式中选择一种计量模式进行后续计量，不得同时采用两种计量模式，且采用公允价值模式计量需要符合投资性房地产准则有关采用公允价值模式进行后续计量的规定。

该解释规定自 2024 年 12 月 31 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 12 月 31 日起执行该规定，对于上述浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产由成本模式转为公允价值模式的，作为会计政策变更进行了追溯调整。执行该规定对本公司财务报表无影响。

2) 关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

在对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

该解释规定自 2024 年 12 月 31 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 12 月 31 日起执行该规定，并对上述保证类质量保证会计处理涉及的会计科目和报表列报项目的变更作为会计政策变更进行追溯调整。执行该规定对本公司财务报表无影响。

（2）会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

30、重大会计判断和估计

本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，本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、估计和假设是基于本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本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。

本公司对前述判断、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，本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

如本附注三、24、“收入”所述，本公司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）金融资产减值

本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，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（3）长期资产减值准备

本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。

当资产或资产组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（或资产组）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。本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。

（4）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、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。本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。使用寿命是本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。

（5）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，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本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。

（6）所得税

本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。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%

2、税收优惠及批文

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令**512**号）第**92**条，全资子公司包头市健坤物业服务有限公司、全资子公司北京胜丰科技有限责任公司、全资子公司内蒙古福晟物业管理服务有限公司、全资子公司深圳市丰跃福晟科技有限公司、控股子公司海南省丰跃福晟物业有限责任公司符合小型微利企业标准，适用《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（**2023**年第**6**号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过**100**万元的部分，减按**25%**计入应纳税所得额，按**20%**的税率缴纳企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，年初指 2024 年 1 月 1 日，年末指 2024 年 12 月 31 日，上年年末指 2023 年 12 月 31 日，本年指 2024 年度，上年指 2023 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	14,658,428.06	11,885,550.54
其他货币资金	291,422.40	976,742.69
存放财务公司款项		
合计	14,949,850.46	12,862,293.23
其中：存放在境外的款项总额		

注：其他货币资金为履约保函、其使用权受到限制。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	5,619,735.37	4,098,813.69
1 至 2 年	189,424.34	
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	30,440.01	30,440.01
小计	5,839,599.72	4,129,253.70
减：坏账准备	330,369.21	235,380.69
合计	5,509,230.51	3,893,873.01

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	5,839,599.72	100.00	330,369.21	5.66	5,509,230.51
其中：					
账龄组合	5,839,599.72	100.00	330,369.21	5.66	5,509,230.51
关联方组合					

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
合计	5,839,599.72	—	330,369.21	—	5,509,230.51

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	4,129,253.70	100.00	235,380.69	5.70	3,893,873.01
其中：					
账龄组合	4,129,253.70	100.00	235,380.69	5.70	3,893,873.01
关联方组合					
合计	4,129,253.70	——	235,380.69	——	3,893,873.01

①按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	5,619,735.37	280,986.77	5.00
1-2 年	189,424.34	18,942.43	10.00
2-3 年			30.00
3-4 年			50.00
4-5 年			75.00
5 年以上	30,440.01	30,440.01	100.00
合计	5,839,599.72	330,369.21	—

（3） 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	235,380.69	94,988.52				330,369.21
合计	235,380.69	94,988.52				330,369.21

（4） 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额的比例	应收账款坏账准备年末余额
包头市公共交通集团有限责任公司	1,209,730.00	20.72	68,666.05
包头市中心医院	1,012,341.00	17.34	50,617.05

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额的比例	应收账款坏账准备年末余额
包头市公安局青山区公安分局	672,750.00	11.52	33,637.50
包头市公安局昆都仑区分局	642,722.75	11.01	32,136.14
包头市第一工人文化宫	514,293.30	8.81	25,714.67
合计	4,051,837.05	69.39	210,771.41

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	114,010.00	100.00	84,000.00	100.00
1 年以上				
合计	114,010.00	100.00	84,000.00	100.00

4、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	169,372.50	1,153,448.00
合计	169,372.50	1,153,448.00

