

宁波星健资产管理有限公司

审 计 报 告

大信审字[2025]第 4-00733 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信审字[2025]第 4-00733 号

宁波星健资产管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了宁波星健资产管理有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2025 年 10 月 31 日的资产负债表，2025 年 1-10 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了贵公司 2025 年 10 月 31 日的财务状况以及 2025 年 1-10 月的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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中 国 • 北 京

中国注册会计师：

二〇二五年十二月八日

编制单位：宁波星健资产管理有限公司

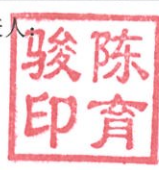
资产负债表

2025年10月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2025年10月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	五（一）	9,677.74	21,232.56
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	6,745,244.99	5,365,068.39
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五（三）	10,365,962.92	199,864,490.61
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五（四）	140,790,000.00	239,008,620.85
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（五）	3,741,090.59	1,591,013.17
流动资产合计		161,651,976.24	445,850,425.58
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			
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（六）	287,343.34	415,727.44
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五（七）		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五（八）		10,931,076.91
其他非流动资产			
非流动资产合计		287,343.34	11,346,804.35
资产总计		161,939,319.58	457,197,229.93

法定代表人：陈育印 主管会计工作负责人：倪艳培 会计机构负责人：倪艳培



资产负债表（续）

2025年10月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2025年10月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（九）	30,398,714.93	48,661,548.40
预收款项	五（十）	394,516.18	925,051.81
合同负债			
应付职工薪酬	五（十一）	78,034.20	241,982.97
应交税费	五（十二）	3,394,477.49	7,023,074.69
其他应付款	五（十三）	38,329,544.10	127,776,670.26
其中：应付利息	五（十三）		399,398.01
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		72,595,286.90	184,628,328.13
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五（十四）		193,647,521.29
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五（八）		28,469,933.61
其他非流动负债			
非流动负债合计			222,117,454.90
负债合计		72,595,286.90	406,745,783.03
所有者权益：			
实收资本	五（十五）	236,077,000.00	110,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五（十六）	-146,732,967.32	-59,548,553.10
所有者权益合计		89,344,032.68	50,451,446.90
负债和所有者权益总计		161,939,319.58	457,197,229.93

法定代表人：陈育印 主管会计工作负责人：陈艳培 会计机构负责人：陈艳培





利润表

编制单位：宁波星健资产管理有限公司

2025年1-10月

单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-10月	2024年度
一、营业收入	五（十七）	2,268,590.79	2,800,747.92
减：营业成本	五（十七）	63,238.56	53,412.73
税金及附加	五（十八）	3,383,157.15	3,951,648.04
销售费用	五（十九）	114,447.43	158,786.09
管理费用	五（二十）	994,998.48	8,666,656.60
研发费用			
财务费用	五（二十一）	3,053,382.21	16,335,801.30
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益	五（二十二）	747.81	4,530.54
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）			
资产减值损失（损失以“－”号填列）	五（二十三）	-107,470,262.58	
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-112,810,147.81	-26,361,026.30
加：营业外收入	五（二十四）	8,709,054.51	0.10
减：营业外支出	五（二十五）	622,177.62	1,091,812.04
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-104,723,270.92	-27,452,838.24
减：所得税费用	五（二十六）	-17,538,856.70	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-87,184,414.22	-27,452,838.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-87,184,414.22	-27,452,838.24
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

陈骏印

： 艷塘

： 巩固培养

现金流量表

编制单位：宁波量健资产管理有限公司

2025年1-10月

单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-10月	2024年度
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		1,454,933.00	6,850,515.12
收到的税费返还		792.68	648.61
收到其他与经营活动有关的现金		215,507,952.19	153,595,742.59
经营活动现金流入小计		216,963,677.87	160,446,906.32
购买商品、接受劳务支付的现金		5,969,312.43	3,954,172.29
支付给职工以及为职工支付的现金		1,071,501.66	1,225,678.97
支付的各项税费		8,049,745.48	763,775.96
支付其他与经营活动有关的现金		14,837,930.15	272,897,709.10
经营活动现金流出小计		29,928,489.72	278,841,336.32
经营活动产生的现金流量净额		187,035,188.15	-118,394,430.00
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			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
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			
收到其他与筹资活动有关的现金			250,000,000.00
筹资活动现金流入小计			250,000,000.00
偿还债务支付的现金			60,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			302,833.33
支付其他与筹资活动有关的现金		187,046,742.97	72,055,051.60
筹资活动现金流出小计		187,046,742.97	132,357,884.93
筹资活动产生的现金流量净额		-187,046,742.97	117,642,115.07
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		-11,554.82	-752,314.93
加：期初现金及现金等价物余额		21,232.56	773,547.49
六、期末现金及现金等价物余额		9,677.74	21,232.56

