玄宇辰星

NEEQ: 873600

玄宇辰星数字科技（北京）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、公司负责人董津、主管会计工作负责人李娜及会计机构负责人（会计主管人员）李娜保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。

四、鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析,请投资者注意阅读。

目 录

第一节 公司概况 5
第二节 会计数据、经营情况和管理层分析 6
第三节 重大事件 16
第四节 股份变动、融资和利润分配 20
第五节 公司治理 23
第六节 财务会计报告 28
附件 会计信息调整及差异情况 98

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	玄宇辰星数字科技（北京）股份有限公司董事会秘书办公室

释义

释义项目		释义
玄宇辰星、股份公司	指	玄宇辰星数字科技（北京）股份有限公司
青春秀、青春秀酒店	指	唐山曹妃甸聿舍青春秀酒店有限公司
瓷创意、瓷创意酒店	指	唐山曹妃甸聿舍瓷创意酒店有限公司
新派、新派酒店	指	唐山曹妃甸聿舍新派酒店有限公司
原宿、原宿酒店	指	唐山曹妃甸聿舍原宿酒店有限公司
逸景、逸景酒店	指	唐山路南聿舍逸景酒店有限公司
蘭园、蘭园酒店	指	唐山聿舍蘭园酒店有限公司
物业、水山物业	指	唐山水山物业服务有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《玄宇辰星数字科技（北京）股份有限公公司章程》
业务规则	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《监督管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
国融证券、主办券商	指	国融证券股份公司
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
三会	指	股东会、董事会、监事会
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书及董事会认定的其他成员
经济型酒店	指	又称有限服务酒店，指以大众旅行者和中小商务者为主要服务对象，以客房为唯一或核心产品，价格低廉，服务标准，环境舒适，硬件上乘，性价比高的现代酒店业态
连锁酒店	指	酒店品牌业务发展到一定规模，在用户群体中享有一定的品牌度和美誉度后，通过增加分店的形式实现扩张的酒店形式

第一节　公司概况

企业情况			
公司中文全称	玄宇辰星数字科技（北京）股份有限公司		
英文名称及缩写	Xuan yu Chen xing Digital Technology(Beijing)Co.,Ltd.		
法定代表人	董津	成立时间	2016 年 12 月 15 日
控股股东	控股股东为（董津）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（董津），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业-房地产业-物业管理-物业管理		
主要产品与服务项目	物业服务、酒店管理服务		
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	玄宇辰星	证券代码	873600
挂牌时间	2021 年 8 月 2 日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	√集合竞价交易 □做市交易	普通股总股本（股）	23,821,776
主办券商（报告期内）	国融证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号四楼		
联系方式			
董事会秘书姓名	赵芳	联系地址	北京市朝阳区建国路 91 号院 8 号楼 17 层 1708-1710 单元
电话		电子邮箱	YSJD_hq@163.com
传真			
公司办公地址	北京市朝阳区建国路 91 号院 8 号楼 17 层 1708-1710 单元	邮政编码	100020
公司网址	www.yushehotel.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91130230MA08293L0D		
注册地址	北京市朝阳区建国路 91 号院 8 号楼 17 层 1708-1710 单元		
注册资本（元）	23,821,776	注册情况报告期内是否变更	是

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

1. 销售模式

（1）酒店管理：

公司目前主要采用“线下销售+线上销售”相结合的销售模式。

线下销售主要是公司通过销售人员针对不同目标客户群体的消费需求，以直接联络、合作营销推广平台等方式面向大众消费者、企业客户、旅行社客户进行推广，并做好后期维护。

线上销售主要是公司通过第三方渠道代理销售。公司与国内外知名在线网络平台建立了业务关系，如美团、携程等第三方平台。公司与平台公司签订服务协议，每 1-2 年自动续签。据此，公司通过其系统对外销售酒店客房服务，一般会通过现付方式与公司进行结算，具体使用结算方式根据签订协议规定执行，佣金以现付方式直接支付；现付结算方式下，实际入住人承担向公司支付房费的义务，公司以实际入住人为客户确认收入，公司向网络平台支付佣金。

（2）物业服务：

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

2. 采购模式

（1）酒店管理：

公司在采购模式上采用直接采购模式，采购活动主要由采购部门统一负责。为保证酒店采购物品的质量和采购效率，公司的采购部门向各酒店提供符合要求的供应商名录，并定期根据采购质量、价格情况更新供应商名录，根据各酒店需求将通过审批的物资统一由采购部门集中采购。

