

**HUACN**  
华创生活  
LIFE SERVANTS  
股票代码 873207

**华创生活**

**NEEQ: 873207**

**深圳市华创生活股份有限公司**



**年度报告**

**2025**

## 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、公司负责人陈华云、主管会计工作负责人方治 及会计机构负责人（会计主管人员）方治 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、大信会计师事务所（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“九、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。

# 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 .....	21
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	25
第五节	行业信息 .....	28
第六节	公司治理 .....	29
第七节	财务会计报告 .....	34
	附件会计信息调整及差异情况.....	139

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
	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	深圳市南山区南头街道马家龙社区虹步路 39 号马家龙 14 栋 305

## 释义

释义项目		释义
公司/本公司/华创生活	指	深圳市华创生活股份有限公司
盛云贸易	指	福建盛云贸易有限公司
兰州英家皇道	指	兰州英家皇道物业管理服务有限公司
福建大名城	指	福建大名城物业管理有限公司
上海英家皇道	指	上海英家皇道物业管理服务有限公司
绿波	指	陕西绿波实业集团物业服务有限公司 陕西绿波智慧生活服务有限公司 陕西绿波卓越物业服务有限公司
股东大会	指	深圳市华创生活股份有限公司股东会
董事会	指	深圳市华创生活股份有限公司董事会
三会	指	公司之股东会、董事会、监事会
高级管理人员	指	总经理、财务负责人、董事会秘书
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《深圳市华创生活股份有限公司章程》
主办券商、财通证券	指	财通证券股份有限公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
报告期/报告期末	指	2025 年度/ 2025 年 12 月 31 日
上期/上期末	指	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日

## 第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	深圳市华创生活股份有限公司		
英文名称及缩写	HUACN LIFE SERVANTS		
	HUACN		
法定代表人	陈华云	成立时间	2013年2月26日
控股股东	控股股东为（陈华云）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（陈华云），一致行动人为（盛云贸易）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	--租赁和商业服务业-商务服务业-物业管理		
主要产品与服务项目	物业管理服务		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	华创生活	证券代码	873207
挂牌时间	2019年2月20日	分层情况	创新层
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本（股）	69,100,000
主办券商（报告期内）	财通证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大楼西楼		
联系方式			
董事会秘书姓名	方治	联系地址	福州市马尾区名城城市广场 7 号楼 35 楼
电话	0591-83695359	电子邮箱	fangz@hcsghf.cn
传真	0591-83695359		
公司办公地址	福州市马尾区名城城市广场 7 号楼 35 楼	邮政编码	350015
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91440300062735141H		
注册地址	广东省深圳市南山区南头街道马家龙社区虹步路 39 号马家龙 14 栋 305		
注册资本（元）	69,100,000	注册情况报告期内是否变更	否

## 第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

### 一、业务概要

#### (一) 商业模式与经营计划实现情况

##### 一、行业定位

深圳市华创生活股份有限公司作为物业行业百强企业，依托“领创美好城市”核心战略，2025年，公司以专业服务为基石，加速构建覆盖高端住宅、能源后勤、城市公建、环卫一体化的多元业态矩阵。从长三角核心都市圈的品质人居服务，到中西部城市群的能量场景保障；从城市公建项目的智慧化运维，到城市环卫全链路管理，以“业态协同”为引擎，深度赋能城市基层治理效能，推动物业服务从空间管理向城市运营的价值跃迁。

##### 二、主营业务及产品服务

公司主营业务为物业管理，产品类型涵盖物业管理服务、租赁服务、社区增值服务、城市空间综合服务四大板块。2025年，物业管理服务实现营业收入33744.71万元，社区增值服务收入达1561.79万元，城市空间综合服务收入为3201.28万元。公司已在华东、华南、环渤海、海峡西岸与中西部四大核心城市群完成战略布局，覆盖全国各大城市。客户类型主要包括住宅小区业主、政府机构、房地产开发企业、学校及商业管理公司等。

##### 三、商业模式

公司构建了“1+3+N”服务生态体系，以综合物业服务为根基，深耕多元增值服务、智慧城市服务、数字科技业务三大战略板块，成功打造数十个城市地标级服务项目，实现从社区服务向城市大管家的专项升级。

(一) 综合物业服务。公司以物业管理服务为核心主业，在住宅小区、商业楼宇、学校等多元业态中提供“标准化、精细化、专业化”的品质服务。

(二) 多元增值服务。公司积极拓展社区增值服务赛道，涵盖营销代理、商业运营、房屋租赁、智慧服务、美居装饰、社区金融等赛道业务，赋能美好生活与城市升级。

（三）智慧城市服务。公司深度践行国家数字经济与新型城镇化战略，采取“内外兼修、双核驱动”策略，基于业务场景与管理经验推进内部管理数字化，围绕多元模式打造业主增值服务数字平台，布局业主全方位触点，构筑生态合作模式，无限延展物业服务边界。在数字化体系构建过程中，公司着重关注智慧安全、智慧清洁、智慧通行、智慧应用四大智慧服务场景，加速全国智能化社区的落地。

（四）数字科技业务。公司凭借领先的科技赋能能力，推动科技与服务场景深度融合，打造一站式线上服务平台。公司 APP 和小程序已上线运营，实现了物业费、停车费的线上缴纳，以及联动到家、严选商城等便民服务，打通客户服务的“最后一公里”。

在市场投拓方面，公司采取稳健的投拓战略，辅以多维度物企合作模式，持续扩大业务规模。2025年7月，华创生活收购绿波物业60%股权，快速切入中西部经济圈核心城市，实现区域布局的关键部位，深化公司在中西部高能级城市群的业态渗透，以资本整合的前瞻视野，为全国化战略版图注入强劲动能。绿波深耕中西部核心城市群，业务覆盖陕西、内蒙古、甘肃、新疆等区域，主营全业态新型物业管理服务、智慧化城市建设运营、物业资产管理等范围，长期服务国能神延煤炭、华电新疆库车电厂等百亿级能源企业，为其提供设备运维、办公区管理、餐饮服务、会务服务等全周期服务。绿波在中西部的属地化深耕经验，与华创生活的全国化资源形成互补，将加速华创在中西部高潜力市场的渗透，进一步夯实华创在中西部的竞争力与覆盖力。此外，绿波在能源后勤、老旧小区改造等领域的成熟模式将与华创生活的“智慧+全业态服务”优势结合，既能为能源企业提供更高效的后勤保障，也能为地方政府提供智慧化的城市服务方案，助力拓展政企合作新场景。

#### 四、经营计划实现情况

（一）业务规模持续扩张。公司2025年营业收入40097.94万元，净利润3993.15万元，营业总收入同比增长12.77%，净利润同比增长27.06%。在物业管理服务、社区增值服务和城市空间综合服务三大业务板块的协同驱动下，公司整体经营保持稳健发展态势。

（二）区域布局纵深推进。公司以华东、华南、环渤海、海峡西岸与中西部四大核心城市群为重点，持续深化城市布局。通过收购绿波公司 60% 股权，公司进一步夯实了在西部区域的竞争力与覆盖力。

（三）智慧化转型加速落地。公司聚焦四大智慧服务场景，持续推进全国智能化社区的落地，在社区场景布局应用方面走在行业前列。公司数字化平台建设取得阶段性成果，线上服务能力显著提升，有效提高了服务效率和客户满意度。

（四）品牌影响力稳步提升。公司连续四年蝉联中国物业百强榜单，2025 年位次提升至第 37 位，同时获得城市服务、科技赋能、教育物业三项细分领域领先企业荣誉，行业地位和品牌影响力持续增强。

（五）公司战略适配行业环境。面对 2025 年物业行业从“规模为王”向“断臂求生”的战略收缩大背景，以及行业逐步摒弃盲目扩张、转向精细经营的发展趋势，公司坚持“精工服务+智慧运营”双轮驱动战略，通过退出低效项目、聚焦高质量发展，不断提升盈利能力和运营效率。公司凭借稳健的财务表现和持续优化的业务结构，保持良好的经营韧性。

未来，华创生活将持续以客户为中心、以创新为引擎，在巩固市场版图的同时，为城市高质量发展注入新动能，在全国领创美好城市新图景。

## （二） 行业情况

2025 年，物业管理行业正处于变革与调整的关键时期。随着房地产市场全面迈入存量时代，物业管理行业作为产业链后端的核心价值枢纽，其战略地位愈发凸显。城市发展正从增量扩张转向存量提质，一个以存量运营、精益服务和价值创造为核心的全新发展阶段到来。物业管理行业被推向了城市治理的前言舞台，行业定位从传统的边缘参与者向城市治理核心力量及现代化城市服务运营商转型。

截至 2025 年底，全国物业行业总管理面积约达 330 亿平方米，行业总营收规模已突破 1.69 万亿。然而，行业增速已告别增长阶段，进入平缓发展期。根据中指研究院数据显示，2025 年全国性物业服务领先品牌企业在管面积均值同比增长

6.18%，营业收入均值同比增长 4.84%，但净利润均值同比仅增长 0.24%，增速显著放缓。

物业行业出现显著“退盘潮”现象。据克而瑞物管统计，2023 年至 2025 年中期，35 家上市物业企业累计退出管理面积超 8 亿平方米，这一现象标志着企业经营策略从被动应对转向主动优化，企业开始主动汰换亏损项目，聚焦优质资产，优化资产组合。

非住宅业态展现出巨大潜力，商业、办公、学校、医院、公共交通等通向未来多元化的价值增长曲线。当前，非住宅业态已成为市场招投标的绝对主力，这要求物企必须超越传统的住宅服务思维，培育针对不同空间特性的专业化运营能力。

中央及地方出台的一系列物业管理行业发展政策为物企提供了支持。2025 年 8 月 28 日发布的《中共中央国务院关于推动城市高质量发展的意见》将物业管理视为提升城市人居品质、完善基层治理、建设“好房子”和完善社区的核心环节。同时，商务部等九部门联合印发的《关于加力推动城市一刻钟便民生活圈建设扩围升级的通知》明确支持“物业服务+生活服务”模式，为物业企业探索社区增值服务提供了政策支持。

受物业费限价政策及空置房物业费收费政策影响，多城市的物业费均价同比出现下降，在物业费下调的同时，业主对服务品质的要求却在持续提升，“质价相符”成为市场博弈的焦点。企业间的竞争已从单纯争夺市场份额向比拼服务品质与运营管理转变。市场竞争的加剧进一步压缩了企业的利润空间。多地社保基数上调亦对企业用工成本构成直接压力。物企通过安装智能设备、升级服务系统提升智慧化服务水平，已成为政策引导方向。智慧物业建设有助于企业实现降本增效，缓解成本上升带来的压力。

面对市场环境的变革，公司将聚焦优质资产，细化服务标准和成本构成，逐步投入智能化设备，提升运营效率，对冲人力成本上升压力。

### (三) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

## 二、主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	400,979,443.05	355,588,215.45	12.77%
毛利率%	21.81%	19.77%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	38,107,646.01	31,136,189.63	22.39%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	37,018,526.61	29,628,447.74	24.94%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	18.77%	18.33%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	18.23%	17.45%	-
基本每股收益	0.55	0.45	22.22%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	469,761,691.34	444,869,958.40	5.60%
负债总计	257,128,266.22	257,603,357.91	-0.18%
归属于挂牌公司股东的净资产	201,388,814.02	184,011,168.01	9.44%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.91	2.66	9.40%
资产负债率%（母公司）	32.86%	20.34%	-
资产负债率%（合并）	54.74%	57.91%	-
流动比率	1.23	1.13	-
利息保障倍数	64.18	35.02	-
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	35,271,144.39	66,299,177.18	-46.80%
应收账款周转率	2.32	2.61	-
存货周转率	1,510.73	355.71	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	5.60%	12.72%	-
营业收入增长率%	12.77%	60.23%	-
净利润增长率%	27.06%	58.22%	-

## 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	112,360,879.72	23.92%	113,552,983.06	25.52%	-1.05%
应收票据					
应收账款	165,944,715.68	35.33%	128,526,602.36	28.89%	29.11%
预付款项	515,067.57	0.11%	564,225.96	0.13%	-8.71%
其他应收款	22,634,227.57	4.82%	20,993,051.78	4.72%	7.82%
存货	235,746.21	0.05%	179,306.63	0.04%	31.48%
合同资产			484,550.42	0.11%	-100%
其他流动资产	4,956,904.94	1.06%	4,439,847.53	1.00%	11.65%
长期股权投资	3,859,488.84	0.82%	2,978,863.96	0.67%	29.56%
固定资产	62,529,116.60	13.31%	66,386,759.69	14.92%	-5.81%
在建工程			84,330.00	0.02%	-100.00%
使用权资产	13,618,449.37	2.90%	21,875,733.56	4.92%	-37.75%
无形资产	1,608,229.12	0.34%	2,393,584.71	0.54%	-32.81%
长期待摊费用	5,029,403.01	1.07%	7,065,509.73	1.59%	-28.82%
应付账款	106,399,321.55	22.65%	102,872,564.14	23.12%	3.43%
预收款项	1,366,619.60	0.29%	1,146,609.17	0.26%	19.19%
合同负债	53,221,876.43	11.33%	58,660,660.71	13.19%	-9.27%
应付职工薪酬	11,644,659.72	2.48%	10,355,889.17	2.33%	12.44%
应交税费	13,246,600.58	2.82%	9,569,851.42	2.15%	38.42%
其他应付款	51,605,304.11	10.99%	45,981,763.02	10.34%	12.23%
一年内到期的非流动负债	9,130,988.80	1.94%	7,984,707.07	1.79%	14.36%
其他流动负债	1,926,645.73	0.41%	847,179.65	0.19%	127.42%
租赁负债	5,222,021.35	1.11%	14,669,386.45	3.30%	-64.40%
递延所得税负债	3,364,228.35	0.72%	5,514,747.11	1.24%	-39.00%
股本	69,100,000.00	14.71%	69,100,000.00	15.53%	-
资本公积	38,176,311.52	8.13%	38,176,311.52	8.58%	-
未分配利润	84,158,854.60	17.92%	70,660,751.36	15.88%	19.10%

#### 项目重大变动原因

1. 存货：主要系库存商品增加所致
2. 合同资产：主要系本期合同资产已全部结转所致
3. 在建工程：主要系工程已完工结转固定资产所致
4. 使用权资产：主要系本期使用权资产摊销金额为 8,878,576.51 元，期末使用权资产较上期末下降 37.75%，主要由于上述摊销所致

5. 无形资产：主要系本期无形资产摊销金额为 816,487.67 元，期末无形资产较上期末下降 32.81%，主要由于上述摊销所致
6. 应交税费：主要系合并范围变动所致
7. 其他流动负债：主要系合并范围变动所致
8. 租赁负债：主要租金支付增加所致
9. 递延所得税负债：主要系使用权资产摊销所致