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



陈育

陈育

所有者权益变动表

编制单位：宁波星融资产管理有限公司

单位：人民币元

	实收资本	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	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	110,000,000.00									-59,548,553.10	50,451,446.90
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	110,000,000.00									-59,548,553.10	50,451,446.90
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	126,077,000.00									-87,184,414.22	38,892,585.78
（一）综合收益总额										-87,184,414.22	-87,184,414.22
（二）所有者投入和减少资本	126,077,000.00										126,077,000.00
1.所有者投入的普通股	126,077,000.00										126,077,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
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、本期期末余额	236,077,000.00									-146,732,967.32	89,344,032.68

法定代表人：

陈育印

主管会计工作负责人：

巩艳培

会计机构负责人：

巩艳培

所有者权益变动表

编制单位：宁波星健地产管理有限公司

单位：人民币元

	实收资本	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	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	110,000,000.00									-17,968,733.73	92,031,266.27
加：会计政策变更											
前期差错更正										-14,126,981.13	-14,126,981.13
其他											
二、本年期初余额	110,000,000.00									-32,095,714.86	77,904,285.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-27,452,838.24	-27,452,838.24
（一）综合收益总额										-27,452,838.24	-27,452,838.24
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
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、本期期末余额	110,000,000.00									-59,548,553.10	50,451,446.90

法定代表人：



主管会计工作负责人：

沈艳培

会计机构负责人：

沈艳培

宁波星健资产管理有限公司

财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

（一）企业注册地、组织形式和总部地址

宁波星健资产管理有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是由上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司、上海复地产业发展集团有限公司出资组建的有限责任公司，成立于 2014 年 11 月 20 日，已取得宁波市江北区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913302053168265628 号的营业执照。

法定代表人：陈育骏

注册资本：人民币 23,607.70 万元

公司住址：浙江省宁波市江北区云飞路 99 号 1 幢 101 室

（二）企业的业务性质和主要经营活动

经营范围：为老年人提供养护、康复、托管服务。资产管理，自有房产的租赁，企业管理服务，投资管理咨询，物业服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务。）

（三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告业经公司签章后批准报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）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、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 10 月 31 日的财务状况、2025 年 1-10 月的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

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

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 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所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 金融工具

1. 金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债和权益工具。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债，或权益工具。

金融资产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资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。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以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的交易性金融资产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资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

4. 金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和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部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5. 金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量现值(不包括尚未发生的未来信用风险)，减记金额确认为减值损失，计入当期损益，计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，

在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

（七）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的范围

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项，包括应收票据和应收账款）、应收款项融资、租赁应收款、其他应收款进行减值会计处理并确认损失准备。

2. 预期信用损失的确定方法

预期信用损失的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

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

3. 预期信用损失的会计处理方法

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

4. 应收款项、租赁应收款计量坏账准备的方法

本公司对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项（无论是否含重大融资成分），以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，均采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收票据、应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收账款	非关联方账龄组合	账龄
	关联方账龄组合	账龄

对于划分为组合的应收票据，参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

①基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

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

②按照单项计提坏账准备的判断标准

本公司对应收款项进行单项认定并计提坏账准备。

（2）包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。

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

5. 其他金融资产计量损失准备的方法

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

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

按照单项计提坏账准备的判断标准：本公司对其他应收款项进行单项认定并计提坏账准备。如对非关联往来款项账龄超过 5 年以上、发生诉讼、客户已破产、财务发生重大困难等的应收款项单项认定，计算预期信用损失，计提坏账准备。

（八）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的开发成品、处在开发过程中的开发产品等。主要包括开发成品、开发产品等。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别计价法确定其发出的实际成本。

3. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

（九）长期股权投资

1. 初始投资成本确定

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(十) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：运输设备、电子办公设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	5	10	18
其他设备	5	5	19

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租

入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（十一）无形资产

1.无形资产的计价方法

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

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
计算机软件	3 年	直线法

2.使用寿命不确定的判断依据

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

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

3.内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

（十二）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以

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

2. 资本化金额计算方法

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

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

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

（十三）长期资产减值

长期股权投资、固定资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十四) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