（2）物业服务：

公司采购分为物资材料采购和服务采购，物资材料采购即为日常经营所需维修用品及其配件、清洁用品、办公用品等采购，以集中采购为主的方式进行采购。服务采购即公司向专业服务供应商采购保洁、安保等劳务服务、电梯维保、二次供水、化粪池清理、消防维保、高空作业等服务的采购。公司主要选择具备相应资质的服务提供商进行采购。其中，对于电梯维保，公司优先选择电梯品牌供应商进行售后维保。公司对服务提供商的资质、服务质量、服务价格、企业业绩、服务态度、企业信誉等方面进行评估及现场勘察，筛选出符合公司要求的服务提供商，经部门领导审批后，与服务提供商进行商谈并签订框架合作协议。在服务使用期间内，公司通过及时取得房地产开发商、业主或其他委托方对服务方反馈信息，对服务进行评价及监督；对服务执行情况进行评分监督，做好质量控制，对于优质服务提供商，公司与其建立长期合作关系。公司制定了完善的物资采购和服务供应管理体系，对采购产品、服务供应的质量进行有效的控制和跟踪。

3. 开发模式

（1）酒店管理：

公司的开发模式即酒店项目开发模式，主要是公司经过市场调研，在当地具有发展潜力的地段，如市区重点学区地段、凤凰新城中心等，通过租赁方式获得现有传统酒店存量物业或在大学城区围绕大中小院校集商业配套的酒店、文化街区、特色小镇配套酒店创新物业，以“聿舍”为品牌建设具有其特色的酒店住宿业项目。公司在酒店项目开发上采取模块化管理方式，在公司统一管理的前提下，对每一家门店作出具有地域特色不同的设计理念，以此创造更高的市场附加值。

公司对新开酒店做决策时，会重点考虑与同城市地段的现有酒店进行比较。公司的酒店中（客房房间数量 46 间-200 间左右），业务竞争区域为 3-5 公里范围内的同价位、同档次酒店，因此，在选址时会尽量避开现有酒店的竞争范围；在提升空间较大的热门区域加大力度进行布局旗下酒店。

（2）物业服务：

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

4. 盈利模式

（1）酒店管理：

公司目前的营业收入主要来源于酒店业务的经营，即通过自主进行项目调研、投资建设和设计改造，达到标准后对外营业。公司通过向消费者提供具有各类特色的高品质酒店设施和标准化住宿服务，从而获取收入、利润。

（2）物业服务：

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

（二） 与创新属性相关的认定情况

□适用 √不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	78,053,378.56	76,679,805.17	1.79%
毛利率%	21.31%	17.14%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	1,111,316.24	1,846,975.27	-39.83%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	109,899.21	1,898,322.5	-150.42%
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）	4.09%	7.19%	-
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）	0.405%	7.39%	-
基本每股收益	0.05	0.08	-37.5%
偿债能力	**本期期末**	**上年期末**	**增减比例%**
资产总计	96,800,253.22	102,032,362.77	-5.13%
负债总计	69,094,810.54	75,438,236.33	-8.41%
归属于挂牌公司股东的净资产	27,705,442.68	26,594,126.44	4.18%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.16	1.12	4.18%
资产负债率%（母公司）	42.45%	34.99%	-

资产负债率%（合并）	71.38%	73.94%	-
流动比率	1.37	1.32	-
利息保障倍数	0	0	-
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	16,393,752.07	2,932,613.06	459.02%
应收账款周转率	2.65	2.67	-
存货周转率	178.73	128.06	-
成长情况	**本期**	**上年同期**	**增减比例%**
总资产增长率%	-5.13%	7.68%	-
营业收入增长率%	1.79%	106.59%	-
净利润增长率%	-39.83%	-23.61%	-

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	23,392,906.86	24.17%	24,642,372.02	24.15%	-5.07%
应收票据	20,000.00	0.02%	109,144.86	0.11%	-81.68%
应收账款	20,844,122.35	21.53%	29,413,585.98	28.83%	-29.13%
应收账款融资			56,804.55	0.06%	-100%
预付款项	556,486.14	0.57%	493,717.14	0.48%	12.71%
其他应收款	2,697,530.57	2.79%	2,831,502.34	2.78%	-4.73%
存货	312,626.39	0.32%	374,629.64	0.37%	-16.55%
其他流动资产	29,549.28	0.03%	12,325.16	0.01%	139.75%
长期股权投资	9,178,021.35	9.48%	9,306,408.95	9.12%	-1.38%
固定资产	2,262,150.35	2.34%	2,695,389.54	2.64%	-16.07%
使用权资产	20,103,762.83	20.77%	27,231,725.66	26.69%	-26.18%
无形资产	88,292.18	0.09%	120,768.02	0.12%	-26.89%
递延所得税资产	2,253,153.76	2.33%	2,689,922.01	2.64%	-16.24%
应付票据及应付账款	10,389,207.60	10.73%	9,818,816.73	9.62%	5.81%
预收款项	164,761.18	0.17%	190,540.14	0.19%	-13.53%
合同负债	18,130,876.04	18.73%	18,292,760.38	17.93%	-0.88%
应付职工薪酬	2,213,386.72	2.29%	2,073,357.03	2.03%	6.75%
应交税金	2,290,710.54	2.37%	14,155.46	0.01%	16,082.52%
其他应付款	6,500,403.62	6.72%	6,597,273.64	6.47%	-1.47%
一年内到期的非流动负债	3,797,949.48	3.92%	5,806,748.04	5.69%	-34.59%
租赁负债	23,511,475.20	24.29%	30,109,596.04	29.51%	-21.91%