## (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	400,979,443.05	-	355,588,215.45	-	12.77%
营业成本	313,517,066.06	78.19%	285,285,929.25	80.23%	9.90%
毛利率%	21.81	-	19.77	-	-
税金及附加	2,043,948.58	0.51%	1,428,421.87	0.40%	43.09%
销售费用	680.82	0.00%	1,361.64	0.00	-50.00%
管理费用	32,573,769.30	8.12%	24,372,409.91	6.85%	33.65%
财务费用	1,176,983.12	0.29%	1,516,544.22	0.43%	-22.39%
其他收益	427,043.28	0.11%	778,793.41	0.22%	-45.17%
投资收益	937,977.88	0.23%	688,168.01	0.19%	36.30%
资产处置收益	85,903.03	0.02%	926,399.25	0.26%	-90.73%
营业外收入	1,688,253.70	0.42%	875,213.96	0.25%	92.90%
营业外支出	643,661.86	0.16%	547,229.47	0.15%	17.62%
所得税费用	9,186,948.73	2.29%	7,095,194.83	2.00%	29.48%
净利润	39,931,465.50	9.96%	31,428,250.76	8.84%	27.06%
少数股东损益	1,823,819.49	0.45%	292,061.13	0.08%	524.46%

### 项目重大变动原因

1. 税金及附加：主要系合并范围变动，收入增加所致
2. 销售费用：主要系代理居间业务减少所致
3. 管理费用：主要系合并范围变动所致
4. 其他收益：主要系政府补助减少所致
5. 投资收益：主要系投资子公司利润增加所致
6. 资产处置收益：主要系资产处置减少所致

7. 营业外收入：主要系合并范围增加所致

8. 少数股东损益：主要系合并范围变动所致

## 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	400,979,443.05	355,588,215.45	12.77%
其他业务收入	0.00	0.00	
主营业务成本	313,517,066.06	285,285,929.25	9.90%
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
物业管理服务	337,447,132.37	260,912,104.74	22.68%	11.77%	8.67%	2.20%
租赁服务	15,901,578.91	14,083,091.09	11.44%	5.00%	12.47%	-5.89%
社区增值服务	15,617,949.39	13,287,959.90	14.92%	24.94%	65.05%	-20.68%
城市空间综合服务	32,012,782.38	25,233,910.33	21.18%	23.02%	2.51%	15.77%

### 按地区分类分析

□适用 √不适用

### 收入构成变动的的原因

主要系合并范围变动所致

### 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	福州经济技术开发区园林中心	20,637,585.18	5.15%	否
2	福建福耀科技大学	16,731,765.31	4.17%	否
3	阳光恒昌物业服务股份有限公司西安分公司	14,056,547.08	3.51%	否
4	上海沪禧通供应链管理有限公司	9,547,473.77	2.38%	否
5	福州顺泰地产有限公司	6,370,567.92	1.59%	是
	合计	67,343,939.26	16.80%	-

## 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	福州万威保安服务有限公司	42,706,169.71	13.62%	否
2	福建润新创环保科技有限公司	27,510,621.17	8.77%	否
3	兰州丰晟工程技术有限公司	11,282,351.23	3.60%	否
4	上海兆越建筑工程有限公司	9,628,407.91	3.07%	否
5	福建汉诚装饰设计工程有限公司	7,554,941.84	2.41%	否
合计		98,682,491.86	31.47%	-

## (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	35,271,144.39	66,299,177.18	-46.80%
投资活动产生的现金流量净额	-10,382,012.84	-6,668,835.71	-55.68%
筹资活动产生的现金流量净额	-30,190,998.89	-15,439,598.60	-95.54%

## 现金流量分析

1. 经营活动产生的现金流量净额：主要系本期购买商品支付的现金较去年同期增加 37.31%、支付给职工的现金较去年同期增加 11.49%等引起
2. 投资活动产生的现金流量净额：主要系收购公司所致
3. 筹资活动产生的现金流量净额：主要系分配股利增加所致

## 四、 投资状况分析

### (一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用□不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
兰州英家	控股子公司	物业管理	5,000,000.00	97,503,240.77	12,645,204.86	93,830,416.71	11,855,295.03

皇道物业管理服务有限公司	司						
福建大名城物业管理有限公司	控股子公司	物业管理	10,000,000.00	117,466,715.21	24,342,822.27	162,432,493.60	18,534,052.61

### 主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
保定国控华创城市服务有限公司	提升公司管理规模	业务拓展

### 报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
福州经济技术开发区昂跃房产咨询服务有限公司	处置	有利于公司整体经营
江西华创城服环境科技有限公司	处置	有利于公司整体经营
陕西绿波实业集团物业服务有限公司	收购	有利于公司整体经营
陕西绿波城市物业服务有限公司	收购	有利于公司整体经营
陕西绿波卓越物业服务有限公司	收购	有利于公司整体经营
陕西绿波智慧生活服务有限公司	收购	有利于公司整体经营

长沙市创悦智慧物业管理有限公司	处置	有利于公司整体经营
-----------------	----	-----------

(二) 理财产品投资情况

√适用 □不适用

单位：元

受托方名称	产品类型	产品名称	未到期余额	逾期未收回金额	资金来源
招银理财有限责任公司	银行理财产品	招银理财朝招金 7007 号	0	0	募集资金
招银理财有限责任公司	银行理财产品	招睿活钱管家添益 1 号 C	0	0	自有资金
招银理财有限责任公司	银行理财产品	招银理财朝招金积极型 7008	0	0	自有资金
招银理财有限责任公司	银行理财产品	招银理财朝招金积极型 7007	0	0	自有资金
招银理财有限责任公司	银行理财产品	招银理财日日金 131 号 C	0	0	自有资金
中银理财有限责任公司	银行理财产品	(福建臻选) 中银理财-稳富固收增强封闭式 202501	0	0	自有资金
浦银理财有限责任公司	银行理财产品	浦银理财天添盈增利 38 号 C	0	0	自有资金

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

□适用 √不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

□适用 √不适用

五、 研发情况

(一) 研发支出情况

单位：元

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

(二) 研发人员情况

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

(三) 专利情况

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

(四) 研发项目情况

无

## 六、 对关键审计事项说明

√适用 □不适用

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

(一) 收入确认

1、事项描述

贵公司主营物业服务。关于收入确认政策请参阅财务报表附注三、（二十一）；关于营业收入发生额请参阅财务报表附注五、（三十）。

由于收入是重要的财务指标之一，存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险，因此我们将收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对收入确认执行的相关审计程序如下：

(1) 对照《企业会计准则第 14 号-收入》规定的收入确认基本原则，分析贵公司收入确认时点是否满足收入确认条件；

(2) 将贵公司收入确认政策与同行业上市公司进行对比分析；

(3) 了解、测试销售及收款相关的内部控制制度；

(4) 采取抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件；

(6) 向本年度主要客户函证销售合同的执行情况；

(7) 对资产负债表日前后确认的销售收入核对收入确认相关的支持性文件，以评估销售收入是否在恰当的期间确认；

(8) 对定期运营维护收入，按照运营维护期限重新测算运维收入。

## (二) 应收账款减值

### 1、事项描述

关于应收账款预期信用损失的确定方法、会计政策请参阅附注三、(十一)；关于应收账款账面余额及预期信用损失请参阅财务报表附注五、(二)。

截至 2025 年 12 月 31 日，贵公司合并财务报表应收账款账面余额为 19,458.42 万元，坏账准备为 2,863.94 万元，账面价值为 16,594.47 万元，账面价值占总资产的比例为 35.33%。若应收账款不能按期收回或无法收回而发生坏账对财务报表影响重大且应收账款减值涉及贵公司管理层（以下简称“管理层”）重大会计判断和估计，因此我们将应收账款减值确认为关键审计事项。

### 2、审计应对

我们针对应收账款减值执行的主要审计程序包括：

(1) 了解与应收账款减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 复核以前年度已计提坏账准备的应收账款的后续实际核销或转回情况，评价管理层过往预测的准确性；

(3) 复核管理层对应收账款进行信用风险评估的相关考虑和客观证据，评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征；

(4) 对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，获取并检查管理层对预期收取现金流量的预测，评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性，并与获取的外部证据进行核对；

(5) 对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的应收账款账龄与预期信用损失率对照表的合理性；测试管理层使用数据（包括应收账款账龄、历史损失率、迁徙率等）的准确性和完整性以及对坏账准备的计算是否准确；

(6) 检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性；

(7) 检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

### (三) 商誉减值

#### 1、事项描述

2025年12月31日，华创生活合并财务报表中的商誉余额为6,123.21万元，详见附注五（十三）。管理层对商誉至少每年进行减值测试。管理层通过比较被分摊商誉的相关资产组的可收回金额与该资产组及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试。预测可收回金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要做出重大判断和假设，特别是未来营业收入增长率、毛利率、经营费用以及折现率等。由于减值测试过程较为复杂，同时涉及重大判断，我们将年度商誉减值识别为关键审计事项。

#### 2、审计应对

我们执行的主要审计程序如下：

(1) 获取公司商誉减值测试相关资料，判断所依据的未来销售收入增长率、销售毛利率、经营费用以及折现率等是否合理；

(2) 外部专家进行沟通，判断对商誉减值测试所依据的评估和预测采用的相关假设是否合理，评估方法是否恰当；

(3) 了解并评价公司管理层聘请的外部评估机构专家的胜任能力、专业素质和客观性；

(4) 评价商誉减值的相关测试和披露是否符合相关会计准则的规定。

## 七、 企业社会责任

适用 不适用

## 八、 未来展望

是否自愿披露

是 否

## 九、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
实控人变更及不当控制风险	<p>2021年6月29日，福建盛云贸易有限公司完成《收购报告书》中约定转让的股权过户登记。收购完成后福建盛云贸易有限公司持有公司99.5033%的股份，公司实际控制人由张鹏程和徐惟，变更为陈华云。2021年9月30日，公司召开2021年第四次临时股东大会审议通过《关于〈深圳市昂科数字技术股份有限公司股票定向发行说明书（修订稿）〉的议案》，拟发行股票数量6300万股，每股价格人民币1.6元，共计募集资金100,800,000.00元。上述募集资金于2021年12月9日全部到位，2021年12月28日起，本次定向发行新增股份在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。截至报告期末陈华云持股6300万股，陈华云及其一致行动人合计持股比例为99.8114%，若陈华云利用其对公司的实际控制权，对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

是否存在被调出创新层的风险

是 否

### 第三节 重大事件

#### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(三)
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(四)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(六)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在应当披露的其他重大事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

#### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

##### （一）诉讼、仲裁事项

##### 1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

适用 不适用

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	3,970,817.33	1.97%
作为被告/被申请人	586,488.59	0.29%
作为第三人	0	0%
合计	4,557,305.92	2.15%

##### 2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

##### （二）公司发生的提供担保事项

挂牌公司及合并报表范围内子公司存在提供担保

是 否

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是否为挂牌公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序	是否已被采取监管措施
					起始	终止				
1	福建大名城物业管理有限公司	1800万	0	0	2025年11月26日	2026年11月25日	连带	是	已事前及时履行	否
合计	-	1800万	0	0	-	-	-	-	-	-

可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

-
---

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	18,000,000	0
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	0	0
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	0	0
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	0	0
公司为报告期内出表公司提供担保	0	0

应当重点说明的担保情况

适用 不适用

预计担保及执行情况

适用 不适用

(三) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(四)报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	3,000,000.00	2,016,005.59
销售产品、商品，提供劳务	30,000,000.00	26,179,721.77
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		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

公司及其全资子公司向关联方上海大名城企业股份有限公司及其子公司提供物业管理服务、居间及相关增值服务、向其采购原料接受劳务及服务是公司正常经营所发生的合理和必要的交易。本次关联交易对公司的经营发展存在积极作用，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

违规关联交易情况

适用 不适用

(五)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	2021年5月11日	-	收购	同业竞争承诺/关联交易的承诺/其他承诺	承诺不构成同业竞争/承诺规范关联交易)关于保持公众公司独立性的承诺/关于资金来源的承诺/关于收购完成后公众公司不注入金融类资产的承诺/关于收购完成后公众公	正在履行中

					司不注入房地产开发、房地产投资等涉房业务的承诺/关于未在收购标的上设定其他权利等承诺/关于收购完成后不置入私募基金管理业务的承诺	
--	--	--	--	--	--	--

#### 超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无
---

#### (六)被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
货币资金	货币资金	冻结	1,559,264.00	0.33%	向银行开具履约保函保证金
货币资金	货币资金	冻结	500	0%	ETC 保证金
货币资金	货币资金	冻结	3,950,000	0.84%	合同纠纷
<b>总计</b>	-	-	5,509,764.00	1.17%	-

#### 资产权利受限事项对公司的影响

保证公司市政项目政策运营，未对公司产生不利影响。
--------------------------

## 第四节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	21,850,000	31.62%	0	21,850,000	31.62%
	其中：控股股东、实际控制人	21,719,700.00	31.43%	0	21,719,700.00	31.43%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	47,250,000	68.38%	0	47,250,000	68.38%
	其中：控股股东、实际控制人	47,250,000	68.38%	0	47,250,000	68.38%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
<b>总股本</b>		69,100,000.00	-	0	69,100,000.00	-
<b>普通股股东人数</b>		8				

#### 股本结构变动情况

适用 不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	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	陈华云	63,000,000	0	63,000,000	91.1722%	47,250,000	15,750,000	0	0
2	福建盛云贸易有限公司	5,969,700	0	5,969,700	8.6392%		5,969,700	0	0
3	陈榕	100,000	0	100,000	0.1447%	0	100,000	0	0
4	尹桂秋	11,205	0	11,205	0.0162%	0	11,205	0	0
5	廖东良	9,600	0	9,600	0.0139%	0	9,600	0	0
6	赵勇	8,600	-500	8,100	0.0117%	0	8,100	0	0

7	张雯华	695	0	695	0.0010%	0	695	0	0
8	康志尧	0	700	700	0.0010%	0	700	0	0
9	丁维扬	100	- 100	0	0%	0	0	0	0
10	曹锦涛	100	- 100	0	0%	0	0	0	0
合计		69,100,000	0	69,100,000	100%	47,250,000	21,850,000	0	0

### 普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

福建盛云贸易有限公司控股股东为陈华云。

## 二、 控股股东、实际控制人情况

### 是否合并披露

√是 □否

报告期内控股股东、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

### (一) 报告期内的股票发行情况

□适用 √不适用

### (二) 存续至报告期的募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：元

发行次数	发行情况报告书披露时间	募集金额	报告期内使用金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	变更用途是否履行必要决策程序
1	2021年12月23日	100,800,000.00	3,643,726.52	否	-	-	不适用

### 募集资金使用详细情况

截至2025年12月31日，公司募投资金使用情况如下：

华创生活2024年末募集资金余额为3,627,891.22元，本期可使用募集资金净额3,643,726.52

元（含理财收益及利息收入），报告期内实际使用募集资金 3,643,726.52 元，募集资金余额为 0 元。

#### 四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

#### 五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

#### 六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

#### 七、 权益分派情况

##### （一） 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元或股

股东会审议日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2025 年 4 月 17 日	20,730,000	0	0
合计	20,730,000	0	0