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

4. 其他长期职工福利

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

(十五) 收入

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

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

对于在某一时点履行的履约业务，公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

（十六）政府补助

1、政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类型。

2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。其中与本公司日常活动相关的，计入其他收益，与本公司日常活动无关的，计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。计入当期损益时，与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：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。

（十七）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为

限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

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

（十八）租赁

1. 租入资产的会计处理

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

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

（1）使用权资产

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

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

（2）租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④

购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

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

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算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。

2. 出租资产的会计处理

（1）经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

（2）融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

（十九）主要会计政策变更、会计估计变更的说明

无。

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	现代服务业收入、不动产租赁	6、9
房产税	房产原值、租金	1.2、12
土地使用税	土地面积	——
城市维护建设税	应缴纳的流转税	7
企业所得税	应纳税所得额	25

五、财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类别	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金		
银行存款	9,677.74	21,232.56
其他货币资金		
合 计	9,677.74	21,232.56

(二) 应收账款

类别	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款	6,745,244.99	5,365,068.39
减：坏账准备		
合 计	6,745,244.99	5,365,068.39

(1) 按账龄列示的应收账款

账龄	2025 年 10 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	1,616,238.99	23.96	1,946,458.29	36.28
1-2 年	1,946,206.06	28.85	3,030,235.91	56.48
2-3 年	3,030,235.91	44.93	388,374.19	7.24
3 年以上	152,564.03	2.26		
合 计	6,745,244.99	100.00	5,365,068.39	100.00

(2) 期末计提坏账准备的应收账款

无。

(3) 按欠款方归集的期末余额前二名的应收账款情况

单位名称	2025 年 10 月 31 日 余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
宁波江北星健兰亭护理院有限公司	6,053,314.74	89.74	
宁波星健养老服务有限公司	639,333.96	9.48	
合 计	6,692,648.70	99.22	

(三) 其他应收款

类别	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收股利		
其他应收款项	10,365,962.92	199,864,490.61
减：坏账准备		
合 计	10,365,962.92	199,864,490.61

1. 其他应收款项

(1) 按账龄列示的其他应收款项

账龄	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	10,365,962.92	199,864,490.61
减：坏账准备		
合 计	10,365,962.92	199,864,490.61

(2) 其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
关联方往来款	10,360,000.00	189,851,000.00
代收代付款	5,962.92	4,670.00
租赁保证金		10,000,000.00
往来款		8,820.61
减：坏账准备		
合 计	10,365,962.92	199,864,490.61

(3) 按欠款方归集的期末余额前二名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
上海星业房地产咨询有限公司	关联方往来款	9,500,000.00	1 年以内	91.65	
宁波星健养老服务有限公司	关联方往来款	860,000.00	1 年以内	8.30	
合 计	—	10,360,000.00	—	99.95	

(四) 存货

(1) 存货的分类

存货类别	2025 年 10 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	248,260,262.58	107,470,262.58	140,790,000.00	239,008,620.85		239,008,620.85
合 计	248,260,262.58	107,470,262.58	140,790,000.00	239,008,620.85		239,008,620.85

(2) 2025 年 10 月 31 日存货余额中含有借款费用资本化金额为 23,244,009.69 元。

(五) 其他流动资产

项目	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	2,965,118.59	1,591,013.17
待认证进项税额	775,972.00	
合 计	3,741,090.59	1,591,013.17

(六) 固定资产

类别	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
固定资产	287,343.34	415,727.44
减：减值准备		
合 计	287,343.34	415,727.44

(1) 固定资产情况

项目	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	341,038.47	1,255,585.15	1,596,623.62
2. 本期增加金额			
购置			
3. 本期减少金额			
处置或报废			
4. 期末余额	341,038.47	1,255,585.15	1,596,623.62
二、累计折旧			
1. 期初余额	306,934.63	873,961.55	1,180,896.18
2. 本期增加金额		128,384.10	128,384.10
计提		128,384.10	128,384.10
3. 本期减少金额			
处置或报废			
4. 期末余额	306,934.63	1,002,345.65	1,309,280.28
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	34,103.84	253,239.50	287,343.34
2. 期初账面价值	34,103.84	381,623.60	415,727.44

(2)截至 2025 年 10 月 31 日,已经提足折旧仍继续使用的固定资产原值为 974,666.83 元。

(七) 无形资产

项目	计算机软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	80,000.00	80,000.00
2. 本期增加金额		