递延所得税负债	1,008,187.59	1.04%	1,367,365.87	1.34%	-26.27%

项目重大变动原因

1、应收票据期末较上年末减少 81.68%，主要系水山物业收业主物业费承兑汇票到期所致；
2、其他流动资产期末较上年末增加 139.75%，主要系蘭园酒店待抵扣进项税额增加所致；
3、应交税金较上年同期增加 16082.52%，主要系水山物业应缴所得税较上年同期大幅增加所致；
4、一年内到期的非流动负债期末较上年末减少 34.59%，主要系子公司新派酒店所承租房产的租金降低所致；
5、交易性金融资产期末较上年末增加，主要系水山物业购买理财产品所致；
6、应收账款期末较上年末减少 29.13%，主要系加强应收账款催收力度，应收账款回款所致。

（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	78,053,378.56	-	76,679,805.17	-	1.79%
营业成本	61,417,676.67	78.69%	63,540,107.51	82.86%	-3.34%
毛利率%	21.31%	-	17.14%	-	-
税金及附加	253,032.98	0.32%	175,585.06	0.23%	44.11%
销售费用	1,315,772.72	1.69%	466,839.69	0.61%	181.85%
管理费用	9,271,317.61	11.88%	7,016,565.11	9.15%	32.13%
财务费用	1,404,987.91	1.8%	1,644,597.64	2.14%	-14.57%
信用减值损失	-1,326,199.85	1.7%	-1,682,596.41	-2.19%	-21.18%
营业外收入	31,933.57	0.04%	146,416.85	0.19%	-78.19%
营业外支出	29,520.58	0.04%	6,392.95	0.01%	361.77

项目重大变动原因

1、营业税金及附加期末较上年末增加 44.11%，主要系收入增加，对应的附加税也相应增加；
2、销售费用期末较上年末增加 181.85%，主要为增加 3 名销售人员，由此相关的工资、社保、差旅费、业务招待费等销售费用均有所增加；
3、管理费用期末较上年末增加 32.13%，主要为增加 8 名管理人员，由此相关的工资、社保、差旅费、业务招待费等管理费用均有所增加；
4、营业外收入减少 78.19%主要系物业公司本年较上年收到赔偿款减少所致。

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	77,776,181.62	76,631,050.32	1.49%
其他业务收入	277,196.94	48,754.85	468.55%
主营业务成本	61,177,196.67	63,533,756.51	-3.71%

其他业务成本	240,480.00	6,351.00	3,686.49%

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
房费收入	12,374,737.09	11,062,347.89	10.61%	-24.6%	4.81%	-25.08%
商品销售收入	25,741.51	9,726.53	62.21%	-95.35%	-97.14%	23.53%
管理费收入	292,707.53	238,021.98	18.68%	-81.31%	-8.3%	-64.75%
物业管理及物业增值服务收入	64,151,863.42	48,972,008.64	23.66%	10.42%	-6.51%	13.82%
技术服务收入	931,132.07	895,091.63				
其他业务收入	277,196.94	240,480	48,754.85%	468.55%	3,686.49%	-73.73%

按地区分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
华北地区	78,053,378.56	61,417,676.67	98.55%	1.79%	-98.21%	81.41%

收入构成变动的原因

因公司新业务扩展，2025 年收入的构成较往年增加了技术服务类收入，金额为 931,132.07 元。

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	昱邦房地产开发集团有限公司	3,741,717.83	4.79%	否
2	上海赫程国际旅行社有限公司南通分公司	2,726,655.86	3.49%	否
3	北京酷讯科技有限公司	1,659,803.24	2.13%	否
4	季好酒店管理（上海）有限公司	1,288,223.64	1.65%	否
5	天津轻工职业技术学院	987,000	1.26%	否
合计		10,403,400.57	13.32%	-

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	唐山市曹妃甸供水有限责任公司	3,446,828.80	5.61%	否
2	唐山小满物业管理有限公司	2,479,059.65	4.04%	否
3	唐山市圣翔物业管理有限公司	2,003,671.39	3.26%	否
4	唐山小牛物业管理有限公司	1,507,573.59	2.45%	否
5	唐山市丰南区德权物业服务有限公司	784,854.99	1.28%	否
合计		10,221,988.42	16.64%	-

（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	16,393,752.07	2,932,613.06	459.02%
投资活动产生的现金流量净额	-13,247,413.47	-1,913,802.33	592.2%
筹资活动产生的现金流量净额	-4,395,803.76	-1,955,572.70	124.78%

现金流量分析

1、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 459.02%，主要系本期加强应收账款催收力度，应收账款回款，致使销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期增加所致；
2、投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 592.02%，主要系投资支付的现金较上年同期增加所致；
3、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 124.78%，主要系本期公司支付所承租房产的租金较上年同期增加所致。