##### 利润分配与公积金转增股本的执行情况

适用 不适用

##### （二） 权益分派预案

适用 不适用

单位：元或股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	27,640,000	0	0

## 第五节 行业信息

是否自愿披露

是 否

## 第六节 公司治理

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
陈华云	董事长 董事 总经理	女	1964年 12月	2024年7 月17日	2027年 7月16 日	63,000,000	0	63,000,000	91.1722%
俞丽	董事	女	1985年 4月	2024年7 月17日	2027年 7月16 日				
陈小花	董事	女	1983年 11月	2024年7 月17日	2027年 7月16 日				
黄华敏	董事	男	1971年 4月	2024年7 月17日	2027年 7月16 日				
贾洪文	董事	男	1971年 6月	2024年7 月17日	2027年 7月16 日				
郭仕海	监事会 主席 监事	男	1982年 2月	2024年7 月17日	2027年 7月16 日				
蒋惠锋	监事	男	1984年 4月	2024年7 月17日	2027年 7月16 日				
刘巧玲	职工代 表监事	女	1990年 6月	2024年7 月17日	2027年 7月16 日				
方治	财务 总监 董事会 秘书	男	1989年 12月	2024年7 月17日	2027年 7月16 日				

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

董事陈华云为公司控股股东、实际控制人；

董事陈华云与董事俞丽系母女关系。

(二) 审计委员会情况

适用 不适用

(三) 变动情况

适用 不适用

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

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员 (副经理级及以上人员)	96		5	91
财务人员	28		4	24
运营人员	838		38	800
行政人员	15		1	14
员工总计	977		48	929

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	113	118
专科	254	248
专科以下	610	563
员工总计	977	929

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

-

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
----	-----

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

## (一) 公司治理基本情况

公司严格按照《公司法》《证券法》及《非上市公众公司监督管理办法》等法律、法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，规范运作，严格进行信息披露，保护广大投资者利益。公司已建立各司其职、各负其责、相互配合、相互制约的法人治理结构，并形成包括《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《投资者关系管理制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作规定》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《募集资金管理制度》等在内的一系列管理制度。报告期内，公司严格按照法律法规、《公司章程》及内部管理制度的规定开展经营，公司董事、监事和高级管理人员均忠实履行义务。

2023年4月21日，根据创新层管理标准，公司召开第二届董事会第二十一次会议审议并修订了《对外投资管理制度》，并经2023年5月11日召开2023年第一次临时股东会审议通过。

2025年12月3日，根据最新公司法及相关规范性文件要求，公司召开第三届董事会第九次会议及第三届监事会第七次会议，审议并修订《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《利润分配制度》、《财务管理制度》、《信息披露管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理制度》及《监事会议事规则》。其中《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《利润分配制度》、《信息披露管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理制度》及《监事会议事规则》于2025年12月18日经2025年第一次临时股东会审议通过。

今后，公司将继续密切关注行业发展动态、监管机构出台的新政策，并结合公司实际情况适时制定相应的管理制度，保障公司健康持续发展。

## (二) 内部监督机构对监督事项的意见

公司历次监事会会议的召集、通知、召开会议、表决程序、决议内容及会议记录等方面均严格按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》的要求规范运行。监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对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

#### 1、 业务独立

公司所有业务均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未从事相同或相似的业务，未发生过显失公平的关联交易。

#### 2、 人员独立

公司人员管理独立、自主，公司的总经理、财务相关负责人和董事会秘书等公司高级管理人员均不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中任职和兼职的情形。

#### 3、 资产独立

公司所有资产产权关系明晰，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。公司拥有开展业务所需的技术、场所和必要设备、设施，公司核心技术和产品均具有自主知识产权。

#### 4、 机构独立

公司设置了独立的组织机构，股东大会、董事会、监事会运作规范，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

#### 5、 财务独立

公司设有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度；公司在银行独立开户，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业共用银行账户的情形；公司依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合纳税的情况；公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。

### (四) 对重大内部管理制度的评价

公司制定了较为完备的《公司章程》和《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《投资者管理管理制度》等各项制度，公司董事会及监事会结合公司实际经营情况，严格按照公司治理方面的制度进行内部管理及运作。公司将根据法律、法规等规范性文件及监管部门的监管要求，结合公司的实际情况，对现有的内部管理制度进行完善，为公司稳定发展奠定良好的制度基础。

#### 四、 投资者保护

##### (一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

##### (二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

##### (三) 表决权差异安排

适用 不适用

## 第七节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	大信审字[2026]第 4-00284 号	
审计机构名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室	
审计报告日期	2026 年 4 月 10 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	陈丽华	王小波
	5 年	1 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	5 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	40	

### 审计报告

大信审字[2026]第 4-00284 号

**深圳市华创生活股份有限公司全体股东：**

#### 一、 审计意见

我们审计了深圳市华创生活股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，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 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

#### 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和中国注册会计师独立性准则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵守了适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、关键审计事项

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

#### （一）收入确认

##### 1、事项描述

贵公司主营物业服务。关于收入确认政策请参阅财务报表附注三、（二十一）；关于营业收入发生额请参阅财务报表附注五、（三十）。

由于收入是重要的财务指标之一，存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险，因此我们将收入确认识别为关键审计事项。

##### 2、审计应对

我们针对收入确认执行的相关审计程序如下：

（1）对照《企业会计准则第 14 号-收入》规定的收入确认基本原则，分析贵公司收入确认时点是否满足收入确认条件；

（2）将贵公司收入确认政策与同行业上市公司进行对比分析；

（3）了解、测试销售及收款相关的内部控制制度；

（4）采取抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件；

（6）向本年度主要客户函证销售合同的执行情况；

（7）对资产负债表日前后确认的销售收入核对收入确认相关的支持性文件，以评估销售收入是否在恰当的期间确认；

（8）对定期运营维护收入，按照运营维护期限重新测算运维收入。

#### （二）应收账款减值

##### 1、事项描述

关于应收账款预期信用损失的确定方法、会计政策请参阅附注三、（十一）；关于应收账款账面余额及预期信用损失请参阅财务报表附注五、（二）。

截至 2025 年 12 月 31 日，贵公司合并财务报表应收账款账面余额为 19,458.42 万元，坏账准备为 2,863.94 万元，账面价值为 16,594.47 万元，账面价值占总资产的比例为 35.33%。若应收账款不能按期收回或无法收回而发生坏账对财务报表影响重大且应收账款减值涉及贵公司管理层（以下简称“管理层”）重大会计判断和估计，因此我们将应收账款减值确认为关键审计事项。

##### 2、审计应对

我们针对应收账款减值执行的主要审计程序包括：

（1）了解与应收账款减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）复核以前年度已计提坏账准备的应收账款的后续实际核销或转回情况，评价管理层过往预测的准确性；

（3）复核管理层对应收账款进行信用风险评估的相关考虑和客观证据，评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征；

（4）对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，获取并检查管理层对预期收取现金流量的预测，评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性，并与获取的外部证据进行核对；

（5）对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的应收账款账龄与预期信用损失率对照表的合理性；测试管理层使用数据（包括应收账款账龄、历史损失率、迁徙率等）的准确性和完整性以及对坏账准备的计算是否准确；

（6）检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性；

（7）检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

### （三）商誉减值

#### 1、事项描述

2025年12月31日，华创生活合并财务报表中的商誉余额为6,123.21万元，详见附注五（十三）。管理层对商誉至少每年进行减值测试。管理层通过比较被分摊商誉的相关资产组的可收回金额与该资产组及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试。预测可收回金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要做出重大判断和假设，特别是未来营业收入增长率、毛利率、经营费用以及折现率等。由于减值测试过程较为复杂，同时涉及重大判断，我们将年度商誉减值识别为关键审计事项。

#### 2、审计应对

我们执行的主要审计程序如下：

（1）获取公司商誉减值测试相关资料，判断所依据的未来销售收入增长率、销售毛利率、经营费用以及折现率等是否合理；

（2）外部专家进行沟通，判断对商誉减值测试所依据的评估和预测采用的相关假设是否合理，评估方法是否恰当；

(3) 了解并评价公司管理层聘请的外部评估机构专家的胜任能力、专业素质和客观性； (4) 评价商誉减值的相关测试和披露是否符合相关会计准则的规定。

#### 四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见并不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估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。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师： 陈丽华

（项目合伙人）

中国 · 北京

中国注册会计师： 王小波

二〇二六年四月十日

## 二、 财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	112,360,879.72	113,552,983.06
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	165,944,715.68	128,526,602.36
应收款项融资			
预付款项	五（三）	515,067.57	564,225.96
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（四）	22,634,227.57	20,993,051.78
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五（五）	235,746.21	179,306.63
其中：数据资源			
合同资产	五（六）		484,550.42
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（七）	4,956,904.94	4,439,847.53
<b>流动资产合计</b>		<b>306,647,541.69</b>	<b>268,740,567.74</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五（八）	3,859,488.84	2,978,863.96
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（九）	62,529,116.60	66,386,759.69
在建工程	五（十）		84,330.00
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	五（十一）	13,618,449.37	21,875,733.56
无形资产	五（十二）	1,608,229.12	2,393,584.71
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	五（十三）	61,232,109.23	60,404,024.98
长期待摊费用	五（十四）	5,029,403.01	7,065,509.73
递延所得税资产	五（十五）	15,237,353.48	14,940,584.03
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		163,114,149.65	176,129,390.66
<b>资产总计</b>		469,761,691.34	444,869,958.40
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十七）	106,399,321.55	102,872,564.14
预收款项	五（十八）	1,366,619.60	1,146,609.17
合同负债	五（十九）	53,221,876.43	58,660,660.71
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（二十）	11,644,659.72	10,355,889.17
应交税费	五（二十一）	13,246,600.58	9,569,851.42
其他应付款	五（二十二）	51,605,304.11	45,981,763.02
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（二十三）	9,130,988.80	7,984,707.07
其他流动负债	五（二十四）	1,926,645.73	847,179.65
<b>流动负债合计</b>		248,542,016.52	237,419,224.35
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五（二十五）	5,222,021.35	14,669,386.45

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	五（十五）	3,364,228.35	5,514,747.11
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		8,586,249.70	20,184,133.56
<b>负债合计</b>		257,128,266.22	257,603,357.91
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五（二十六）	69,100,000.00	69,100,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（二十七）	38,176,311.52	38,176,311.52
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十八）	9,953,647.90	6,074,105.13
一般风险准备			
未分配利润	五（二十九）	84,158,854.60	70,660,751.36
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		201,388,814.02	184,011,168.01
少数股东权益		11,244,611.10	3,255,432.48
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		212,633,425.12	187,266,600.49
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		469,761,691.34	444,869,958.40

法定代表人：陈华云

主管会计工作负责人：方治

会计机构负责人：方治

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	十四（一）	48,023,601.73	14,994,054.67
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四（二）	9,265,121.08	1,925,049.00
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十四（三）	73,663,096.35	62,075,248.51
其中：应收利息		2,523,004.61	1,480,271.41

应收股利		42,000,000.00	29,500,000.00
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		265,944.06	482,709.27
<b>流动资产合计</b>		<b>131,217,763.22</b>	<b>79,477,061.45</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四（四）	121,221,000.00	110,145,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		44,338.70	61,318.34
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		598,914.86	1,066,756.81
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		5,346,685.47	4,387,244.95
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>127,210,939.03</b>	<b>115,660,320.10</b>
<b>资产总计</b>		<b>258,428,702.25</b>	<b>195,137,381.55</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		7,301,558.23	82,149.94
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		456,593.96	573,583.37
应交税费		17,452.17	31,037.82
其他应付款		77,002,423.78	39,003,477.19

其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		138,113.21	
<b>流动负债合计</b>		84,916,141.35	39,690,248.32
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		84,916,141.35	39,690,248.32
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		69,100,000.00	69,100,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		38,176,311.52	38,176,311.52
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		9,953,647.90	6,074,105.13
一般风险准备			
未分配利润		56,282,601.48	42,096,716.58
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		173,512,560.90	155,447,133.23
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>		258,428,702.25	195,137,381.55

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025年	2024年
一、营业总收入	五（三十）	400,979,443.05	355,588,215.45
其中：营业收入	五（三十）	400,979,443.05	355,588,215.45
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		349,312,447.88	312,604,666.89
其中：营业成本	五（三十）	313,517,066.06	285,285,929.25
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（三十一）	2,043,948.58	1,428,421.87
销售费用	五（三十二）	680.82	1,361.64
管理费用	五（三十三）	32,573,769.30	24,372,409.91
研发费用			
财务费用	五（三十四）	1,176,983.12	1,516,544.22
其中：利息费用		777,483.99	1,132,415.96
利息收入		102,731.30	264,772.62
加：其他收益	五（三十五）	427,043.28	778,793.41
投资收益（损失以“-”号填列）	五（三十六）	937,977.88	688,168.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		880,624.88	759,907.11
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）	五（三十七）	87,360.72	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（三十八）	-5,131,457.69	-7,181,448.13

资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（三十九）	85,903.03	926,399.25
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		48,073,822.39	38,195,461.10
加：营业外收入	五（四十）	1,688,253.70	875,213.96
减：营业外支出	五（四十一）	643,661.86	547,229.47
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		49,118,414.23	38,523,445.59
减：所得税费用	五（四十二）	9,186,948.73	7,095,194.83
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		39,931,465.50	31,428,250.76
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）		39,931,465.50	31,428,250.76
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）		1,823,819.49	292,061.13
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		38,107,646.01	31,136,189.63
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>七、综合收益总额</b>		39,931,465.50	31,428,250.76
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		38,107,646.01	31,136,189.63
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,823,819.49	292,061.13
<b>八、每股收益：</b>			

(一) 基本每股收益 (元/股)		0.55	0.45
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

法定代表人：陈华云

主管会计工作负责人：方治

会计机构负责人：方治

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
<b>一、营业收入</b>		9,948,794.51	1,586,796.25
减：营业成本		7,261,880.27	
税金及附加		4,503.00	
销售费用			
管理费用		6,920,852.80	8,267,447.76
研发费用			
财务费用		-1,081,450.82	-1,194,906.96
其中：利息费用			
利息收入		1,098,745.48	1,215,460.05
加：其他收益		4,628.91	14,193.01
投资收益（损失以“-”号填列）	十四 (五)	41,957,353.00	29,677,264.15
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）		41,474.75	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-480,840.96	18,501.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		38,365,624.96	24,224,214.55
加：营业外收入		42,093.18	
减：营业外支出		571,730.99	
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		37,835,987.15	24,224,214.55
减：所得税费用		-959,440.52	-1,470,342.70
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		38,795,427.67	25,694,557.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		38,795,427.67	25,694,557.25
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>六、综合收益总额</b>		38,795,427.67	25,694,557.25
<b>七、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