项目	计算机软件	合计
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	80,000.00	80,000.00
二、累计摊销		
1. 期初余额	80,000.00	80,000.00
2. 本期增加金额		
（1）计提		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	80,000.00	80,000.00
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值		
2. 期初账面价值		

(八) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
其他			10,931,076.91	43,724,307.64
小 计			10,931,076.91	43,724,307.64
递延所得税负债：				
其他			28,469,933.61	113,879,734.44
小 计			28,469,933.61	113,879,734.44

(九) 应付账款

1. 按账龄分类

项 目	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	21,648,562.26	30,978,952.06
1 年以上	8,750,152.67	17,682,596.34
合 计	30,398,714.93	48,661,548.40

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
宁波星健养老服务有限公司	3,099,120.00	项目管理费未结算完毕

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
合 计	3,099,120.00	—

(十) 预收款项

1. 按账龄分类

账 龄	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	394,516.18	925,051.81
合 计	394,516.18	925,051.81

2. 截止 2025 年 10 月 31 日无账龄 1 年以上重要预收款项。

(十一) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2025 年 10 月 31 日
短期薪酬	233,965.90	807,373.91	971,839.91	69,499.90
离职后福利-设定提存计划	8,017.07	85,343.00	84,825.77	8,534.30
辞退福利				
合 计	241,982.97	892,716.91	1,056,665.68	78,034.20

2. 短期职工薪酬情况

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2025 年 10 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	229,466.00	701,045.11	865,511.11	65,000.00
职工福利费		5,829.80	5,829.80	0.00
社会保险费	4,499.90	44,999.00	44,999.00	4,499.90
其中：医疗保险费	4,396.46	43,964.60	43,964.60	4,396.46
工伤保险费	103.44	1,034.40	1,034.40	103.44
生育保险费				
住房公积金		55,500.00	55,500.00	
工会经费和职工教育经费				
其他短期薪酬				
合 计	233,965.90	807,373.91	971,839.91	69,499.90

3. 设定提存计划情况

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2025 年 10 月 31 日
基本养老保险	7,758.45	82,756.80	82,239.57	8,275.68
失业保险费	258.62	2,586.20	2,586.20	258.62
合 计	8,017.07	85,343.00	84,825.77	8,534.30

(十二) 应交税费

税 种	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应交增值税	5,755.46	
应交房产税	3,149,330.36	6,735,804.69
应交土地使用税	239,391.67	287,270.00
合 计	3,394,477.49	7,023,074.69

(十三) 其他应付款

类别	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付利息		399,398.01
其他应付款项	38,329,544.10	127,377,272.25
合 计	38,329,544.10	127,776,670.26

1. 应付利息

类别	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
融资租赁借款利息		399,398.01
合 计		399,398.01

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

款项性质	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
保证金	587,036.10	983,820.51
大宗交易的收购定金	37,500,000.00	
关联方往来款		125,717,000.00
商铺押金	242,508.00	235,612.00
税收滞纳金		440,839.74
合 计	38,329,544.10	127,377,272.25

(2) 截止 2025 年 10 月 31 日无账龄 1 年以上重要其他应付款项。

(十四) 长期应付款

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 31 日
长期应付款	193,647,521.29		193,647,521.29	
合 计	193,647,521.29		193,647,521.29	

注：长期应付款为应付青岛青银金融租赁有限公司融资租赁借款，本期已全额提前还款。

(十五) 实收资本

投资者名称	2024 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2025 年 10 月 31 日	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司	108,900,000.00	99.00	124,816,230.00		233,716,230.00	99.00
上海复地产业发展集团有限公司	1,100,000.00	1.00	1,260,770.00		2,360,770.00	1.00
合 计	110,000,000.00	100.00	126,077,000.00		236,077,000.00	100.00

注：①经宁波容达会计师事务所有限公司 2015 年 7 月 2 日出具的甬容会验[2015]20087 号验资报告确认，截至 2015 年 7 月 2 日，连同前两次出资，累计实缴出资额为 11,000 万元。前两次出资累计实缴 9,000 万元，经宁波容达会计师事务所有限公司审验，分别于 2014 年 12 月 10 日出具甬容会验[2014]20502 号验资报告、2015 年 5 月 14 日出具甬容会验[2015]20072 号验资报告确认。