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
青春秀酒店	控股子公司	住宿	2,000,000	7,378,397.98	6,085,841.53	2,268,017.84	-834,556.29
瓷创意酒店	控股子公司	住宿	3,000,000	7,372,270.17	5,086,641.71	2,541,827.92	-1,000,555.54
新派酒店	控股子公司	住宿	5,000,000	1,644,363.17	-1,929,159.17	315,792.98	115,712.28
原宿酒店	控股子公	住宿	3,000,000	6,418,023.52	261,958.55	1,343,831.93	862,421.21

	司						
逸景酒店	控股子公司	住宿	2,000,000	3,384,070.93	1,323,920.81	2,862,842.1	722,549.92
蘭园酒店	控股子公司	住宿	3,000,000	17,629,211.37	2,412,665.93	3,305,146.74	-1,482,022.21
水山物业	控股子公司	住宿	500,000	53,390,771.75	17,203,696.81	62,285,258.2	10,091,919.66

主要参股公司业务分析

□适用 √不适用

（二） 理财产品投资情况

√适用 □不适用

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
中国农业银行股份有限公司唐山复兴路支行	银行理财产品	农银理财“农银时时付”11号开放式人民币理财产品清算合约	5,000,000.00	0.00	自有资金
中国工商银行股份有限公司唐山分行	银行理财产品	工银理财·法人“添利宝”净值型理财产品(TLB1801)	3,000,000.00	0.00	自有资金
中国建设银行股份有限公司唐山曹妃甸自贸区支行	银行理财产品	嘉鑫(稳利)法人版固收类按日第 4 期(代销建信理财)	5,000,000.00	0.00	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、 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
实际控制人不当控制的风险	公司实际控制人董津直接持有公司 90.9087%的股份，同时在公司担任董事长、总经理职务。董津拥有对公司的绝对控制地位，有可能利用其对本公司的控制地位，通过行使表决权对公司经营决策、投资方向、人事安排等进行不当控制从而损害公司及其他股东利益。 应对措施：公司对实际控制人不当控制的风险管理按照《公司法》、《证券法》等法律法规及规范性文件的要求，建立了相对完善的法人治理结构和关联交易回避表决等制度，并根据董事会与股东会的决策机制实行。同时公司在日常经营管理中对生产经营决策、财务决策、人事安排决策等重要控制活动通过部门领导会议讨论与通过决定，以降低和避免实际控制人不当对控制公司经营产生的风险。
不可抗力及突发性事件的风险	受行业自身特性影响，酒店行业经营业绩对不可抗力和突发事件的反应较为敏感。如经济形势变化或者自然灾害、公共危机、重大疫情等不可抗力或突发性事件，可能会给整个行业造成冲击，从而对本公司的经营业绩产生不利影响。同时，酒店作为社会公共场所，可能发生火灾、客人受意外伤害、财产损失等情况，若意外发生，可能会对公司财产及顾客的人身、财产造成损害，将对公司在经营、声誉和收益等方面产生不利影响。 应对措施：（1）公司将针对火灾、客人受意外伤害、财产损失等意外情况，逐步建立意外事件紧急预案，从制度上系统强化公司全员的安全意识和意外事件紧急应对方法和要点。（2）公司对门店核心人物店长的培训，尤其是对其进行 酒店安全方面内容的培训。有条件的地方，进行门店全员消防安全实习。
行业竞争风险	1. 酒店管理 公司主营业务为酒店住宿和酒店管理服务。经济型酒店隶属于现代服务业，以中国城市化为背景的内需增长构成该行业持续高速增长的根本动力，经过多年高速发展，传统经济型酒店已形成诸强领跑、多头竞争的格局，在当前居民收入水平不断提高以及高速发展的旅游消费市场的刺激下，行业整体供给增速仍然较高。虽然酒店以差异化的产品定位，专注各类细分人群，打造出较高的品牌知名度，但仍然面临着各类社会资本、大型酒店集团和各类小型单体酒店的竞争，若公司不能持续保持竞争优势，则公司酒店市场占有率和经营业绩会受到影响。 2. 物业服务 我国物业管理行业随着房地产市场的兴起和快速发展呈现迅速发展态势，大型房地产和商业地产的崛起，品牌化的管理，与高档社区拉网式的管理，老旧小区已经达不到应有的需求，品质管理与规模式的发展形成行业的冲击，行业内企业数量在快速增长，近年来，企业数量仍呈现增长趋势。随着行业的发展，企业数量的增加，市场的竞争激烈程度进一步提升，各物业服务企业提供的服务差异性越来越小，服务同质化程度越来越高，从而进一步加剧了市场竞争。多元化的社区便利服务形成管家式的物业时代，增值服务和创意亮点服务变得更加重要，公司如果不能在服务能力、品牌推广和营销能力等方面提高竞争力，将会在未来的行业整合中处于不利地位，在行业竞争中出现发展放缓甚至衰退的情况，公司在扩大扩展业务的同时，应注意物业服务的质量与独特性变得非常重要，从而影 响公司的发展。 应对措施：公司将根据自身不同品牌产品的特点及对区域细分市场的发展状况