(1) 其他应收款

①按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
履约保证金	76,266.67	210,266.67
投标保证金	46,700.00	910,000.00
社会保障金	29,905.83	31,181.33
押金、其他	16,500.00	2,000.00
小计	169,372.50	1,153,448.00
减：坏账准备		
合计	169,372.50	1,153,448.00

②按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	166,105.83	1,060,181.33
1 至 2 年		90,000.00
2 至 3 年		3,266.67

账龄	年末余额	年初余额
3 至 4 年	3,266.67	
4 至 5 年		
5 年以上		
小计	169,372.50	1,153,448.00
减：坏账准备		
合计	169,372.50	1,153,448.00

③按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额 合计数的比例（%）	坏账准备 年末余额
包头阿特斯阳光能源科技有限公司	投标保证金、履约保证金	60,000.00	1 年以内	35.42	
包头市中心医院	履约保证金	43,000.00	1 年以内	25.39	
内蒙古嘉泰清洁用品有限责任公司	押金	16,500.00	1 年以内	9.74	
江苏中博通信有限公司	投标保证金	9,000.00	1 年以内	5.31	
华夏邮电咨询监理有限公司	投标保证金	7,000.00	1 年以内	4.13	
合计	—	135,500.00	—	79.99	

5、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴企业所得税	7,065.18	7,065.18
合计	7,065.18	7,065.18

6、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	4,456,911.34	4,737,199.17
固定资产清理		
合计	4,456,911.34	4,737,199.17

（1）固定资产

①固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	合计
一、账面原值					
1、年初余额	5,073,250.00	495,923.33	2,934,486.85	91,009.46	8,594,669.64
2、本年增加金额	-	196,818.85	-	10,200.00	207,018.85
（1）购置	-	196,818.85	-	10,200.00	207,018.85
3、本年减少金额					-

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	合计
(1) 处置或报废					-
4、年末余额	5,073,250.00	692,742.18	2,934,486.85	101,209.46	8,801,688.49
二、累计折旧					-
1、年初余额	1,734,130.70	318,423.84	1,720,817.22	84,098.71	3,857,470.47
2、本年增加金额	240,979.40	72,742.74	169,914.38	3,670.16	487,306.68
(1) 计提	240,979.40	72,742.74	169,914.38	3,670.16	487,306.68
3、本年减少金额					-
(1) 处置或报废					-
4、年末余额	1,975,110.10	391,166.58	1,890,731.60	87,768.87	4,344,777.15
三、减值准备					-
四、账面价值					-
1、年末账面价值	3,098,139.90	301,575.60	1,043,755.25	13,440.59	4,456,911.34
2、年初账面价值	3,339,119.30	177,499.49	1,213,669.63	6,910.75	4,737,199.17

②未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
商会大厦 22 楼-2203	1,397,821.84	企业已办妥网签、房屋产权证正在办理中
合计	1,397,821.84	

7、使用权资产

(1) 使用权资产情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	545,000.00	545,000.00
(1) 租赁转入		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、年末余额	545,000.00	545,000.00
二、累计折旧		
1、年初余额	92,347.09	92,347.09
(1) 租赁转入		
2、本期增加金额	27,249.96	27,249.96
(1) 计提	27,249.96	27,249.96
3、本期减少金额		
4、年末余额	119,597.05	119,597.05

项 目	房屋及建筑物	合 计
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本期增加金额		
（1）计提		
3、本期减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	425,402.95	425,402.95
2、年初账面价值	452,652.91	452,652.91

8、递延所得税资产

（1）未经抵销的递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	330,369.21	72,791.61	235,380.69	52,240.51
合计	330,369.21	72,791.61	235,380.69	52,240.51

（2）未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	297,077.46	342,746.81
合计	297,077.46	342,746.81

（3）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2028 年		342,746.81	
2029 年	297,077.46		
合计	297,077.46	342,746.81	

9、短期借款

（1）短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
信用借款-本金	3,500,000.00	2,600,000.00
信用借款-利息	3,639.04	3,213.66
合计	3,503,639.04	2,603,213.66