②2025 年 6 月 26 日召开股东会决议通过，将注册资本增加至 23,607.7 万元，均以债权方式出资。

(十六) 未分配利润

项目	2025 年 10 月 31 日余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-59,548,553.10	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-59,548,553.10	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-87,184,414.22	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-146,732,967.32	

(十七) 营业收入和营业成本

项目	2025 年 1-10 月		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
租金收入	2,268,590.79	63,238.56	2,800,747.92	53,412.73
合 计	2,268,590.79	63,238.56	2,800,747.92	53,412.73

(十八) 税金及附加

项 目	2025 年 1-10 月	2024 年度
房产税	3,139,913.39	3,646,142.06
土地使用税	239,391.67	287,270.00
印花税	3,852.09	18,235.98

项 目	2025 年 1-10 月	2024 年度
合 计	3,383,157.15	3,951,648.04

(十九) 销售费用

项目	2025 年 1-10 月	2024 年度
推广服务费	89,754.73	134,991.40
装修装饰费	24,692.70	23,794.69
合 计	114,447.43	158,786.09

(二十) 管理费用

项目	2025 年 1-10 月	2024 年度
职工薪酬	892,716.91	1,174,108.09
差旅费	50,422.98	7,295.63
诉讼费	37,533.60	10,543.50
业务招待费	11,286.00	213,229.00
服务费		7,090,000.00
办公费及其他	3,038.99	171,480.38
合 计	994,998.48	8,666,656.60

(二十一) 财务费用

项目	2025 年 1-10 月	2024 年度
利息费用	3,050,743.14	16,332,387.56
减：利息收入	25.54	1,428.52
手续费支出	2,664.61	4,842.26
合 计	3,053,382.21	16,335,801.30

(二十二) 其他收益

项 目	2025 年 1-10 月	2024 年度	与资产相关/与收益相关
个税手续费返还	747.81	611.90	与收益相关
稳岗补助		3,918.64	与收益相关
合 计	747.81	4,530.54	

(二十三) 资产减值损失

项目	2025 年 1-10 月	2024 年度
存货跌价损失	-107,470,262.58	
合 计	-107,470,262.58	

(二十四) 营业外收入

项目	2025 年 1-10 月	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
无需支付的款项	8,672,498.99		8,672,498.99
其他	36,555.52	0.10	36,555.52

项目	2025 年 1-10 月	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
合 计	8,709,054.51	0.10	8,709,054.51

(二十五) 营业外支出

项 目	2025 年 1-10 月	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
退会籍费损失		601,795.15	
滞纳金	591,395.93	446,375.41	591,395.93
赔偿支出	30,781.69	43,641.48	30,781.69
合 计	622,177.62	1,091,812.04	622,177.62

(二十六) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	2025 年 1-10 月	2024 年度
递延所得税费用	-17,538,856.70	
合 计	-17,538,856.70	

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	金额
利润总额	-104,723,270.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	-26,180,817.73
投资公司投资收益的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	148,977.58
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-17,538,856.70
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	26,031,840.15
所得税费用	-17,538,856.70

(二十七) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	2025 年 1-10 月	2024 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-87,184,414.22	-27,452,838.24
加：资产减值准备	107,470,262.58	
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	128,384.10	161,505.42
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		

项目	2025 年 1-10 月	2024 年度
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）	3,050,743.14	16,332,387.56
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）	10,931,076.91	
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-28,469,933.61	
存货的减少（增加以“－”号填列）	-9,251,641.73	-13,114,915.91
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	185,968,273.67	-202,814,812.98
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	4,392,437.31	108,494,244.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	187,035,188.15	-118,394,430.00
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	9,677.74	21,232.56
减：现金的期初余额	21,232.56	773,547.49
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-11,554.82	-752,314.93

2. 现金及现金等价物

项目	2025 年 10 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一、现金		
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	9,677.74	21,232.56
其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	9,677.74	21,232.56

六、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。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。

(一) 各类风险管理目标和政策

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，使股东及其它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集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线进行风险管理，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、信用风险

于 2025 年 10 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，主要包括合并资产负债表中已确认的应收款项的账面金额。

为降低信用风险，本公司成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债券。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。

2、流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。

本公司持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	2025 年 10 月 31 日	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
金融资产					
应收账款	6,745,244.99	1,616,238.99	1,946,206.06	3,030,235.91	152,564.03
其他应收款	10,365,962.92	10,365,962.92			
金融负债					
应付账款	30,398,714.93	21,648,562.26	3,480,582.04	5,221,818.63	47,752.00
其他应付款	38,329,544.10	37,521,568.00	217,754.78	54,000.02	536,221.30