	的研究，继续发展文化酒店，强化高端酒店的市场定位，向中档商务酒店市场发展，建立中档商务酒店发展模式；同时公司将不断优化服务，增加物业服务业态，提高业主和租户物业体验，增加客户粘性，主动积极开拓市场。
租赁物业期满续约风险	报告期内，公司及子公司无自有土地使用权及房产，旗下酒店均通过租赁房屋进行经营，目前公司及各子公司与物业出租方有着良好的合作关系，已租赁物业未能成功续期的风险较小。但鉴于未来物业租赁到期后，可能由于竞争对手的出现或业主可能将物业转作其他用途以获取更高收益，公司存在所租物业在租赁期满后不能续约的风险。 应对措施：（1）为保证公司业务稳定性，公司与大部分房屋业主签订了 10 至 20 年的长期租赁合同，并通过约定租赁到期的优先续租权等方式增强公司租赁稳定性。（2）公司将继续践行维护公司和业务的良好关系，朝向公司业务和业主共同成长的方向努力。（3）公司门店所处区域可代替物业较多，某家物业难以续期，不会对公司造成实质重大不利影响。
经营成本上升的风险	公司所处行业是一个“劳动密集型”行业，公司营业成本中职工薪酬、能源费用等都呈上升态势，成本控制将是公司经营面对的难题。 应对措施：公司将加强成本预算、日常管理和培训工作，提高全员成本控制意识，明确各项成本控制指标，加强全员绩效考核工作。
现金结算风险	公司主要经营连锁酒店，随着现代化科技发展，人们的结算方式多样化，现金不再作为主要结算方式。虽然公司有少比例的现金方式，其所收取的款项均已真实、准确、完整入账，且已加强现金管理工作，制定了现金管理相关制度，避免未来对现金交易的内部控制制度执行不到位后出现的内部控制风险，对公司的经营业绩及财务数据的真实准确性造成不利影响。 应对措施：公司现开通 POS 机、网银或手机银行、微信等多种结算方式。尽量减少现金的收款，保证财务核算信息真实、准确、完整。
规模扩张带来的管理和财务风险	截至 2025 年末，公司拥有直营店 6 家，自 2023 年度公司收购了唐山水山物业服务有限公司，扩大了经营范围，增加了主营业务，从公司的发展计划来看，快速的扩张将为公司带来一定的管理风险和财务风险。若公司管理水平的提升无法跟上扩张的速度，则可能出现管理滞后影响顾客体验等情形，进而对公司市场形象和经营业绩造成不利影响，并影响公司的整体盈利能力。 应对措施：公司将加大中高级管理人员的招聘和培训力度，提升整体管理水平；同时，公司将搭建更高效的信息平台和使用联网的管理系统，提高信息系统的使用效率。
经营区域集中的风险	1. 酒店管理 报告期内，公司围绕大中院校、文化街区、特色小镇经营配套酒店，以“聿舍”为品牌，建设具有其特色的酒店住宿业项目。曹妃甸作为河北省和唐山市重点建设区域，新建大中院校、文化街区、特色小镇相对集中从而形成了经营区域相对集中的现状。虽然公司目前正在积极开拓曹妃甸区域以外市场，并已经投资了逸景酒店、蘭园酒店，但其它区域市场可能面临较大的竞争压力，外部市场开拓可能不达预期，公司可能存在因经营区域集中而导致的相关风险。 2. 物业服务 公司物业管理服务区域集中在河北省内，地域特征明显，若出现地域性竞争加剧、业务规模饱和情况或者地区政策及经营环境发生不利变化，将对公司经营带来影响。 应对措施：公司依托区域品牌优势和知名度，在繁华市区选择有利区位，开拓新建项目，针对新建项目利用区位优势采取差异化经营策略，通过提供差异化优质服务

	提高公司竞争力，降低经营区域集中风险。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

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

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

(一) 诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(二) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(三) 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	180,000	175,145.40
销售产品、商品，提供劳务	0	0
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
其他	1,100,000	529,050.00
其他重大关联交易情况	**审议金额**	**交易金额**
收购、出售资产或股权	0	0

与关联方共同对外投资	0	0
提供财务资助	0	0
提供担保	0	0
委托理财	0	0
企业集团财务公司关联交易情况	**预计金额**	**发生金额**
存款	0	0
贷款	0	0

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

公司所辖新派酒店、逸景酒店与关联方唐山曹妃甸亿丰房地产开发有限公司、唐山文旅正泰房地产开发有限公司签订房屋租赁合同，向上述关联方承租商业物业，用于酒店经营。此项关联交易系公司日常经营及业务发展所需，具有持续性。