10、应付账款

（1）应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
维修款	16,450.00	92,800.00
货款	188,982.64	
其他	1,272.10	1,272.10
合计	206,704.74	94,072.10

11、合同负债

(1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预收物业费	155,931.18	20,199.99
合计	155,931.18	20,199.99

12、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	3,149,562.93	34,266,822.35	34,111,546.14	3,304,839.14
二、离职后福利-设定提存计划	356,941.82	628,275.30	634,543.53	350,673.59
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	3,506,504.75	34,717,815.18	34,568,807.20	3,655,512.73

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,001,733.14	33,284,727.50	33,079,459.28	3,207,001.36
2、职工福利费		177,282.47	177,282.47	
3、社会保险费	143,701.87	332,678.64	434,001.81	42,378.70
其中：医疗保险费	131,953.14	324,450.13	415,339.19	41,064.08
工伤保险费	11,748.73	8,228.51	18,662.62	1,314.62
4、住房公积金	1,600.00	49,633.00	51,233.00	
5、工会经费和职工教育经费	2,527.92	422,500.74	369,569.58	55,459.08
合计	3,149,562.93	34,266,822.35	34,111,546.14	3,304,839.14

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	319,338.68	609,193.83	615,272.07	313,260.44
2、失业保险费	37,603.14	19,081.47	19,271.46	37,413.15
合计	356,941.82	628,275.30	634,543.53	350,673.59

13、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	332,766.26	313,764.81
企业所得税	382,040.60	128,450.09
地方教育费附加	40,033.17	40,788.05
城市维护建设税	17,983.47	20,625.57
教育费附加	7,594.43	8,726.76
水利建设基金	1,176.00	1,364.72
个人所得税	173.82	173.84
合计	781,767.75	513,893.84

14、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
其他应付款	1,155,153.30	57,496.80
合计	1,155,153.30	57,496.80

(1) 其他应付款

①按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
个人款项	24,000.00	24,000.00
押金、保证金、质保金、保修金	1,124,450.00	26,440.00
社会保障金	350.00	1,545.00
其他	6,353.30	5,511.80
合计	1,155,153.30	57,496.80

15、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注五、17）	30,795.07	32,366.13
合计	30,795.07	32,366.13

16、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	9,355.87	1,212.00
合计	9,355.87	1,212.00

17、长期借款

项目	年末余额	年初余额
保证借款-本金	5,970,000.00	6,970,000.00
保证借款-利息	10,795.07	12,366.13
减：一年内到期的长期借款（附注五、15）	30,795.07	32,366.13
合计	5,950,000.00	6,950,000.00

18、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	7,000,000.00						7,000,000.00

19、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	2,926,464.19			2,926,464.19
合计	2,926,464.19			2,926,464.19

20、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	193,850.51	101,804.20		295,654.71
合计	193,850.51	101,804.20		295,654.71

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

21、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	-656,501.96	-906,116.96
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-656,501.96	-906,116.96
加：本年归属于母公司股东的净利润	792,274.26	315,705.66
减：提取法定盈余公积	101,804.20	66,090.66
应付普通股股利		
年末未分配利润	33,968.10	-656,501.96

22、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	45,397,236.00	36,711,185.20	43,583,422.74	36,549,595.78
合计	45,397,236.00	36,711,185.20	43,583,422.74	36,549,595.78

（2）营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
业务类型		
其中：		
物业服务收入	45,364,891.96	36,711,185.20
租金收入	32,344.04	
合计	45,397,236.00	36,711,185.20

(3) 与履约义务相关的信息

①本公司报告期内的收入主要为物业管理服务收入，一般按合同约定的提供服务期内按月确定收入。

②本公司在客户签订合同时，规定服务的具体期限、提供服务项目、合同金额等内容。公司按照合同规定在约定服务期内提供相关物业服务，按照履约进度分摊的合同交易价格确认为收入。

23、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城建税	171,944.51	167,226.59
教育费附加	73,686.27	66,569.04
地方教育费附加	49,124.17	52,871.47
房产税	17,801.70	17,801.70
印花税	12,507.41	9,931.49
车船税	11,070.00	7,008.30
土地使用税	252.33	117.24
合计	336,386.39	321,525.83