#### (五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2025年	2024年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		406,199,784.70	357,611,126.75
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		306.38	
收到其他与经营活动有关的现金	五（四十三）	94,283,784.36	89,240,654.29
<b>经营活动现金流入小计</b>		500,483,875.44	446,851,781.04
购买商品、接受劳务支付的现金		240,873,264.97	175,428,887.64
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		99,711,244.98	89,435,824.80
支付的各项税费		29,176,480.69	27,228,866.47
支付其他与经营活动有关的现金	五（四十三）	95,451,740.41	88,459,024.95
<b>经营活动现金流出小计</b>		465,212,731.05	380,552,603.86
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		35,271,144.39	66,299,177.18
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		55,294,713.72	51,914,221.12
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		223,388.69	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			495,543.09
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		55,518,102.41	52,409,764.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,445,475.51	16,848,599.92
投资支付的现金		55,250,000.00	42,230,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		6,204,639.74	
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		65,900,115.25	59,078,599.92
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-10,382,012.84	-6,668,835.71
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			350,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			350,000.00
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			350,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,730,000.00	6,910,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五（四十三）	9,460,998.89	8,879,598.60
<b>筹资活动现金流出小计</b>		30,190,998.89	15,789,598.60
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-30,190,998.89	-15,439,598.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-5,301,867.34	44,190,742.87

加：期初现金及现金等价物余额		112,152,983.06	67,962,240.19
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>106,851,115.72</b>	<b>112,152,983.06</b>

法定代表人：陈华云

主管会计工作负责人：方治

会计机构负责人：方治

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2025年	2024年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,835,600.25	1,085,481.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		92,040,238.81	34,801,329.42
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>94,875,839.06</b>	<b>35,886,811.14</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		422,163.30	429,344.02
支付给职工以及为职工支付的现金		5,209,447.74	5,944,829.70
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		53,776,376.63	23,010,969.13
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>59,407,987.67</b>	<b>29,385,142.85</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>35,467,851.39</b>	<b>6,501,668.29</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		41,248,827.75	48,377,264.15
取得投资收益收到的现金		29,500,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>70,748,827.75</b>	<b>48,377,264.15</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,132.08	970,062.61
投资支付的现金		52,426,000.00	41,950,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>52,457,132.08</b>	<b>42,920,062.61</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>18,291,695.67</b>	<b>5,457,201.54</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			

偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,730,000.00	6,910,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		20,730,000.00	6,910,000.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-20,730,000.00	-6,910,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		33,029,547.06	5,048,869.83
加：期初现金及现金等价物余额		13,594,054.67	8,545,184.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		46,623,601.73	13,594,054.67

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2025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	69,100,000.00				38,176,311.52				6,074,105.13		70,660,751.36	3,255,432.48	187,266,600.49
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、	69,100,				38,176,				6,074,1		70,660,	3,255,4	187,266,

本年期初余额	000.00				311.52				05.13		751.36	32.48	600.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									3,879,542.77		13,498,103.24	7,989,178.62	25,366,824.63
（一）综合收益总额											38,107,646.01	1,823,819.49	39,931,465.50
（二）所有者投入和减少资												6,165,359.13	6,165,359.13

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											6,165,359.13	6,165,359.13	
(								3,879,5			-		-

三) 利润 分配								42.77		24,609, 542.77		20,730,0 00.00
1. 提取 盈余 公积								3,879,5 42.77		- 3,879,5 42.77		
2. 提取 一般 风险 准备												
3. 对 所有 者 ( 或 股 东) 的 分 配										- 20,730, 000.00		- 20,730,0 00.00
4. 其 他												
( 四) 所 有 者 权 益												

内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受												

益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使												

用												
(六)其他												
四、本年期末余额	69,100,000.00			38,176,311.52			9,953,647.90	84,158,854.60	11,244,611.10	212,633,425.12		

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		
	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	69,100,000.00				38,176,311.52			3,504,649.40		49,004,017.46	2,613,371.35	162,398,349.73
加：												
期差												

错更正												
一控制下企业合并												
他												
二、本年期初余额	69,100,000.00			38,176,311.52			3,504,649.40		49,004,017.46	2,613,371.35		162,398,349.73
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							2,569,455.73		21,656,733.90	642,061.13		24,868,250.76
（一）综合									31,136,189.63	292,061.13		31,428,250.76



付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配							2,569,455.73		-9,479,455.73			-6,910,000.00
1. 提取盈余公积							2,569,455.73		-2,569,455.73			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或									-6,910,000.00			-6,910,000.00

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、本年期未余额	69,100,000.00			38,176,311.52			6,074,105.13	70,660,751.36	3,255,432.48		187,266,600.49	

法定代表人：陈华云

主管会计工作负责人：方治

会计机构负责人：方治

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2025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	69,100,000.00				38,176,311.52				6,074,105.13		42,096,716.58	155,447,133.23

余额										
加： 会计 政策 变更										
前 期差 错更 正										
其 他										
二、 本年 期初 余额	69,100.00 0.00			38,176.31 1.52			6,074.10 5.13	42,096.71 6.58	155,447.13 3.23	
三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “— ”号 填 列)							3,879.54 2.77	14,185.88 4.90	18,065.427 .67	
(一) 综 合收 益总 额								38,795.42 7.67	38,795.427 .67	
(二) 所 有者 投入 和减 少资 本										
1. 股 东 投入 的普 通股										

2. 其他 权益 工具 持有 者投 入资 本											
3. 股 份 支 付 计 入 所 有 者 权 益 的 金 额											
4. 其 他											
(三) 利 润 分 配							3,879,54 2.77	- 24,609,54 2.77	- 20,730,000 .00		
1. 提 取 盈 余 公 积							3,879,54 2.77	- 3,879,542 .77			
2. 提 取 一 般 风 险 准 备											
3. 对 所 有 者 (或 股 东) 的 分 配								- 20,730,00 0.00	- 20,730,000 .00		
4. 其 他											
(四) 所											

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	69,100,00 0.00				38,176,31 1.52			9,953,64 7.90	56,282,60 1.48	173,512,56 0.90

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	69,100,00 0.00				38,176,31 1.52				3,504,64 9.40		25,881,61 5.06	136,662,57 5.98
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	69,100,00 0.00				38,176,31 1.52				3,504,64 9.40		25,881,61 5.06	136,662,57 5.98
三、									2,569,45		16,215,10	18,784,557

本期 增减 变动 金额 (减 少以 “— ”号 填 列)								5.73		1.52	.25
(一) 综 合 收 益 总 额										25,694,557.25	25,694,557.25
(二) 所 有 者 投 入 和 减 少 资 本											
1. 股 东 投 入 的 普 通 股											
2. 其 他 权 益 工 具 持 有 者 投 入 资 本											
3. 股 份 支 付 计 入 所 有 者 权 益 的 金 额											

4. 其他											
(三) 利润分配								2,569,455.73		-	-
1. 提取盈余公积								2,569,455.73		-	
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配										-	-
4. 其他										6,910,000.00	6,910,000.00
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本											

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	69,100,00 0.00			38,176,31 1.52			6,074,10 5.13	42,096,71 6.58	155,447,13 3.23	

# 深圳市华创生活股份有限公司

## 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) 企业注册地和总部地址

企业注册地: 深圳市南山区南头街道马家龙社区虹步路 39 号马家龙 14 栋 305

总部地址: 福建省福州市马尾区江滨东大道 68 号名城中心 35 楼

#### (二) 企业实际从事的主要经营活动

本公司主营业务为物业管理、绿化维护、城市公共服务。

#### (三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 4 月 10 日决议批准报出。

#### (四) 企业的历史沿革

深圳市华创生活股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)前身是深圳市昂科数字技术有限公司, 于 2013 年 2 月 26 日在深圳市工商行政管理局办理工商登记, 统一社会信用代码: 91440300062735141H。本公司住所: 广东省深圳市南山区南头街道马家龙社区虹步路 39 号马家龙 14 栋 305; 法定代表人: 陈华云。

2018 年 6 月经公司股东会决议: 同意公司整体变更为股份有限公司, 根据截至 2018 年 4 月 30 日, 公司经审计后的净资产为 6,627,254.91 元按 1:0.9204 的比例折合为股份公司股份 6,100,000 股, 每股面值 1 元, 审计后净资产超出注册资本部分合计 527,254.91 元计入股份公司的资本公积。此次变更业经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审验, 并于 2018 年 6 月 27 日出具了“中兴财光华审验字(2018)第 304029 号”验资报告。

经全国中小企业股份转让系统公司股转系统函(2019)361 号文件批准, 本公司股票于 2019 年 1 月 31 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌。本公司证券简称: 昂科技术, 后续于 2021 年 11 月 10 日由于公司名称由“深圳市昂科数字技术股份有限公司”变更为“深圳市华创生活股份有限公司”, 相应的证券简称也变更为: 华创生活, 证券代码: 873207。

根据福建盛云贸易有限公司(以下简称“福建盛云”)与张鹏程、上海泽夏企业发展有限公司、上海泽夏投资咨询有限公司、上海嘉产建设工程有限公司、戴花、陈艳(以下合并简称

为“原股东”)于2021年5月7日签订的股权转让协议,福建盛云以1.9元/每股收购原股东持有的99.5033%股份,收购完成后,公司大股东变更为福建盛云,实际控制人变更为陈华云。

根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司的股转系统[2021]3844号《关于对深圳市华创生活股份有限公司股票定向发行无异议的函》,公司拟向特定对象发行不超过6,300.00万股新股,截止2021年12月9日,共募集资金100,800,000.00元,扣除发行费用150,943.39元后,净募集资金100,649,056.61元,其中增加股本63,000,000.00元,增加资本公积37,649,056.61元。截至2025年12月31日止,本公司注册资本为69,100,000.00元。

## 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12月31日的财务状况、2025年度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) 重要性标准确定的方法和选择依据

##### 1. 财务报表项目的重要性

本公司确定财务报表项目重要性，以是否影响财务报表使用者作出经济决策为原则，从性质和金额两方面考虑。财务报表项目金额的重要性，以净利润的一定比例为标准；财务报表项目性质的重要性，以是否属于日常经营活动、是否导致盈亏变化、是否影响监管指标等对财务状况和经营成果具有较大影响的因素为依据。

##### 2. 财务报表项目附注明细项目的重要性

本公司确定财务报表项目附注明细项目的重要性，在财务报表项目重要性基础上，以具体项目占该项目一定比例，或结合金额确定，同时考虑具体项目的性质。某些项目对财务报表而言不具有重要性，但可能对附注而言具有重要性，仍需要在附注中单独披露。财务报表项目附注相关重要性标准为：

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	占相应应收款项金额的 5%以上，且金额超过 100 万元，或当期计提坏账准备影响盈亏变化
重要应收款项坏账准备收回或转回	影响坏账准备转回占当期坏账准备转回的 10%以上，且金额超过 100 万元，或影响当期盈亏变化
重要的应收款项核销	占相应应收款项 10%以上，且金额超过 100 万元
预收款项账面价值发生重大变动	变动幅度超过 30%
重要的在建工程项目	投资预算金额较大，且当期发生额占在建工程本期发生总额 10%以上（或期末余额占比 10%以上），且金额超过 100 万元
账龄超过 1 年以上的重要应付账款及其他应付款	占应付账款或其他应付款余额 10%以上，且金额超过 100 万元
少数股东持有的权益重要的子公司	少数股东持有 5%以上股权，且资产总额、净资产、营业收入和净利润占合并报表相应项目 10%以上
重要的合营企业或联营企业	账面价值占长期股权投资 10%以上，或来源于合营企业或联营企业的投资收益（损失以绝对金额计算）占合并报表净利润的 10%以上
重要的债务重组	资产总额、负债总额占合并报表相应项目的 10%以上，且绝对金额超过 1000 万元，或对净利润影响占比 10%以上

重要的资产置换和资产转让及出售	资产总额、净资产、营业收入、净利润占合并报表相应项目的 10%以上，且绝对金额超过 1000 万元（净利润绝对金额超过 100 万元）
重要的或有事项	金额超过 1000 万元，且占合并报表净资产绝对值 10%以上

## (六) 企业合并

### 1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

## (七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### 1. 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制作为基础予以确定。具备以下三个要素的被投资单位，认定为对其控制：拥有对被投资单位的权力、因参与被投资单位的相关活动而享有可变回报、有能力运用对被投资单位的权力影响回报金额。

### 2. 合并财务报表的编制方法

#### (1) 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公

司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

#### (2) 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为母公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

#### (3) 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

#### (4) 处置子公司的会计处理

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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

### (八) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

#### 1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

## 2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认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：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

## 3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

### (九) 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。

### (十) 金融工具

#### 1. 金融工具的分类、确认和计量

##### (1) 金融资产

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，本公司将金融资产划分为以下三类：

①以摊余成本计量的金融资产。管理此类金融资产的业务模式是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。该类金融资产后续按照实际利率法确认利息收入。

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。管理此类金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标，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。该类金融资产后续按照公允价值计量，且其变动计入其他综合收益，但按照实际利率法计算的利息收入、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以公允价值计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。该类金融资产以公允价值进行后续计量，除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

## （2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值进行后续计量，形成的利得或损失计入当期损益。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③以摊余成本计量的金融负债。该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

## 2. 金融工具的公允价值的确认方法

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，采用估值技术确定其公允价值。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

## 3. 金融工具的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取金融资产现金流量的合同权利终止；（2）金融资产已转移，且符合终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分得以解除的，终止确认已解除的部分。如果现有负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款被实质性修改，终止确认现有金融负债，并同时确认新金融负债。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

#### （十一）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

##### 1. 预期信用损失的范围

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坏账准备。

##### 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。

##### 4. 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

（1）不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的

交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

①按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司对除单项认定的应收款项，根据信用风险特征将应收账款、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：

应收账款按照信用风险特征组合：

组合类别	确定依据
组合 1：信用风险组合	发生的非合并范围内的应收款项按账龄计提
组合 2：低风险组合	合并范围内公司的应收款项

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。

②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。

③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，对账龄超过 3 或 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，根据实际可回收情况计提坏账准备。

(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”模型计算损失准备。

(1) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干信用风险特征组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合类别	确定依据
组合 1：保证金、押金	保证金、押金等发生的损失较小，第一阶段按 5% 计提

组合 2: 往来款	往来款第一阶段按 10%
组合 3: 代垫款项	代垫款项第一阶段按 5%计提
组合 4: 合并范围内往来	合并范围内往来第一阶段不计提

## (十二) 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产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，主要包括原材料、周转材料（包装物、低值易耗品等）、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）等。

### 2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

### 3. 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

### 4. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，当期可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备，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，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

## (十三) 合同资产和合同负债

### 1. 合同资产

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

### 2. 合同负债

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

## (十四) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重大影响的判断标准

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。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。

## 2. 初始投资成本确定

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

## 3. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

# (十五) 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：房屋建筑物、电子设备、运输设备等；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。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。在政府授权园区运营区域内建造的房屋等建筑物按剩余的运营期间计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-40	5	2.38-9.5
电子设备	3	5	31.67
运输设备	5	5	19.00
机器设备	4	4	24.00
家具及其他	5	4	19.20

#### （十六）在建工程

本公司在建工程主要为自营方式建造和出包方式建造。在建工程结转为固定资产的标准和时点，以在建工程达到预定可使用状态为依据。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

#### （十七）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。

##### 2. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限无形资产采用下表列示进行摊销，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。