违规关联交易情况

□适用 √不适用

(四)承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
董监高	2021 年 3 月 15 日		挂牌	关联交易的承诺	将尽可能减少与公司之间的关联交易。对于确实无法避免的关联交易、将依法签订协议、并按照《公司法》、《公司章程》、公司《关联交易管理办法》及其他相关法律法规的规定，履行相应的决策程序。	正在履行中
董监高	2021 年 3 月 15 日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2021 年 3 月 15 日		挂牌	不存在利益冲突的承诺	本人现在不存在对外投资与公司存在利益冲突的情形，本人愿意对因正在履行中 17 违反上述承诺而给公司造成	正在履行中

					的损失作出全面、及时、足额的赔偿或补偿	
实际控制人或控股股东	2021 年 3 月 15 日		挂牌	股东关于缴纳个人所得税的承诺	在作为公司股东期间，不存在溢价转让股权而需缴纳个人所得税的情形，也不存在由有限公司整体变更为股份公司之事项而应缴个人所得税及因此而产生的相关费用的情形，本人承诺如因政策变化或其他应当缴纳税款的情形，本人将无条件缴纳，如公司因此而垫付费用或受到处罚，本人将承担给公司带来的任何损失。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2021 年 3 月 15 日		挂牌	规范现金交易的承诺	现金销售方面，与客户进行交易时，公司要求采用直接银行汇款、微信、支付宝等公司直接收款方式替代现金收款方式结算，减少现金交易比例。针对无法避免现金收款，公司将加强财务管理，严格执行财务管理制度，规范现金交易。	

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无

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	7,579,656	31.82%	-1,624,137	5,955,519	25%
	其中：控股股东、实际控制人	4,872,636	20.45%	541,379	5,414,015	22.73%
	董事、监事、高管	541,404	2.27%		541,404	2.27%
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	16,242,120	68.18%	1,624,137	17,866,257	75%
	其中：控股股东、实际控制人	14,617,908	61.36%	1,624,137	16,242,045	68.18%
	董事、监事、高管	1,624,212	6.82%	0	1,624,212	6.82%
	核心员工					
总股本		23,821,776	-	0	23,821,776	-
普通股股东人数		3				

股本结构变动情况

√适用 □不适用

2025 年 11 月 5 日，公司股东董津通过大宗交易方式增持玄宇辰星股份 2,165,516 股，本次交易前，董津持有公司股份 19,490,544 股，持股比例 81.8182%；本次交易后，董津持有公司股份 21,656,060 股，持股比例 90.9087%。

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	董津	19,490,544	2,165,516	21,656,060	90.9087%	16,242,045	5,414,015	0	0
2	刘志远	2,165,616		2,165,616	9.0909%	1,624,212	541,404	0	0
3	周翠兰	2,165,616	-2,165,616	0	0%	0	0	0	0
4	李祥华		100	100	0.0004%		100	0	0
合计		23,821,776	0	23,821,776	100%	17,866,257	5,955,519	0	0

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

普通股前十名股东间相互关系说明：公司股东之间不存在关联关系。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

√是 □否

董津女士直接持有公司 90.9087%的股份，并担任公司董事长、总经理，为公司控股股东、实际控制人。

董津，2006 年 7 月至 2016 年 11 月就职于唐山开平区地方税务局，担任职员；2016 年 12 月至 2019 年 11 月就职于唐山聿舍酒店管理有限公司，担任经理职务；2019 年 11 月至今就职于玄宇辰星数字科技（北京）股份有限公司，任董事长、总经理。

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

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

□适用 √不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

□适用 √不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

□适用 √不适用

七、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

□适用 √不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

□适用 √不适用

(二) 权益分派预案

□适用 √不适用

第五节 公司治理

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
董津	董事长、总经理	女	1983 年 8 月	2025 年 11 月 24 日	2028 年 11 月 23 日	19,490,544	2,165,516	21,656,060	90.9087%
刘志远	董事	女	1988 年 7 月	2025 年 11 月 24 日	2028 年 11 月 23 日	2,165,616		2,165,616	9.0909%
赵芳	董事、董事会秘书	女	1982 年 10 月	2025 年 11 月 24 日	2028 年 11 月 23 日				
张鹏	董事	女	1983 年 11 月	2025 年 11 月 24 日	2028 年 11 月 23 日				
李娜	财务总监	女	1992 年 1 月	2025 年 11 月 24 日	2028 年 11 月 23 日				
张可	董事	女	1989 年 2 月	2025 年 11 月 24 日	2028 年 11 月 23 日				
韩玉峰	监事会主席	男	1980 年 1 月	2025 年 11 月 24 日	2028 年 11 月 23 日				
姚永敏	监事	女	1978 年 7 月	2025 年 11 月 24 日	2028 年 11 月 23 日				
边宏彬	职工监事代表	女	1978 年 12 月	2025 年 11 月 24 日	2028 年 11 月 23 日				