24、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
市场拓展费	1,703,752.28	1,107,957.33
工资	162,940.73	191,336.01
招待费	5,083.60	81,434.28
办公费	-	10,510.00
差旅费	30,003.90	5,149.83
合计	1,901,780.51	1,396,387.45

25、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,205,647.85	1,690,163.62
折旧费	448,132.83	612,417.29

项目	本年发生额	上年发生额
咨询费	371,561.52	417,318.22
房租	437,683.87	312,000.00
招待费	108,965.07	269,134.97
差旅费	181,795.71	222,948.97
招标代理费	117,972.89	221,450.27
办公费	439,406.41	189,854.50
交通费	92,889.54	145,077.93
培训费	-	15,000.00
福利费	81,746.07	78,486.39
装修费	62,116.26	60,000.00
其他	116,621.68	102,971.87
合计	4,664,539.70	4,336,824.03

26、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	468,884.58	405,520.46
其中：租赁负债利息费用		
减：利息收入	101,443.82	36,731.53
汇兑损益		
银行手续费	37,139.25	32,048.53
合计	404,580.01	400,837.46

27、其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
政府补助		17,232.72
进项税加计扣除		11,299.83
个税扣缴税款手续费		1,019.03
合计		29,551.58

28、信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-94,988.52	-30,422.67
合计	-94,988.52	-30,422.67

29、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
其他	1,900.00	

项目	本年发生额	上年发生额
合计	1,900.00	

30、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金及罚款支出	125,423.02	135,513.34	125,423.02
对外捐赠支出	10,000.00	8,000.00	10,000.00
合计	135,423.02	143,513.34	135,423.02

31、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	378,841.62	125,251.11
递延所得税费用	-20,551.10	-7,089.01
合计	358,290.52	118,162.10

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	1,150,252.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	287,563.16
子公司适用不同税率的影响	44,468.64
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	11,404.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本年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	14,853.87
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	358,290.52

32、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

①收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	-	17,232.72
银行存款利息收入	101,443.82	36,731.53
往来款收现	3,896,131.89	1,064,771.02
合计	3,997,575.71	1,118,735.27

②支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
财务费用的手续费	37,139.25	32,048.53
营业外支出	135,423.02	143,513.34
往来款中付现支出	814,721.36	2,808,580.76
付现费用	3,667,852.73	3,160,808.17
合计	4,655,136.36	6,144,950.80

33、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	796,497.86	315,705.66
加：资产减值准备		
信用减值损失	94,988.52	30,422.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	487,306.68	640,859.11
使用权资产折旧	27,249.96	27,249.96
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	468,884.58	405,520.46
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-20,551.10	-7,089.01
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-582,395.46	-2,243,820.20
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,335,865.84	636,132.76
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,603,383.02	-195,018.59
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

补充资料	本年金额	上年金额
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	14,658,428.06	11,885,550.54
减：现金的年初余额	11,885,550.54	4,523,303.72
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,772,877.52	7,362,246.82

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	14,658,428.06	11,885,550.54
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	14,658,428.06	11,885,550.54
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	14,658,428.06	11,885,550.54
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、合并范围的变更

子公司内蒙古福晟物业管理服务有限公司于 2024 年 02 月 07 日成立。

子公司海南省丰跃福晟物业有限责任公司于 2024 年 04 月 18 日成立。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
北京胜丰科技有限责任公司	1,000,000.00	北京	北京	物业服务	100.00		新设立
包头市健坤物业服务有 限公司	5,000,000.00	包头	包头	物业服务	100.00		同一控制下合 并
深圳市丰跃福晟科技有 限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	物业服务	100.00		新设立
内蒙古福晟物业管理服 务有限公司	10,000,000.00	包头	包头	物业服务	100.00		新设立

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
海南省丰跃福晟物业有 限责任公司	990,000.00	三亚	三亚	物业服务	99.00		新设立

八、政府补助

1、计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
其他收益		17,232.72

九、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注五、9、17)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