使用寿命有限的无形资产的使用寿命及其确定依据和摊销方法：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
财务软件及管理	3-10 年	平均年限摊销法

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的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，对使用寿命不确定的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。

#### (十八) 长期资产减值

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

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

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。

#### (十九) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## (二十) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、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。

## (二十一) 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法规规定。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。

#### 1. 物业管理服务

公司提供物业管理服务，满足客户在履约的同时即取得消耗公司履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履约义务，公司结合经营模式和结算方式，区分两种情况确认收入：公司提供的劳务服务，有合同服务周期约定时，在履约义务履行的周期内按月确认收入；无合同服务周期约定时，在服务完成时确认收入。

#### 2. 销售商品

公司提供的商品销售，属于在某一时点履行履约义务，在满足商品已经交付给客户，公司已取得交付商品的现时收款权利，商品所有权上的风险已经转移给客户，客户已取得商品控制权时确认商品销售收入。

### (二十二) 政府补助

#### 1. 政府补助的类型及会计处理

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

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

政府文件明确规定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。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助冲减相关资产账面价值。或确认为递延收益。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。

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。与收益相关的政府补助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。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

## (二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

### 1. 递延所得税的确认

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. 递延所得税的计量

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。

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。

## (二十四) 租赁

本公司在合同开始日，将评估合同是否为租赁或包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或包含租赁。

### 1. 承租人的会计处理

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。

#### （1）使用权资产

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括租赁负债的初始计量金额，在租赁期开始日或之前支付的已扣除租赁激励的租赁付款额，初始直接费用等。

对于能合理确定租赁期届满时将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；若无法合理确定，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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，将其账面价值减记至可收回金额。

#### （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。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权时需支付的款项等。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。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；若无法合理确定租赁内含利率，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。按照固定的周期性利率，即本公司所采用的折现率或修订后的折现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。

#### 2. 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

#### 3. 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

本公司在租赁开始日，将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确认为融资租赁，除以之外的均为经营租赁。

#### （1）经营租赁会计处理

经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认。对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，未计入租赁收款额的可变租金在实际发生时计入租金收入。

#### （2）融资租赁会计处理

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，并终止确认融资租赁资产。初始直接费用计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

#### (二十五)重要会计政策变更、会计估计变更

##### 1. 重要会计政策变更

无。

##### 2. 会计估计变更

无

#### 四、税项

##### (一)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	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额为计税依据，依照税法规定计算缴纳。	25%、15%、5%

##### (二)企业所得税

纳税主体名称	计税依据	所得税税率	税收优惠
深圳市华创生活股份有限公司	应纳税所得额	25%	
兰州城旭物业管理有限公司	应纳税所得额	25%	
福建华创营销有限公司	应纳税所得额	25%	
福州华创网络信息服务有限公司	应纳税所得额	25%	
福州华毅智能科技有限公司	应纳税所得额	25%	
福州云璟商业管理有限公司	应纳税所得额	25%	
江西华创城服环境科技有限公司	应纳税所得额	25%	
福建省创发投资发展有限公司	应纳税所得额	25%	
福建大名城物业管理有限公司	应纳税所得额	25%	
上海英家皇道物业管理服务有限公司	应纳税所得额	25%	
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	应纳税所得额	15%	四（三）1
陕西绿波实业集团物业服务有限公司	应纳税所得额	15%	四（三）1
福建博鸿物业管理有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2

福州经济技术开发区昂跃房产咨询服务有 限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
福建省华震物业服务有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
福州华创装修设计工程有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
福州经济技术开发区三餐四季餐饮管理有 限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
福州华辉智慧物业服务有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
福州华创云星科技有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
长沙市创悦智慧物业管理有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
福州创发智慧物业管理有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
福建盛鸿物业管理有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
福州福家富物业服务有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
东山县金郡物业服务有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
福建顺昌三松物业管理有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
福州齐缘服务管理有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
陕西绿波城市物业服务有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
陕西绿波智慧物业服务有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2
陕西绿波卓越物业服务有限公司	应纳税所得额	20%	四（三）2

### （三）重要税收优惠及批文

1、根据财政部、税务总局、国家发展改革委《财政部公告 2020 年第 23 号》关于延续西部大开发企业所得税政策的公告，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税，物业服务行业属于鼓励类产业，因此兰州英家皇道物业管理服务有限公司和陕西绿波实业集团物业服务有限公司按 15% 的税率征收企业所得税。

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

## 五、合并财务报表重要项目注释

### （一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	94,390.07	48,458.64
银行存款	106,857,117.20	108,537,823.39
其他货币资金	5,409,372.45	4,966,701.03
合计	112,360,879.72	113,552,983.06

注 1: 本公司其他货币资金中 1,400,000.00 元处于受限状态, 原因为银行信用保证金, 其中 500,000.00 元、100,000.00 元和 800,000.00 元分别于 2026 年 3 月 19 日和 2026 年 3 月 23 日到期。

注 2: 子公司福建大名城物业管理有限公司其他货币资金中 159,764.00 元处于受限状态, 原因为保函保证金和 ETC 保证金, 其中 159,264.00 元于 2026 年 4 月 30 日到期, ETC 保证金 500 元冻结。

注 3: 子公司上海英家皇道物业管理服务有限公司银行存款中 3,950,000.00 元处于受限状态, 因与常州市新北区大名城幼儿园物业服务合同纠纷, 被法院冻结。

## (二) 应收账款

### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	123,556,206.83	85,215,477.98
1 至 2 年	32,691,760.53	36,901,812.56
2 至 3 年	12,275,624.86	19,192,073.07
3 至 4 年	19,310,389.95	3,996,279.17
4 至 5 年	2,951,993.14	2,083,650.07
5 年以上	3,798,179.40	3,006,012.03
小计	194,584,154.71	150,395,304.88
减: 坏账准备	28,639,439.03	21,868,702.52
合计	165,944,715.68	128,526,602.36

### 2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	坏账准备			账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,167,071.90	0.60	1,167,071.90	100.00	
按组合计提坏账	193,417,082.81	99.40	27,472,367.13	14.20	165,944,715.68

准备的应收账款					
其中：组合 1：信用风险组合	193,417,082.81	99.40	27,472,367.13	14.20	165,944,715.68
合计	194,584,154.71	100.00	28,639,439.03	14.72	165,944,715.68

类别	期初余额				
	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	911,231.90	0.61	911,231.90	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	149,484,072.98	99.39	20,957,470.62	14.02	128,526,602.36
其中：组合 1：信用风险组合	149,484,072.98	99.39	20,957,470.62	14.02	128,526,602.36
合计	150,395,304.88	100.00	21,868,702.52	14.54	128,526,602.36

(1) 重要的单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	依据
连江商业广场	378,130.54	378,130.54	100.00	预计无法收回
福建灵动智真托儿所服务有限公司	212,745.00	212,745.00	100.00	预计无法收回
上海赛特工业园	204,625.06	204,625.06	100.00	预计无法收回
阳光花都小区	197,256.30	197,256.30	100.00	预计无法收回
福州高新区正东方幼儿园	43,095.00	43,095.00	100.00	预计无法收回
灵响小区	131,220.00	131,220.00	100.00	预计无法收回
合计	1,167,071.90	1,167,071.90		

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

①组合 1：应收信用风险客户

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)

1年以内	133,215,013.08	6,660,725.66	5.00	85,001,149.25	4,250,057.48	5.00
1至2年	23,741,641.87	2,374,164.21	10.00	32,709,141.48	3,270,914.18	10.00
2至3年	11,582,915.19	3,474,874.57	30.00	22,892,466.04	6,867,739.82	30.00
3至4年	18,756,517.18	9,378,258.62	50.00	3,791,654.11	1,895,827.06	50.00
4至5年	2,683,257.04	2,146,605.62	80.00	2,083,650.07	1,666,920.05	80.00
5年以上	3,437,738.45	3,437,738.45	100.00	3,006,012.03	3,006,012.03	100.00
合计	193,417,082.81	27,472,367.13	14.20	149,484,072.98	20,957,470.62	14.02

### 3. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额					期末余额
		合并增加	计提	收回或转回	核销	其他	
信用风险组合	20,957,470.62	1,291,703.45	5,223,193.07		0.01		27,472,367.13
单项计提	911,231.90		255,840.00				1,167,071.90
合计	21,868,702.52	1,291,703.45	5,479,033.07		0.01		28,639,439.03

### 4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款	占应收账款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
	期末余额		

西安曲江大唐城市运营服务有限公司	16,249,803.85	8.35	812,490.19
福州经济技术开发区园林中心	14,883,857.74	7.65	744,192.89
阳光恒昌物业服务股份有限公司西安分公司	6,907,617.97	3.55	345,380.90
兰州顺泰房地产开发有限公司	5,644,895.92	2.90	493,955.96
兰州泰兴商业管理有限公司	4,823,433.52	2.48	439,335.74
合计	48,509,609.00	24.93	2,835,355.68

### (三) 预付款项

#### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	502,768.63	97.61	284,087.57	50.35
1 至 2 年	12,298.94	2.39	280138.39	49.65
合计	515,067.57	100.00	564,225.96	100.00

#### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
华为云计算技术有限公司	75,041.83	14.57
中国石油天然气股份有限公司甘肃兰州销售分公司	65,761.54	12.77
阳光恒昌物业服务股份有限公司西安分公司	59,161.30	11.49
阿里云计算有限公司	30,058.17	5.84
福建流深律师事务所	22,904.28	4.45
合计	252,927.12	49.12

### (四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	22,634,227.57	20,993,051.78
合计	22,634,227.57	20,993,051.78

#### 1. 其他应收款

##### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	16,885,814.40	16,151,623.65

1至2年	1,462,448.64	2,993,741.35
2至3年	4,812,440.82	1,817,122.70
3至4年	681,930.14	928,959.90
4至5年	6,899.34	255,560.78
5年以上	46,767.00	42,000.00
小计	23,896,300.34	22,189,008.38
减：坏账准备	1,262,072.77	1,195,956.60
合计	22,634,227.57	20,993,051.78

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款	23,896,300.34	100.00	1,262,072.77	5.28	22,634,227.57
其中：往来款	1,345,159.85	5.63	134,515.98	10.00	1,210,643.87
保证金	4,902,805.95	20.52	245,140.30	5.00	4,657,665.65
备用金	525,200.81	2.20	26,260.04	5.00	498,940.77
押金	227,682.91	0.95	11,384.15	5.00	216,298.76
代收代付款	16,895,450.82	70.70	844,772.30	5.00	16,050,678.52
合计	23,896,300.34	100.00	1,262,072.77	5.28	22,634,227.57

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款	22,189,008.38	100.00	1,195,956.60	5.39	20,993,051.78
其中：往来款	1,649,702.51	7.43	164,970.25	10.00	1,484,732.26
保证金	2,596,235.00	11.70	129,811.75	5.00	2,466,423.25
备用金	429,661.50	1.94	21,483.08	5.00	408,178.42
押金	238,785.48	1.08	11,939.27	5.00	226,846.21
代收代付款	17,274,623.89	77.85	867,752.25	5.00	16,406,871.64
合计	22,189,008.38	100.00	1,195,956.60	5.39	20,993,051.78

## (3) 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	1,345,159.85	1,649,702.51
备用金	525,200.81	429,661.50
保证金	4,902,805.95	2,596,235.00
押金	227,682.91	238,785.48
代收代付款	16,895,450.82	17,274,623.89
小计	23,896,300.34	22,189,008.38
减：坏账准备	1,262,072.77	1,195,956.60
合计	22,634,227.57	20,993,051.78

## (4) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
2025年1月1日 余额	1,195,956.60			1,195,956.60
合并增加	421,616.55			421,616.55
本期计提				
本期转回	347,575.38			347,575.38
本期核销	7,925.00			7,925.00
2025年12月31 日余额	1,262,072.77			1,262,072.77

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应 收款期 末余额 合计数的 比例	坏账准备期 末余额
------	------	------	----	----------------------------------	--------------

				(%)	
华电招标有限公司	保证金	800,000.00	1年以内	3.35	40,000.00
西安新晨物业管理服务有限公司	往来款	671,478.90	1年以内： 117,420.92； 1-2年： 554,057.98	2.81	67,147.89
马尾区名城港湾二期（名郡）小区业主委员会	保证金	600,000.00	2-3年	2.51	30,000.00
福州市马尾区名城港湾三区（银河湾）小区业主委员会	保证金	400,000.00	3-4年	1.67	20,000.00
华电阜康发电有限公司	保证金	392,172.83	1年以内	1.64	19,608.64
合计		2,863,651.73		11.98	176,756.53

## (五) 存货

### 1. 存货的分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
库存商品	235,746.21		235,746.21	179,306.63		179,306.63
合计	235,746.21		235,746.21	179,306.63		179,306.63

## (六) 合同资产

### 1. 合同资产的分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内		484,550.42
合计		484,550.42

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	4,956,904.94	4,424,630.68
预缴所得税		15,216.85
合计	4,956,904.94	4,439,847.53

(八) 长期股权投资

1. 长期股权投资的情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
保定国控华创城市服务有限公司	2,978,863.96			880,624.88						3,859,488.84	
合计	2,978,863.96			880,624.88						3,859,488.84	

## (九) 固定资产

类别	期末余额	期初余额
固定资产	62,529,116.60	66,386,759.69
合计	62,529,116.60	66,386,759.69

## 1. 固定资产

## (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	家具及其他	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	57,714,447.53	7,406,391.97	2,942,678.95	5,679,844.76	9,880,184.95	83,623,548.16
2. 本期增加金额	50,400.00	184,258.58	385,398.87	3,804,242.18	2,004,655.32	6,428,954.95
(1) 购置	50,400.00	60,200.00	73,535.67	2,135,854.82	1,783,883.83	4,103,874.32
(2) 合并增加		124,058.58	311,863.20	1,668,387.36	220,771.49	2,325,080.63
3. 本期减少金额		25,300.00	83,420.58	382,511.33	20,592.74	511,824.65
(1) 处置或报废		25,300.00	83,420.58	382,511.33	20,592.74	511,824.65
(2) 合并减少						
4. 期末余额	57,764,847.53	7,565,350.55	3,244,657.24	9,101,575.61	11,864,247.53	89,540,678.46
二、累计折旧						
1. 期初余额	5,734,802.39	2,509,055.57	2,618,816.03	3,253,461.41	3,120,653.07	17,236,788.47
2. 本期增加金额	4,394,315.52	1,176,105.34	366,978.60	1,930,055.42	2,271,268.28	10,138,723.16
(1) 计提	4,394,315.52	1,090,239.74	183,853.33	659,657.58	2,140,067.17	8,468,133.34
(2) 合并增加		85865.6	183125.27	1,270,397.84	131,201.11	1,670,589.82
3. 本期减少金额		24,288.00	77,660.88	243,954.07	18,046.82	363,949.77