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

公司董事长、总经理董津、董事刘志远为公司股东，其他董事、监事、高级管理人员非公司股东。

（二） 审计委员会情况

□适用 √不适用

（三） 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
赵芳	董事、董事会秘书、财务总监	离任	董事、董事会秘书	工作调动
李娜	-	新任	财务总监	董事会聘任

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

李娜，女，1992 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2014 年 7 月至 2017 年 4 月就职于深圳市赛纳威环境科技有限公司任总账会计；2017 年 7 月至 2018 年 7 月就职于鼎辉华夏控股有限公司任总账会计；2018 年 10 月至 2024 年 7 月就职于北京中关村科金技术有限公司任财务 BP；2024 年 8 月至 2025 年 4 月待业；2025 年 5 月至今就职于玄宇辰星数字科技（北京）股份有限公司，任财务总监。

（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
综合管理部	20		2	18
财务部	20		3	17
行政人事部	1			1
营销质检部	1			1
工程维修部	64	5	2	67
秩序安保部	34	2	7	29
前台	21			21
客房	27		2	25
环境保洁部	8	7		15
客户服务部	48	2		50
行政综合部	16		1	15
员工总计	260	16	17	259

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	25	28
专科	94	89
专科以下	141	142
员工总计	260	259

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1.员工薪酬政策

公司全员采用劳动合同制。依据《中华人民共和国劳动法》和地方政策法规、规范性文件，公司与员工签订《劳动合同》，按照相关法律、法规及地方相关保险政策，为员工缴纳职工保险。公司根据地方平均薪酬水平及行业薪酬水平制定薪酬方案，同时根据年度经营指标，制定指标绩效考核方案，密切员工收入与企业经营绩效关联度。

2.员工培训

公司重视员工的培训和发展工作，员工培训包括员工入职培训，公司文化理念培训，岗位提升培训等，以不断提高公司员工素质和能力，提升员工和部门工作效率，为公司发展目标的实现提供保障。

3.公司执行国家的社会保险制度，不存在需公司承担费用的离退休人员。

（二） 核心员工（公司及控股子公司）情况

□适用 √不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	□是 √否
内部监督机构对本年监督事项是否存在异议	□是 √否
管理层是否引入职业经理人	□是 √否
报告期内是否新增关联方	√是 □否

(一) 公司治理基本情况

公司于 2019 年 12 月整体变更为股份公司，按照《公司法》等相关法律法规的要求，制订了《公司章程》，建立了由股东会、董事会、监事会和高级管理层组成的法人治理结构，建立了《股东会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《关联交易管理办法》《对外投资管理办法》《对外担保管理办法》等内部管理制度，公司法人治理结构得到了进一步健全与完善。

报告期内，公司股东会、董事会、监事会会议召集程序、决议程序、表决内容均符合法律法规和《公司章程》以及议事规则的规定，运作较为规范；公司重要决策的制定能够遵守《公司章程》和相关议事规则的规定，通过相关会议审议通过；公司股东、董事、监事均能按照要求出席相关会议，并履行相关权利义务。

（二） 内部监督机构对监督事项的意见

公司监事会严格按照《公司章程》等相关制度，规范运作，独立行使监督职权，对本年度内的监督事项无异议。

（三） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到了完全独立，具有独立完整的业务及自主经营能力，并承担相应的责任与风险。

1. 业务独立性

公司拥有完整的业务体系，建立了与业务体系配套的管理制度和相应的职能机构，能够独立开展业务，在业务上完全独立于股东和其他关联方，与实际控制人以及其他关联方不存在同业竞争关系。

2. 人员独立性

公司的总经理、财务负责人、董事会秘书系公司高级管理人员，上述人员均专职在公司办工，未在其他企业担任任何职务。公司建立了独立的人事聘用、考核、任免制度及独立的工资管理制度，公司在有关员工的社会保障、工薪报酬等方面均保持独立。

3. 资产独立性

公司未为公司的关联方提供担保，也未将公司的借款或授信额度转借给公司股东及其他关联方。公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金和其他资源被公司股东及其关联方占用而损害公司利益的情况。

4. 机构独立性

公司设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东会、董事会、监事会规范运作，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、运行和管理均独立运行，不存在与股东及其他关联方混同、混合经营、合署办公的情形。

5. 财务独立性

公司成立以来，设立了独立的财务部门，并配备了相关的财务人员，建立了符合国家相关法律法规的会计制度和财务管理制度；公司按照《公司章程》规定独立进行财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况；公司在银行单独开立账户，并依法独立纳税，不存在与股东和其他关联方混合纳税现象。

（四） 对重大内部管理制度的评价

报告期内，公司重要的事项，修改公司章程等事项均按照公司的相关制度执行，公司的重大决策均按照《公司章程》《重大决策管理办法》及有关制度规定的程序和规则进行。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

□适用 √不适用

(二) 提供网络投票的情况

□适用 √不适用

(三) 表决权差异安排

□适用 √不适用

第六节　财务会计报告

一、　审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	√无　□强调事项段 □其他事项段　□持续经营重大不确定性段落 □其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	鹏盛 A 审字[2026]00051 号			
审计机构名称	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层 2101 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	吴秀英	聂栩		
	4 年	1 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	3 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	14			