(2) 信用风险

2024 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另

一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

（3）流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

十、关联方及关联交易

1、本公司的实际控制人

本公司的实际控制人为孙国庆。

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

3、其他关联方情况

（1）公司控股股东、实际控制人控制的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
包头市威正机动车检测有限公司	孙国庆持股 50%，孙国庆妻子的哥哥张龙持股 30%，李福虹持股 20%

（2）公司董事、监事、高级管理人员

其他关联方名称	与本公司的关系
孙国庆	董事长、董事、总经理
孙国东	董事（报告期内离任）
徐剑	董事、副总经理、董事会秘书
李福虹	董事
赵光辉	董事
田静嫣	董事、财务负责人
鲁旭	监事会主席
胡明杰	监事
孙鹏	监事

4、关联方交易情况

(1) 关联租赁情况

①本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	
		本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
张丽（董事长孙国庆配偶）	房屋	24,000.00	24,000.00		

(2) 关联对外投资情况

2024 年 1 月公司经董事会及股东大会审议通过《关于拟设立海南省丰跃福晟物业有限公司的议案》，拟由公司出资人民币 99 万元，公司实控人孙国庆出资 1 万元设立海南省丰跃福晟物业有限公司，本次对外投资构成关联交易，截至 2024 年年末，海南省丰跃福晟物业有限公司已依法设立，公司尚未对海南省丰跃福晟物业有限公司进行实缴出资。

5、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	张丽（董事长孙国庆配偶）	24,000.00	24,000.00

十一、承诺及或有事项

无。

十二、资产负债表日后事项

无

十三、其他重要事项

无

十四、母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	年末余额	年初余额
1 年以内	5,300,131.05	4,047,147.01
1 年以上	163,591.00	
小计	5,463,722.05	4,047,147.01
减：坏账准备	281,365.65	202,357.35
合计	5,182,356.40	3,844,789.66

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
其中：					
按组合计提坏账准备	5,463,722.05	100	281,365.65	5.15	5,182,356.40
其中：					
账龄组合	5,463,722.05	100	281,365.65	5.15	5,182,356.40
关联方组合					
合计	5,463,722.05	—	281,365.65	—	5,182,356.40

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
其中：					
按组合计提坏账准备	4,047,147.01	100.00	202,357.35	5.00	3,844,789.66
其中：					
账龄组合	4,047,147.01	100.00	202,357.35	5.00	3,844,789.66
关联方组合					
合计	4,047,147.01	—	202,357.35	—	3,844,789.66

①组合中，按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	5,300,131.05	265,006.55	5
1 年以上	163,591.00	16,359.10	10
合计	5,463,722.05	281,365.65	—

（3） 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	202,357.35	79,008.30				281,365.65
合计	202,357.35	79,008.30				281,365.65

（4） 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额的比例	应收账款坏账准备年末余额
包头市公共交通集团有限责任公司	1,209,730.00	22.14	68,666.05
包头市中心医院	1,012,341.00	18.53	50,617.05
包头市公安局青山区公安分局	672,750.00	12.31	33,637.50
包头市公安局昆都仑区分局	642,722.75	11.76	32,136.14
包头市第一工人文化宫	514,293.30	9.41	25,714.67
合计	4,051,837.05	74.16	210,771.41

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	258,832.33	1,153,448.00
合计	258,832.33	1,153,448.00

(1) 其他应收款

①按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
履约保证金	76,266.67	210,266.67
投标保证金	46,700.00	910,000.00
社会保障金	29,494.49	31,181.33
押金、其他	16,500.00	2,000.00
往来款	89,871.17	
小计	258,832.33	1,153,448.00
减：坏账准备		
合计	258,832.33	1,153,448.00

②按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	255,565.66	1,060,181.33
1 至 2 年		90,000.00
2 至 3 年		3,266.67
3 年以上	3,266.67	
小计	258,832.33	1,153,448.00
减：坏账准备		
合计	258,832.33	1,153,448.00