(1) 处置或 报废		24,288.0 0	77,660.88	243,954. 07	18,046.82	363,949.77
(2) 合并减少						
4. 期末余额	10,129,11 7.91	3,660,87 2.91	2,908,133 .75	4,939,56 2.76	5,373,874 .53	27,011,561 .86
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	47,635,72 9.62	3,904,47 7.64	336,523.4 9	4,162,01 2.85	6,490,373 .00	62,529,116 .60
2. 期初账面 价值	51,979,64 5.14	4,897,33 6.40	323,862.9 2	2,426,38 3.35	6,759,531 .88	66,386,759 .69

(十) 在建工程

类别	期末余额	期初余额
工程物资		84,330.00
合计		84,330.00

(十一) 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. 期初余额	31,371,166.45	31,371,166.45
2. 本期增加金额	621,292.32	621,292.32
(1) 合并增加	621,292.32	621,292.32
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	31,992,458.77	31,992,458.77
二、累计折旧		
1. 期初余额	9,495,432.89	9,495,432.89

2. 本期增加金额	8,878,576.51	8,878,576.51
(1) 计提	8,712,898.56	8,712,898.56
(2) 合并增加	165,677.95	165,677.95
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	18,374,009.40	18,374,009.40
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	13,618,449.37	13,618,449.37
2. 期初账面价值	21,875,733.56	21,875,733.56

(十二) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	财务及管理软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	5,706,381.45	5,706,381.45
2. 本期增加金额	31,132.08	31,132.08
(1) 购置	31,132.08	31,132.08
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	5,737,513.53	5,737,513.53
二、累计摊销		
1. 年初余额	3,312,796.74	3,312,796.74
2. 本期增加金额	816,487.67	816,487.67
(1) 计提	816,487.67	816,487.67
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	4,129,284.41	4,129,284.41
三、减值准备		
1. 年初余额		
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	1,608,229.12	1,608,229.12
2. 年初账面价值	2,393,584.71	2,393,584.71

### (十三) 商誉

#### 1. 商誉账面原值

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
		企业合并形成的	处置	
兰州英家	37,312,834.35			37,312,834.35
上海英家	1,530,249.83			1,530,249.83
福建大名城	21,560,940.80			21,560,940.80
陕西绿波卓越物业服务 有限公司		684,713.15		684,713.15
陕西绿波智慧生活服务 有限公司		143,371.10		143,371.10
合计	60,404,024.98	828,084.25		61,232,109.23

#### 2. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

##### (1) 兰州英家皇道物业管理服务有限公司

公司于2022年2月28日收购兰州英家皇道物业管理服务有限公司100%股权时，投资成本超过享有被收购方账面可辨认净资产公允价值的部分，合并时形成商誉。

##### 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	主营业务经营性资产形成的资产组，包括固定资产、无形资产等长期资产
资产组或资产组组合的账面价值	838,460.58
包含完全商誉的资产组或资产组组合的账面价值	38,151,294.93
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

##### (2) 上海英家皇道物业管理服务有限公司

公司于2023年8月31日收购上海英家皇道物业管理服务有限公司100%股权，投资成本超过享有被收购方账面可辨认净资产公允价值的部分，合并时形成商誉。

##### 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	主营业务经营性资产形成的资产组，包括固定资产等长期资产
资产组或资产组组合的账面价值	162,939.56
包含完全商誉的资产组或资产组组合的账面价值	1,693,189.39
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

(3) 福建大名城物业管理有限公司

公司于 2023 年 8 月 31 日收购福建大名城物业管理有限公司 100%股权，投资成本超过享有被收购方账面可辨认净资产公允价值的部分，合并时形成商誉。

商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	主营业务经营性资产形成的资产组，包括固定资产、无形资产、长期待摊费用等长期资产
资产组或资产组组合的账面价值	8,820,037.55
包含完全商誉的资产组或资产组组合的账面价值	30,380,978.35
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

(4) 陕西绿波卓越物业服务有限公司

公司与 2025 年 9 月 1 日收购陕西绿波卓越物业服务有限公司 60%股权，投资成本超过享有被收购方账面可辨认净资产公允价值的部分，合并时形成商誉。

商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	主营业务经营性资产形成的资产组，包括固定资产、无形资产、长期待摊费用等长期资产
资产组或资产组组合的账面价值	1,091,286.85
包含完全商誉的资产组或资产组组合的账面价值	1,776,000.00
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

(5) 陕西绿波智慧生活服务有限公司

公司与 2025 年 9 月 1 日收购陕西绿波智慧生活服务有限公司 60%股权，投资成本超过享有被收购方账面可辨认净资产公允价值的部分，合并时形成商誉。

商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	主营业务经营性资产形成的资产组，包括固定资产、无形资产、长期待摊费用等长期资产
资产组或资产组组合的账面价值	666,628.90
包含完全商誉的资产组或资产组组合的账面价值	810,000.00
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

3. 商誉可收回金额的确定方法

## 按可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期年限
兰州英家	37,312,834.35	112,081,395.92		5
上海英家	1,530,249.83	36,008,970.98		5
福建大名城	21,560,940.80	177,843,489.99		5
陕西绿波卓越	684,713.15	1,261,807.79		5
陕西绿波智慧	143,371.10	614,599.39		5
合计	61,232,109.23	327,810,264.07		

(续上表)

项目	预测期的关键参数	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
兰州英家	收入增长率 0%至 4.3%，利润率 12.01%至 12.67%，折现率 12.05%	收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期②折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税后利率	收入增长率 0%，利润率 12.59%，折现率 12.05%	稳定期收入增长率为 0%，利润率、折现率与预测期最后一年一致
上海英家	收入增长率 0%至 0.84%，利润率 7.69%至 8.48%，折现率 11.01%		收入增长率 0%，利润率 7.78%，折现率 11.01%	
福建大名城	收入增长率 0%至 1.62%，利润率 11.10%至 11.41%，折现率 11.55%		收入增长率 0%，利润率 11.10%，折现率 11.55%	
陕西绿波卓越	收入增长率 0%至 1.74%，利润率 5.32%至 6.47%，折现率 12.05%		收入增长率 0%，利润率 5.32%，折现率 12.05%	
陕西绿波智慧	收入增长率 0%至 1.15%，利润率 15.80%至 15.97%，折现率 12.05%		收入增长率 0%，利润率 15.80%，折现率 12.05%	
合计				

## (十四) 长期待摊费用

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额
----	------	-------	-------	------

车位划线工程	54,646.60		32,285.40	22,361.20
杭州雅堂轩装饰工程	3,711,089.10		543,086.28	3,168,002.82
长者食堂装修工程	443,529.52		443,529.52	
办公室装修	2,856,244.51	322,883.68	1,340,089.20	1,839,038.99
合计	7,065,509.73	322,883.68	2,358,990.40	5,029,403.01

(十五) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 未经抵消的递延所得税资产和递延所得税负债

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：				
可抵扣暂时性差异	5,836,167.99	27,633,717.44	4,532,575.28	22,959,862.17
可抵扣亏损	5,841,880.94	23,367,523.79	4,718,659.27	18,874,637.08
租赁负债	3,559,304.55	14,353,010.15	5,689,349.48	22,757,397.93
小 计	15,237,353.48	65,354,251.38	14,940,584.03	64,591,897.18
递延所得税负债：				
非同一控制企业合并资产评估增值			45,813.72	189,983.09
使用权资产	3,364,228.35	13,618,449.36	5,468,933.39	21,875,733.57
小计	3,364,228.35	13,618,449.36	5,514,747.11	22,065,716.66

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	4,208,254.05	3,153,164.62
合计	4,208,254.05	3,153,164.62

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年度	期末余额	期初余额	备注
2027年	24,620.92	765,270.22	
2028年	47,330.98	464,209.42	
2029年	1,387,556.16	1,923,684.98	
2030年	2,748,745.99		
合计	4,208,254.05	3,153,164.62	

(十六) 所有权或使用权受限资产

项目	期末情况				期初情况			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	5,509,764.00	5,509,764.00	冻结	保证金及诉讼受限	1,400,000.00	1,400,000.00	冻结	保证金
合计	5,509,764.00	5,509,764.00			1,400,000.00	1,400,000.00		

(十七) 应付账款

1. 按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	82,381,021.69	91,380,638.94
1年以上	24,018,299.86	11,491,925.20
合计	106,399,321.55	102,872,564.14

(十八) 预收款项

1. 按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	1,366,619.60	1,146,609.17
合计	1,366,619.60	1,146,609.17

(十九) 合同负债

1. 合同负债的分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	53,221,876.43	58,646,902.05
1年以上		13,758.66
合计	53,221,876.43	58,660,660.71

(二十) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	10,077,302.09	92,599,035.59	91,197,499.45	11,478,838.23

离职后福利-设定提存计划	118,387.08	7,855,391.83	7,860,957.42	112,821.49
辞退福利	160,200.00	654,009.07	761,209.07	53,000.00
合计	10,355,889.17	101,108,436.49	99,819,665.94	11,644,659.72

### 2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	9,610,108.17	83,530,179.07	82,145,261.15	10,995,026.09
职工福利费		2,896,026.20	2,896,026.20	
社会保险费	88,403.89	4,728,943.92	4,723,810.09	93,537.72
其中：医疗保险费	86,239.48	4,343,603.55	4,339,449.73	90,393.30
工伤保险费	2,164.41	269,819.59	268,995.59	2,988.41
生育保险费		115,520.78	115,364.77	156.01
住房公积金	26,901.60	1,123,747.10	1,118,747.10	31,901.60
工会经费和职工教育经费	351,888.43	320,139.30	313,654.91	358,372.82
短期带薪缺勤				
合计	10,077,302.09	92,599,035.59	91,197,499.45	11,478,838.23

### 3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	114,834.57	7,601,301.28	7,607,117.02	109,018.83
失业保险费	3,552.51	254,090.55	253,840.40	3,802.66
合计	118,387.08	7,855,391.83	7,860,957.42	112,821.49

### (二十一) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,634,894.96	1,957,536.06
企业所得税	10,130,992.71	7,142,375.91

个人所得税	127,143.00	170,984.56
城市维护建设税	96,337.05	88,202.33
教育费附加	52,056.94	46,475.38
地方教育附加	34,688.31	30,983.53
水利基金	147,839.77	119,456.79
印花税	22,631.84	10,961.37
土地使用税	16.00	2875.49
合计	13,246,600.58	9,569,851.42

(二十二) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	51,605,304.11	45,981,763.02
合计	51,605,304.11	45,981,763.02

1. 其他应付款

(1) 按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
往来款	3,258,586.16	1,973,784.01
押金	16,447,637.84	17,818,924.06
质保金	2,320,333.21	2,300,552.51
代收代付款	29,432,354.66	23,822,492.37
其他	146,392.24	66,010.07
合计	51,605,304.11	45,981,763.02

(二十三) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	9,130,988.80	7,984,707.07
合计	9,130,988.80	7,984,707.07

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,926,645.73	847,179.65
合计	1,926,645.73	847,179.65

(二十五) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	15,263,313.31	24,313,721.51
减：未确认融资费用	910,303.16	1,659,627.99
减：一年内到期的租赁负债	9,130,988.80	7,984,707.07
合计	5,222,021.35	14,669,386.45

(二十六) 股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	69,100,000.00						69,100,000.00

(二十七) 资本公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
股本溢价	38,176,311.52			38,176,311.52
合计	38,176,311.52			38,176,311.52

(二十八) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	6,074,105.13	3,879,542.77		9,953,647.90
合计	6,074,105.13	3,879,542.77		9,953,647.90

(二十九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	70,660,751.36	49,004,017.46
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	70,660,751.36	49,004,017.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	38,107,646.01	31,136,189.63
减：提取法定盈余公积	3,879,542.77	2,569,455.73
提取任意盈余公积		

应付普通股股利	20,730,000.00	6,910,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	84,158,854.60	70,660,751.36

(三十) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	400,979,443.05	313,517,066.06	355,588,215.45	285,285,929.25
合计	400,979,443.05	313,517,066.06	355,588,215.45	285,285,929.25

2. 营业收入、营业成本分解信息

收入分类	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
按业务分类	400,979,443.05	313,517,066.06	355,588,215.45	285,285,929.25
其中：物业管理服务	337,447,132.37	260,912,104.74	301,920,205.45	240,097,714.98
租赁服务	15,901,578.91	14,083,091.09	15,144,883.79	12,521,259.89
社区增值服务	15,617,949.39	13,287,959.90	12,500,803.39	8,050,850.70
城市空间综合服务	32,012,782.38	25,233,910.33	26,022,322.82	24,616,103.68
合计	400,979,443.05	313,517,066.06	355,588,215.45	285,285,929.25

(三十一) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	707,706.72	681,703.86
教育费附加	364,904.60	336,901.30
地方教育费附加	242,072.25	225,633.29
印花税	52,027.93	23,469.28
水利基金	198,980.39	127,084.16
土地使用税	2183.69	6.84
车船税	3,567.06	33,623.14
房产税	472,505.94	
合计	2,043,948.58	1,428,421.87

(三十二) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
折旧及摊销费用	680.82	1361.64
合计	680.82	1,361.64

(三十三) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,875,841.58	15,379,427.96
办公差旅费	5,594,218.76	1,950,553.13
中介机构服务费	3,328,755.28	1,665,529.88
折旧及摊销费用	4,068,698.83	3,076,907.42
业务招待费	1,526,531.95	1,131,809.31
残保金	389,244.93	286,443.48
车辆运费	166,585.46	15,970.64
广告宣传费	124,189.39	232,750.78
其他	499,703.12	633,017.31
合计	32,573,769.30	24,372,409.91

(三十四) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	777,483.99	1,132,415.96
其中：未确认融资费用	777,483.99	1,132,254.79
减：利息收入	102,731.30	264,772.62
手续费支出	502,230.43	648,900.88
合计	1,176,983.12	1,516,544.22

(三十五) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
退个税手续费	17,838.53	18,929.20	收益相关
稳岗补贴	20,583.64	250,637.25	收益相关
留工培训补助		4,500.00	收益相关
增值税减免	87,179.64	136,708.98	收益相关

安商育商财政扶持金	140,000.00	185,700.00	收益相关
招聘重点群体享受的税款减免	18,626.18		收益相关
生活垃圾分类奖励补贴	121,263.29	137,130.86	收益相关
充电桩奖励	-	31,361.30	收益相关
其他	21,552.00	13,825.82	收益相关
合计	427,043.28	778,793.41	

(三十六) 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	880,624.88	759,907.11
处置长期股权投资产生的投资收益		-255,960.22
交易性金融资产持有期间的投资收益	57,353.00	
处置交易性金融资产的投资收益		184,221.12
合计	937,977.88	688,168.01

(三十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	87,360.72	
合计	87,360.72	

(三十八) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-5,479,033.07	-7,387,102.93
其他应收款信用减值损失	347,575.38	205,654.80
合计	-5,131,457.69	-7,181,448.13

(三十九) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
长期资产处置损益	85,903.03	926,399.25
合计	85,903.03	926,399.25

(四十) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非同一控制下企业合并利得	1,070,122.95		1,070,122.95
押金罚没收入	326,924.08	563,210.59	326,924.08
核销无法支付的款项	208,154.64		208,154.64
保险理赔收入	40,242.15	278,067.02	40,242.15
其他	42,809.88	33,936.35	42,809.88
合计	1,688,253.70	875,213.96	1,688,253.70