七、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司	上海市	黄金珠宝首饰批发与零售；房地产开发及物业出租和管理；餐饮管理与服务；食品、百货及工艺品销售；商业经营管理与租赁；手表机芯及成品表生产与销售；化妆品生产与销售、药品销售与批发、度假村管理与运营、投资管理	389,433.1613 万元	100.00(其中直接持股 99.00%，间接持股 1.00%)	100.00

(二) 本企业的其他关联情况

郭广昌	公司实际控制人
陈育骏	公司执行董事
谭朗	公司监事
上海闵光房地产开发有限公司	同受一方控制
上海复地产业发展集团有限公司	同受一方控制，且直接持股 1%的股东
上海星业房地产咨询有限公司	同受一方控制
宁波江北星健兰亭护理院有限公司	同受一方控制
上海星堡养老投资管理有限公司	同受一方控制
宁波星健养老服务有限公司	同受一方控制
上海复海置业有限公司	同受一方控制
宁波复策房地产经纪有限公司	同受一方控制
杭州越颖装饰工程有限公司	同受一方控制

注：此处同受一方控制的关联方仅列示近两年有业务往来或交易的部分。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司			189,000,000.00	
其他应收款	宁波星健养老服务有限公司	860,000.00		851,000.00	
其他应收款	上海星业房地产咨询有限公司	9,500,000.00			
应收账款	宁波江北星健兰亭护理院有限公司	6,053,314.74		5,333,073.06	
应收账款	宁波星健养老服务有限公司	639,333.96			
合 计		17,052,648.70		195,184,073.06	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	上海闵光房地产开发有限公司		11,000,000.00
其他应付款	上海复地产业发展集团有限公司		114,717,000.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	杭州越颖装饰工程有限公司	407,550.00	1,858,569.29
应付账款	宁波星健养老服务有限公司	19,595,450.00	27,216,981.13
应付账款	宁波复策房地产经纪有限公司	430,000.00	
应付账款	上海复海置业有限公司	875,717.75	267,937.04
合 计		21,308,717.75	155,060,487.46

八、承诺及或有事项

（一）承诺事项

本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

公司的养老机构住房会籍费合同中有约定退还会籍的条款，截至 2025 年 10 月 31 日，总共 372 名客户中仍有 146 名的客户处于合同约定的可退还期限内，按照可退还比例测算的可退还金额为 88,708,577.13 元（含税）。

九、其他重要事项

无。

(本页无正文，为宁波星健资产管理有限公司 2025 年 1-10 月财务报表附注签章页)



第 10 页至第 35 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人



主管会计工作负责人

会计机构负责人

签名：

签名：

签名：

日期：

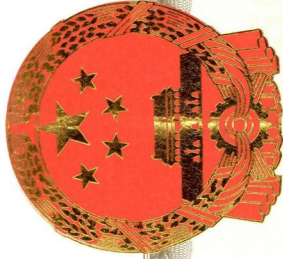
日期：

日期：

2025.12.8

2025.12.8

2025.12.8



营业执照

统一社会信用代码

91110108590611484C



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 吴卫星、谢泽敏

出资额 5140 万元

成立日期 2012 年 03 月 06 日

主要经营场所 北京市海淀区知春路 1 号 22 层 2206

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关

2025 年 10 月 23 日





会计师事务所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0017384

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局



中华人民共和国财政部制



姓名 郭安静
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1981-05-25
Date of birth
工作单位 大信会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 420111198106254105
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

420301804695

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2004 年 09 月 10 日
/y /m /d

年度
Annual



本证
This certificate
this re

郭安静 420301804695
您已通过2024年年检
上海市注册会计师协会
2024年8月31日

年。
fter



郭安静(420301804695)
您已通过 2022 年年检
上海市注册会计师协会
2022 年 8 月 31 日



郭安静 (420301804695)
您已通过 2023 年年检
上海市注册会计师协会
2023 年 8 月 31 日



姓 名	卢红
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1991-12-20
Date of birth	
工 作 单 位	大信会计师事务所(特殊普通 合伙)上海分所
Working unit	
身 份 证 号 码	411221199112200527
Identity card No.	

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

110101411374

证书编号:
No. of Certificate

上海市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
2025

发证日期:
Date of Issuance

01 15
年 月 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d