③按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
深圳市丰跃福晟科技有限公司	往来款	63,000.00	1 年以内	24.34	
包头阿特斯阳光能源科技有限公司	投标保证金、履约保证金	60,000.00	1 年以内	23.18	
包头市中心医院	履约保证金	43,000.00	1 年以内	16.61	
海南省丰跃福晟物业有限责任公司	往来款	26,871.17	1 年以内	10.38	
内蒙古嘉泰清洁用品有限责任公司	押金	16,500.00	1 年以内	6.37	
合计	—	209,371.17	—	80.89	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,867,077.88		5,867,077.88	5,867,077.88		5,867,077.88
合计	5,867,077.88		5,867,077.88	5,867,077.88		5,867,077.88

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动				年末余额 (账面价值)	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
包头市健坤物业服务有限责任公司	4,867,077.88						4,867,077.88	
北京胜丰科技有限责任公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
合计	5,867,077.88						5,867,077.88	

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	44,455,583.82	36,025,671.68	43,519,564.99	36,509,989.12
合计	44,455,583.82	36,025,671.68	43,519,564.99	36,509,989.12

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
业务类型		
其中：		
物业服务收入	44,455,583.82	36,025,671.68
合计	44,455,583.82	36,025,671.68

（3）与履约义务相关的信息

①本公司报告期内的收入主要为物业管理服务收入，一般按合同约定的提供服务期内按月确定收入。

②本公司在客户签订合同时，规定服务的具体期限、提供服务项目、合同金额等内容。公司按照合同规定在约定服务期内提供相关物业服务，按照履约进度分摊的合同交易价格确认为收入。

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产减值准备		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		

项目	金额	说明
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-133,523.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-133,523.02	
所得税影响额	33,380.76	
少数股东权益影响额（税后）	-312.13	
合计	-100,454.39	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.03	0.113	0.113
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	9.05	0.127	0.127

内蒙古福强物业服务股份有限公司

2025年4月24日

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

☐ 会计政策变更 ☐ 会计差错更正 ☐ 其他原因 ☒ 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 会计政策变更

①执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

1) 关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。执行该规定对本公司财务报表无影响。

2) 关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商

融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，无需披露可比期间相关信息，并且无需在首次执行本解释规定的年度披露期初信息。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，没有需要披露的供应商融资安排信息。

3) 关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定对本公司财务报表无影响。

②执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。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。

③执行《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日公布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”）。

1) 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

执行《企业会计准则第 25 号——保险合同》（财会〔2020〕20 号）的企业对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产，在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》（财会〔2006〕3 号，以下简称投资性房地产准则）有关采用公允价值模式进行后续计量的规定时，可以选择全部采用公允价值模式或者全部采用成本模式对其进行后续计量，但不得对该部分投资性房地产同时采用两种计量模式，且选择采用公允价值模式后不得转为成本模式。对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产原已采用公允价值模式进行后续计量的，不得转为成本模式，且企业应当对在浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产全部采用公允价值模式计量。

无论对于上述情况的投资性房地产选择哪种模式进行后续计量，企业对于除上述情况外的其余投资性房地产应当按照投资性房地产准则的有关规定，只能从成本模式和公允价值模式中选择一种计量模式进行后续计量，不得同时采用两种计量模式，且采用公允价值

模式计量需要符合投资性房地产准则有关采用公允价值模式进行后续计量的规定。

该解释规定自 2024 年 12 月 31 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 12 月 31 日起执行该规定，对于上述浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产由成本模式转为公允价值模式的，作为会计政策变更进行了追溯调整。执行该规定对本公司财务报表无影响。

2) 关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

在对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

该解释规定自 2024 年 12 月 31 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 12 月 31 日起执行该规定，并对上述保证类质量保证会计处理涉及的会计科目和报表列报项目的变更作为会计政策变更进行追溯调整。执行该规定对本公司财务报表无影响。

(2) 会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

(3) 会计差错更正

本报告期内，本公司无重大会计差错更正。

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-133,523.02
非经常性损益合计	-133,523.02
减：所得税影响数	-33,380.76
少数股东权益影响额（税后）	312.13
非经常性损益净额	-100,454.39

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用