(四十一) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产损坏报废损失	10,300.72	6,562.57	10,300.72
对外捐赠	6,000.00	11,000.00	6,000.00
其他支出	55,784.61	21,036.11	55,784.61
滞纳金	303.20	269,825.63	303.20
罚款	74,357.92	22,185.00	74,357.92
无法收回的款项	396,915.41	107,837.66	396,915.41
赔偿费	100,000.00	108,782.50	100,000.00
合计	643,661.86	547,229.47	643,661.86

(四十二) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	11,408,223.63	9,597,870.55
递延所得税费用	-2,221,274.90	-2,502,675.72
合计	9,186,948.73	7,095,194.83

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	金额
利润总额	49,118,414.23
按法定/适用税率计算的所得税费用	12,279,603.56
子公司适用不同税率的影响	-3,347,966.05
上期所得税费用对本期的影响	-218,100.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	164,708.99

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-138,597.49
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	579,393.55
权益法下核算确认的投资收益的影响	-132,093.73
所得税费用	9,186,948.73

(四十三) 现金流量表

1. 经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
政府补贴款	321,237.46	566,715.24
利息收入	102,731.30	264,772.62
营业外收入	452,069.29	652,562.70
往来款	90,948,482.31	80,756,603.73
保函保证金	2,459,264.00	7,000,000.00
合计	94,283,784.36	89,240,654.29

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
除工资、折旧摊销之外的费用	11,629,228.89	7,134,785.57
手续费支出	502,230.43	648,900.88
往来款	80,315,042.95	78,842,790.63
营业外支出	705,238.14	432,547.87
保函证保金	2,300,000.00	1,400,000.00
合计	95,451,740.41	88,459,024.95

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
租赁负债	9,460,998.89	8,879,598.60
合计	9,460,998.89	8,879,598.60

2. 筹资活动有关的现金

(1) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	

租赁负债	22,654,09 3.52		1,133,785 .76	9,460,99 8.89	8,293,862 .69	6,033,017. 70
合计	22,654,09 3.52		1,133,785 .76	9,460,99 8.89	8,293,862 .69	6,033,017. 70

(四十四) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	39,931,465.50	31,428,250.76
加：资产减值准备		-
信用减值损失	5,131,457.69	7,181,448.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	8,468,133.34	7,762,822.50
使用权资产折旧	8,712,898.56	8,661,124.20
无形资产摊销	816,487.67	899,233.49
长期待摊费用摊销	2,358,990.40	2,332,386.63
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）	-85,903.03	-926,399.25
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	10,300.72	6,562.57
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-87,360.72	32,234.38
财务费用（收益以“-”号填列）	777,483.99	1,132,415.96
投资损失（收益以“-”号填列）	-995,430.74	-688,168.01
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,752.11	-2,686,119.43
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,218,860.92	159,329.79
存货的减少（增加以“-”号填列）	85,490.23	1,245,412.03
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-13,305,293.47	-50,529,487.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-14,322,962.72	60,288,130.64
其他		
经营活动产生的现金流量净额	35,271,144.39	66,299,177.18
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		
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	106,851,115.72	112,152,983.06
减：现金的期初余额	112,152,983.06	67,962,240.19
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	-5,301,867.34	44,190,742.87

## 2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	9,006,000.00
其中：陕西绿波实业集团物业服务有限公司	6,420,000.00
陕西绿波智慧生活服务有限公司	810,000.00
陕西绿波卓越物业服务有限公司	1,776,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,801,360.26
其中：陕西绿波实业集团物业服务有限公司	1,354,535.93
陕西绿波智慧生活服务有限公司	373,319.22
陕西绿波卓越物业服务有限公司	1,073,505.11
取得子公司支付的现金净额	6,204,639.74

## 3. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	106,851,115.72	112,152,983.06
其中：库存现金	94,390.07	48,458.64
可随时用于支付的银行存款	102,907,117.20	108,537,823.39
可随时用于支付的其他货币资金	3,849,608.45	3,566,701.03
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	106,851,115.72	112,152,983.06

## (四十五) 租赁

### 1. 作为承租人

项目	金额
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	168,502.80
与租赁相关的总现金流出	9,460,998.89

### 2. 作为出租人

#### (1) 经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁

		付款额相关的收入
马尾云集公寓	10,582,632.87	
杭州雅堂轩	2,074,684.98	
马尾青州渔人广场	2,265,889.90	
马尾青州邻里中心	873,096.00	
茶山铁路驿站	105,275.16	
合计	15,901,578.91	

## 六、合并范围的变更

### (一) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

#### 1. 合并交易基本情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
陕西绿波实业集团物业服务服务有限公司	2025-8-1	6,420,000.00	60.00	现金收购	2025-8-1	1. 已完成工商变更登记； 2. 支付全部收购对价； 3. 取得标的公司控制权，能够主导其经营决策	24,986,565.29	2,588,797.13	237,605.38
陕西绿波智慧生活服务有限公司	2025-9-1	810,000.00	60.00	现金收购	2025-9-1		283,459.31	-69,013.89	70,150.69
陕西绿波卓越物业服务服务有限公司	2025-9-1	1,776,000.00	60.00	现金收购	2025-9-1		1,495,987.90	-71,246.83	-64,877.97

#### 2. 合并成本及商誉

合并成本	陕西绿波实业集团物业服务服务有限公司	陕西绿波智慧生活服务有限公司	陕西绿波卓越物业服务服务有限公司
现金	6,420,000.00	810,000.00	1,776,000.00
合并成本合计	6,420,000.00	810,000.00	1,776,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	7,490,122.95	666,628.90	1,091,286.85
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-1,070,122.95	143,371.10	684,713.15

额			
---	--	--	--

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

公司名称	陕西绿波实业集团物业服务集团有限公司		陕西绿波智慧物业服务集团有限公司		陕西绿波卓越物业服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	33,016,804.71	33,016,804.71	1,257,385.60	1,281,505.39	3,273,479.39	3,608,699.72
货币资金	1,354,535.93	1,354,535.93	373,319.22	373,319.22	1,073,505.11	1,073,505.11
应收账款	22,396,667.98	22,396,667.98	98,813.79	98,813.79	376,458.70	376,458.70
存货	141,929.81	141,929.81				
固定资产	401,249.36	401,249.36	253,241.45	253,241.45		
负债：	18,961,793.44	18,961,793.44	146,337.43	146,337.43	1,454,667.98	1,454,667.98
应付账款	7,772,267.36	7,772,267.36			59,258.82	59,258.82
净资产：	12,483,538.25	12,483,538.25	1,111,048.17	1,111,048.17	1,818,811.41	1,818,811.41
减：少数股东权益	4,993,415.30	4,993,415.30	444,419.27	444,419.27	727,524.56	727,524.56
取得的归属于收购方份额	7,490,122.95	7,490,122.95	666,628.90	666,628.90	1,091,286.85	1,091,286.85

(二) 合并范围发生变化的其他原因

子公司名称	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)		合并范围变化 原因
			直接	间接	
福州经济技术开发区昂跃房产 咨询服务有限公司	10.00	房地产咨询	100.00		注销
江西华创城服环境科技有限公 司	500.00	环保清洁	51.00		注销
长沙市创悦智慧物业管理有限 公司	50.00	物业管理		100.00	注销
陕西绿波实业集团物业服务有 限公司	1,500.00	物业管理	60.00		收购
陕西绿波城市物业服务有限公 司	100.00	物业管理		60.00	收购
陕西绿波卓越物业服务有限公 司	100.00	物业管理	60.00		收购
陕西绿波智慧生活服务有限公 司	100.00	物业管理	60.00		收购

注 1: 子公司福州经济技术开发区昂跃房产咨询服务有限公司、江西华创城服环境科技有限公司、长沙市创悦智慧物业管理有限公司因经营规划调整, 经股东会决议终止经营并完成工商注销登记。自注销日起, 上述公司不再纳入本公司合并财务报表范围。

注 2: 本公司通过非同一控制下企业合并方式, 收购取得陕西绿波实业集团物业服务有限公司、陕西绿波城市物业服务有限公司、陕西绿波卓越物业服务有限公司、陕西绿波智慧生活服务有限公司的控制权。自购买日起, 上述公司纳入本公司合并财务报表范围。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	企业 类型	注 册 地	注册 资本 (万元)	主 要 经 营 地	业 务 性 质	持股比例 (%)		取 得 方 式
						直 接	间 接	
兰州城旭物业管理 有限公司	有 限 责 任 公 司	兰 州	500.00	兰 州	物 业 服 务	100.00		设 立 取 得
福建博鸿物业管理	有 限	福	1,000.00	福 州	物		51.00	设 立 取 得

有限公司	责任公司	州			业服务			
福建省华震物业服务 有限公司	有限 责任 公司	福州	1,000.00	福州	物 业 服 务	100.00		设立取得
福建华创营销有限 公司	有限 责任 公司	福州	1,000.00	福州	中 介 服 务	100.00		设立取得
兰州英家皇道物业 管理服务有限公司	有限 责任 公司	兰州	500.00	兰州	物 业 服 务	100.00		非同一控 制下企业 合并
福州华创装修设计 工程有限公司	有限 责任 公司	福州	200.00	福州	装 饰 装 修	100.00		设立取得
福州华创网络信息 服务有限公司	有限 责任 公司	福州	200.00	福州	电 商 销 售	100.00		设立取得
福州华毅智能科技 有限公司	有限 责任 公司	福州	100.00	福州	智 能 充 电		51.00	设立取得
福州云璟商业管理 有限公司	有限 责任 公司	福州	100.00	福州	房 屋 租 赁	100.00		设立取得
福州经济技术开发 区三餐四季餐饮管 理有限公司	有限 责任 公司	福州	50.00	福州	餐 饮 管 理		51.00	设立取得
福州华辉智慧物业 服务有限公司	有限 责任 公司	福州	300.00	福州	物 业 服 务	70.00		设立取得
福州华创云星科技 有限公司	有限 责任 公司	福州	300.00	福州	信 息 服 务		100.00	设立取得

长沙市创悦智慧物业管理有限公司	有限责任公司	长沙	50.00	长沙	物业管理		100.00	设立取得
福州创发智慧物业管理有限公司	有限责任公司	福州	500.00	福州	物业管理	79.90		设立取得
福建大名城物业管理有限公司	有限责任公司	福州	1,000.00	福州	物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
福建盛鸿物业管理有限公司	有限责任公司	福州	100.00	福州	物业管理		51.00	非同一控制下企业合并
福州福家富物业服务服务有限公司	有限责任公司	福州	300.00	福州	物业服务		100.00	非同一控制下企业合并
东山县金郡物业服务服务有限公司	有限责任公司	福州	100.00	福州	物业管理		70.00	非同一控制下企业合并
福建顺昌三松物业管理有限公司	有限责任公司	福州	50.00	福州	物业管理		100.00	非同一控制下企业合并
福建省创发投资发展有限公司	有限责任公司	福州	1,300.00	福州	商业运营	80.00		设立取得
上海英家皇道物业管理服务有限公司	有限责任公司	上海	1,000.00	上海	物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
福州驰洋环保科技有限公司	有限责任公司	福州	100.00	福州	技术服务		100.00	设立取得
福州齐缘服务管理有限公司	有限责任公司	福州	100.00	福州	商务服		65.00	设立取得

					务			
陕西绿波实业集团 物业服务集团有限公司	有限 责任 公司	西 安	1,500.00	西 安	物 业 管 理	60.00		非同一控 制下企业 合并
陕西绿波城市物业 服务有限公司	有限 责任 公司	西 安	100.00	西 安	物 业 管 理		100.00	非同一控 制下企业 合并
陕西绿波卓越物业 服务有限公司	有限 责任 公司	西 安	100.00	西 安	物 业 管 理	60.00		非同一控 制下企业 合并
陕西绿波智慧生活 服务有限公司	有限 责任 公司	西 安	100.00	西 安	物 业 管 理	60.00		非同一控 制下企业 合并

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的联营企业情况

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性 质	持股比例 (%)		投资的会 计处理方 法
				直接	间接	
保定国控华创城市服 务有限公司	河北省保定 市	河北省保定 市	物业管 理		49.00	权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	保定国控华创城市服务有限公 司	保定国控华创城市服务有限公 司
流动资产	83,774,045.40	86,749,754.81
其中：现金和现金等价物	29,734,720.78	44,253,872.13
非流动资产	12,963,688.12	8,159,014.01
资产合计	96,737,733.52	94,908,768.82
流动负债	89,882,818.50	89,849,454.60
非流动负债		
负债合计	89,882,818.50	89,849,454.60
净资产	6,854,915.02	5,059,314.22
按持股比例计算的净资 产份额	3,358,908.36	2,479,063.96

调整事项	499,800.00	499,800.00
其中：其他	499,800.00	499,800.00
对联营企业权益投资的 账面价值	3,859,488.84	2,978,863.96
营业收入	122,159,165.29	94,752,327.03
财务费用	101,400.03	-379,530.77
所得税费用	599,064.55	541,313.88
净利润	1,797,193.64	1,623,941.62

## 八、政府补助

### (一) 计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	20,583.64	250,637.25
留工培训补助		4,500.00
安商育商财政扶持金	140,000.00	185,700.00
聘用重点人员税款返还	18,626.18	
生活垃圾分类奖励补贴	121,263.29	137,130.86
充电桩奖励		31,361.30
合计	300,473.11	609,329.41

## 九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收票据、应收账款及应付账款等，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，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平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和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认和分析本公司面临的各种风险，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内。

本公司的金融工具面临的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下：

（一）信用风险

信用风险是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要与应收账款和应收票据有关。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，并采取以下措施加强应收账款的回收管理，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

（1）不断增强风险意识，强化应收账款的风险管理。加强客户信用政策管理的内部控制，客户信用政策的调整均需通过必要的审核批准程序。

（2）做好详细的业务记录和会计核算工作。将客户的回款记录作为日后评价其信用等级的重要参考资料，对客户资料实行动态管理，了解客户的最新信用情况，以制定相应的信用政策。

（二）流动性风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险，其可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

（三）市场风险

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

十、关联方关系及其交易

（一）本公司的实际控制人

截至 2025 年 12 月 31 日止，陈华云持有深圳市华创生活股份有限公司 91.1722%的股份，并通过福建盛云贸易有限公司持有深圳市华创生活股份有限公司 8.6392%股份，合计持有 99.8114%股份。因此本公司的实际控制人是陈华云。

（二）本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

（三）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
福州海涛贸易有限公司	实际控制人控制的其他企业

上海大名城企业股份有限公司	实控人持股 5.08%，且其配偶俞培佛控制的企业
福建盛云贸易有限公司	持有 5.00%以上股权的股东，实际控制人控制的企业
上海锦弢贸易有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海佰升诗企业管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海大名城贸易有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州江丰房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州和城房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
名城地产(兰州)有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海歌韬实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
名城地产(福建)有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海锦墅贸易有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海福俊实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
深圳名城金控(集团)有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海凯俊实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
深圳金顺隆实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
名城汇(北京)投资管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州悦华房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州恒尚房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
名城国际控股有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
东福名城(常州)置业发展有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州大名城贸易有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
甘肃名城房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州铭悦房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州大名城酒店管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州大名城商厦有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
赢今(上海)贸易有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州海华房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
福州凯远商业管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
名城汇(上海)投资有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海大名城商业管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海名城钰企业发展有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州新顺房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
上海名城实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
兰州顺泰房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司全资子公司
福州市长乐区名城房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
名城地产(永泰)有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
嘉兴瀚昶股权投资合伙企业(有限合伙)	上海大名城企业股份有限公司参股子公司

福州名城物业管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
上海名城商业管理合伙企业(有限合伙)	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
杭州弘招城房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
杭州北隆房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
黄河财产保险股份有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
福州英家皇道物业管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
福州市万曦房地产有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
福州顺泰地产有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
福州凯邦房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
南昌名城房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
兰州玖城房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
兰州泰兴商业管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
兰州新和房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司参股子公司
兰州新亚房地产开发有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海翀宁置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海翀廷置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海翀溢置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海苏翀置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海苏峻置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海泰伯置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
杭州名振实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海秀弛实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海御雄实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海航都置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
福建顺隆实业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海源翀置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海翀骁置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
南京顺泰置业有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
上海名城汇实业发展有限公司	上海大名城企业股份有限公司孙公司
俞丽	董事
贾洪文	董事
陈小花	董事
黄华敏	董事
郭仕海	监事会主席
刘巧玲	监事
蒋惠锋	监事
方治	董事会秘书兼财务总监

#### (四) 关联交易情况

##### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

###### (1) 出售商品/提供劳务情况

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
采购商品、接受劳务：				
杭州名振实业有限公司	租赁	租赁	1,031,655.05	1,006,614.93
福州顺泰地产有限公司	租赁	租赁办公楼	828,584.22	808,374.84
上海秀弛实业有限公司	租赁	租赁售楼部	141,516.32	35,379.08
福州凯远商业管理公司	租赁	租赁办公楼	14,250.00	
销售商品、提供劳务：				
东福名城（常州）置业发展有限公司	提供劳务	提供物业服务	55,749.00	222,996.00
兰州泰兴商业管理有限公司	提供劳务	提供物业服务	2,313,753.16	1,826,900.26
名城地产（福建）有限公司	提供劳务	提供物业服务	1,939,112.34	1,806,994.13
名城地产（永泰）有限公司	提供劳务	提供物业服务	2,382,052.39	2,388,564.66
兰州顺泰房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	3,058,369.38	3,261,775.09
上海翀廷置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	433,975.70	759,457.50
上海源骅置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	482,621.80	603,277.25
上海翀骅置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	2,278,290.24	2,965,938.61
南昌名城房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务		124,944.36
福州顺泰地产有限公司	提供劳务	提供物业服务	6,370,567.97	6,606,080.19
兰州玖城房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	106,479.06	868,964.41
兰州新和房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	31,000.19	520,220.76
上海名城实业有限公司	提供劳务	提供物业服务	446,431.26	229,496.61
上海航都置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	314,405.73	310,411.46
兰州新亚房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	443,340.33	1,766,591.14

兰州恒尚房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	42,937.86	241,214.69
兰州江丰房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	1,026.25	187,180.81
甘肃名城房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	13,018.87	8,471.70
兰州海华房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务	24,325.41	52,323.83
名城地产（兰州）有限公司	提供劳务	提供物业服务	26,022.95	47,377.36
兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司	提供劳务	提供物业服务	331,924.67	385,862.40
兰州悦华房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业服务		347,481.39
上海翀溢置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	525,783.51	1,209,867.81
上海苏峻置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	187,365.70	1,113,550.57
福建顺隆实业有限公司	提供劳务	提供物业服务	724,449.73	1,148,137.25
上海秀弛实业有限公司	提供劳务	提供物业服务	682,664.87	
上海苏翀置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	1,678,263.44	
上海泰伯置业有限公司	提供劳务	提供物业服务	1,285,789.96	

## 2. 关联租赁情况

### (1) 本公司作为承租方情况

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁的租金费用（如适用）		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）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
杭州名振实业有限公司	房屋建筑物							1,124,504.00	1,097,210.25	250,517.68	285,939.12		
福州顺泰地产有限公司	房屋建筑物							870,013.44	848,793.60	77,953.63	111,963.97		
上海秀弛实业有限公司	房屋建筑物			154,252.80	38,563.20								

福州凯 远商业 管理公 司	房屋建筑 物			14,250.00									
------------------------	-----------	--	--	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### 3. 关键管理人员报酬

关键管理人员薪酬	本期发生额	上期发生额
合计	857,336.52	874,408.52

#### (五) 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
应收账款	名城地产（福建）有限公司	356,907.28	17,845.36	327,417.50	16,370.88
应收账款	福州顺泰地产有限公司	2,699,011.00	134,950.55	555,117.00	27,755.85
应收账款	名城地产（永泰）有限公司	925,680.30	46,284.02	581,587.89	29,079.39
应收账款	兰州顺泰房地产开发有限公司	5,644,895.92	493,955.95	6,495,229.36	476,031.16
应收账款	兰州玖城房地产开发有限公司	146,501.51	9,519.39	1,978,768.20	151,821.71
应收账款	兰州新和房地产开发有限公司	48,243.38	4,000.88	1,636,156.93	136,043.99
应收账款	杭州名振实业有限公司	127,049.99	38,115.00	127,049.99	12,705.00
应收账款	甘肃名城房地产开发有限公司	13,800.00	690.00	13,980.00	949.00
应收账款	兰州海华房地产开发有限公司	50,035.88	3,714.34	135,102.20	10,737.06
应收账款	名城地产（兰州）有限公司	17,155.30	857.77	90,347.00	6,523.70
应收账款	上海翀溢置业有限公司	1,839,790.40	130,812.51	1,494,643.88	85,341.39
应收账款	上海名城实业有限公司	200,554.00	10,027.70		
应收账款	兰州新亚房地产开发有限公司	417,751.59	20,887.58	3,777,267.05	284,097.37
应收账款	上海航都置业有限公司	137,948.69	6,897.43	27,861.67	1,393.08
应收账款	兰州泰兴商业管理有限公司	4,823,433.52	439,335.74	2,363,281.18	138,164.06
应收账款	上海翀廷置业有限公司	304,709.13	33,910.96	74,702.00	7,470.20
应收账款	兰州江丰房地产开发有限公司	116,768.55	11,622.46	1,317,250.52	306,924.78
应收账款	兰州悦华房地产开发有限公司			736,303.32	55,213.82
应收账款	兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司	132,550.90	6,627.55	634,232.64	42,972.56

应收账款	上海苏峻置业有限公司	1,378,971.25	127,966.74	1,180,363.60	59,018.18
应收账款	福建顺隆实业有限公司	74,324.00	3,716.20		
应收账款	东福名城（常州）置业发展有限公司			19,697.98	984.90
应收账款	南京顺泰置业有限公司			3,130,000.00	313,000.00
应收账款	上海翀骁置业有限公司	4,046,029.38	241,899.11	2,256,183.09	112,809.15
应收账款	上海名城汇实业发展有限公司	391,220.00	117,366.00	1,391,220.00	139,122.00
应收账款	兰州恒尚房地产开发有限公司	91,552.72	7,245.62	759,946.80	67,964.99
应收账款	上海秀弛实业有限公司	723,624.76	36,181.24		
应收账款	上海源翀置业有限公司	255,789.55	12,789.48		
应收账款	上海苏翀置业有限公司	1,778,959.25	88,947.96		
应收账款	上海泰伯置业有限公司	1,362,937.36	68,146.87		
合计		28,106,195.61	2,114,314.41	31,103,709.80	2,482,494.22

## 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海秀弛实业有限公司	77,126.40	38,563.20
应付账款	福州凯远商业管理有限公司	31,651.37	
合计		108,777.77	38,563.20

## 3. 其他项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	福州顺泰地产有限公司	141,465.60	141,465.60
其他应收款	福州凯远商业管理有限公司	61,298.88	50,298.88
其他应收款	上海秀弛实业有限公司	30,000.00	30,000.00
其他应收款	杭州名振实业有限公司	30,000.00	30,000.00
合计		262,764.48	251,764.48

## 十一、 承诺及或有事项

### （一） 承诺事项

截至2025年12月31日，本公司无需要披露的承诺事项。

## 十二、 资产负债表日后事项

### (一) 利润分配情况

拟分配的利润或股利	每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税）
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2026 年 4 月 10 日召开第三届董事会第十二次会议，审议并通过《关于公司 2025 年年度权益分派预案》的议案，以未分配利润向参与分配的股东每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税）。

### 十三、 其他重要事项

截至 2025 年 12 月 31 日，常州市新北区大名城幼儿园诉子公司上海英家皇道物业管理服务有限公司，案号为(2025)苏 0411 民初 11637 号，原告要求返还物业费 385.95 万元并申请财产保全 395 万元。法院于 2025 年 10 月 28 日判决驳回原告诉讼请求，但相关保全资产银行存款 385.95 万元仍处于冻结状态。

### 十四、 母公司财务报表主要项目注释

#### (一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	46,623,601.73	13,594,054.67
其他货币资金	1,400,000.00	1,400,000.00
合计	48,023,601.73	14,994,054.67

注：本公司其他货币资金中 1,400,000.00 元处于受限状态，原因为银行信用保证金，其中 500,000.00 元、100,000.00 元和 800,000.00 元分别于 2026 年 3 月 19 日和 2026 年 3 月 23 日到期。

#### (二) 应收账款

##### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	9,690,157.68	1,682,004.00
1 至 2 年	38,594.86	243,045.00
2-3 年	20,085.00	
小计	9,748,837.54	1,925,049.00
减：坏账准备	483,716.46	
合计	9,265,121.08	1,925,049.00

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	9,748,837.54	100.00	483,716.46	4.96	9,265,121.08
其中：组合 1：信用风险组合	9,674,329.12	99.24	483,716.46	5.00	9,190,612.66
组合 2：低信用风险组合	74,508.42	0.76			74,508.42
合计	9,748,837.54	100.00	483,716.46	4.96	9,265,121.08

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款	占应收账款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
	期末余额		
福州侨环城市管理有限公司	3,901,393.68	40.02	195,069.69
福州侨飞城市管理有限公司	3,332,935.44	34.19	166,646.77
福建艺景生态建设集团有限公司	2,440,000.00	25.03	122,000.00
福州创发智慧物业管理有限公司	39,918.14	0.41	
福建省创发投资发展有限公司	21,276.00	0.22	
合计	9,735,523.26	99.87	483,716.46

(三) 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
应收利息	2,523,004.61	1,480,271.41
应收股利	42,000,000.00	29,500,000.00
其他应收款项	29,140,091.74	31,094,977.10
合计	73,663,096.35	62,075,248.51

1. 其他应收款项：

(1) 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	29,041,789.05	30,942,039.76
保证金	100,000.00	150,170.00
代垫社保、公积金	3,476.52	10,816.67
小计	29,145,265.57	31,103,026.43
减：坏账准备	5,173.83	8,049.33
合计	29,140,091.74	31,094,977.10

## (2) 按账龄披露

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	4,903,476.52	16.82	4,482,526.43	14.41
1-2年	2,720,000.00	9.33	26,004,500.00	83.61
2-3年	21,501,789.05	73.78	616,000.00	1.98
3-4年	20,000.00	0.07		
合计	29,145,265.57	100.00	31,103,026.43	100.00

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
福建省创发投资发展有限公司	内部往来	10,410,000.00	1-2年 : 1,600,000.00; 2-3年 : 8,810,000.00	35.72	
福建省创发投资发展有限公司	内部往来	9,664,500.00	1-2年 : 1,600,000.00, 3-4年 : 8,064,500.00	33.16	
福州华创网络信息服务有限公司	内部往来	4,447,289.05	1年以内 : 800,000.00, 1-2年 : 1,120,000.00; 1-2年 : 2,527,289.05	15.26	
陕西绿波实业集团物业服务服务有限公司	内部往来	4,000,000.00	1年以内: 4,000,000.00	13.72	
福州华毅智能科技有限公司	内部往来	500,000.00	2-3年	1.72	
合计		29,021,789.05		99.58	

## (四) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	121,221.00 0.00		121,221.00 0.00	110,145.00 0.00		110,145.00 0.00
合计	121,221.00 0.00		121,221.00 0.00	110,145.00 0.00		110,145.00 0.00

## 1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
兰州城旭物业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
福州经济技术开发区昂跃房产咨询服务有限公司	100,000.00		100,000.00			
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	51,930,000.00			51,930,000.00		
福建华创营销有限公司	910,000.00			910,000.00		
福州华创网络信息服务有限公司	1,050,000.00	950,000.00		2,000,000.00		
福州华创装修设计有限公司	1,860,000.00	20,000.00		1,880,000.00		
福州创发智慧物业管理有限公司	3,995,000.00			3,995,000.00		
福建省创发投资发展有限公司	10,400,000.00			10,400,000.00		
福建省华震物业服务服务有限公司	150,000.00	1,200,000.00		1,350,000.00		
福建大名城物业管理有限公司	30,580,000.00			30,580,000.00		
上海英家皇道物业管理服务有限公司	3,170,000.00			3,170,000.00		
福州云璟商业管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
陕西绿波实业集团物业服务服务有限公司		6,420,000.00		6,420,000.00		
陕西绿波智慧生活服务有限公司		810,000.00		810,000.00		
陕西绿波卓越物业服务服务有限公司		1,776,000.00		1,776,000.00		
合计	110,145,000.00	11,176,000.00	100,000.00	121,221,000.00		

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	42,000,000.00	29,500,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益		177,264.15
交易性金融资产在持有期间取得的投资收益	57,353.00	
处置长期股权投资产生的投资收益	-100,000.00	
合计	41,957,353.00	29,677,264.15

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-10,300.72	919,836.68
2. 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	409,204.75	778,793.41
3. 单独进行减值测试的应收款项、合同资产等减值准备转回		20,568.82
4. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-72,683.25	334,547.06
5. 其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,070,122.95	
减：所得税影响额	327,545.42	485,752.01
少数股东权益影响额（税后）	-20,321.09	60,252.07
合计	1,089,119.40	1,507,741.89

(二) 资产收益率和每股收益

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	
	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	20.14	18.33	0.55	0.45
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.19	17.45	0.54	0.43

深圳市华创生活股份有限公司

二〇二六年四月十日

## 附件会计信息调整及差异情况

### 一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

#### (一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

#### (二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

### 二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-10,300.72
2. 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	409,204.75
3. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-72,683.25
4. 其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,070,122.95
<b>非经常性损益合计</b>	<b>1,396,343.73</b>
减：所得税影响数	327,545.42
少数股东权益影响额（税后）	-20,321.09
<b>非经常性损益净额</b>	<b>1,089,119.40</b>

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用