审 计 报 告

鹏盛 A 审字[2026]00051 号

玄宇辰星数字科技（北京）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了玄宇辰星数字科技（北京）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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计

师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。

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、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。

四、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。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：_____

中国·深圳　　中国注册会计师：_____

2026 年 4 月 10 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
流动资产：			
货币资金	五、（一）1.	23,392,906.86	24,642,372.02
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、（一）2.	13,007,584.26	
衍生金融资产			
应收票据	五、（一）3.	20,000.00	109,144.86
应收账款	五、（一）4.	20,844,122.35	29,413,585.98
应收款项融资	五、（一）5.		56,804.55
预付款项	五、（一）6.	556,486.14	493,717.14
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、（一）7.	2,697,530.57	2,831,502.34
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、（一）8.	312,626.39	374,629.64
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（一）9.	29,549.28	12,325.16
流动资产合计		60,860,805.85	57,934,081.69
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（一）10.	9,178,021.35	9,306,408.95
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、（一）11.	2,262,150.35	2,695,389.54

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（一）12.	20,103,762.83	27,231,725.66
无形资产	五、（一）13.	88,292.18	120,768.02
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	五、（一）14.	2,054,066.90	2,054,066.90
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、（一）15.	2,253,153.76	2,689,922.01
其他非流动资产			
非流动资产合计		35,939,447.37	44,098,281.08
资产总计		96,800,253.22	102,032,362.77
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（一）16.	10,389,207.60	9,818,816.73
预收款项	五、（一）17.	164,761.18	190,540.14
合同负债	五、（一）18.	18,130,876.04	18,292,760.38
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、（一）19.	2,213,386.72	2,073,357.03
应交税费	五、（一）20.	2,290,710.54	14,155.46
其他应付款	五、（一）21.	6,500,403.62	6,597,273.64
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、（一）22.	3,797,949.48	5,806,748.04
其他流动负债	五、（一）23.	1,087,852.57	1,167,623.00
流动负债合计		44,575,147.75	43,961,274.42
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			

其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（一）24.	23,511,475.20	30,109,596.04
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、（一）14.	1,008,187.59	1,367,365.87
其他非流动负债			
非流动负债合计		24,519,662.79	31,476,961.91
负债合计		69,094,810.54	75,438,236.33
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、（一）25.	23,821,776	23,821,776
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（一）26.	10.72	10.72
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	五、（一）27.	3,883,655.96	2,772,339.72
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		27,705,442.68	26,594,126.44
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		27,705,442.68	26,594,126.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计		96,800,253.22	102,032,362.77

法定代表人：董津　　主管会计工作负责人：李娜　　会计机构负责人：李娜

（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
流动资产：			
货币资金		165,530.38	106,611.66
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）1.	418,470.72	397,422.35
应收款项融资			
预付款项		45,848.19	80,084.08

其他应收款	十二、（一）2.	491,721.33	487,458.75
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		310.96	8,159.69
流动资产合计		1,121,881.58	1,079,736.53
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（一）3.	27,944,531.35	28,072,918.95
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		164,996.39	108,451.60
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		710,205.95	1,535,099.77
无形资产		28,675.00	39,775.00
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		137,172.99	213,365.86
其他非流动资产			
非流动资产合计		28,985,581.68	29,969,611.18
资产总计		30,107,463.26	31,049,347.71
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		350,000.00	
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		264,210.00	73,655.96

应交税费		35,101.01	10,585.89
其他应付款		11,458,670.47	9,250,000.00
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		637,670.38	
其他流动负债			
流动负债合计		12,745,651.86	9,334,241.85
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			1,452,040.87
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		35,510.30	76,754.98
其他非流动负债			
非流动负债合计		35,510.30	1,528,795.85
负债合计		12,781,162.16	10,863,037.70
所有者权益（或股东权益）：			
股本		23,821,776	23,821,776
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		10.72	10.72
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		-6,495,485.62	-3,635,476.71
所有者权益（或股东权益）合计		17,326,301.1	20,186,310.01
负债和所有者权益（或股东权益）合计		30,107,463.26	31,049,347.71

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业总收入		78,053,378.56	76,679,805.17
其中：营业收入	五、（二）1.	78,053,378.56	76,679,805.17
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		73,662,787.89	72,843,695.01
其中：营业成本	五、（二）1.	61,417,676.67	63,540,107.51
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、（二）2.	253,032.98	175,585.06
销售费用	五、（二）3.	1,315,772.72	466,839.69
管理费用	五、（二）4.	9,271,317.61	7,016,565.11
研发费用			
财务费用	五、（二）5.	1,404,987.91	1,644,597.64
其中：利息费用	五、（二）5.	1,322,085.26	1,561,293.91
利息收入	五、（二）5.	13,012.65	31,742.10
加：其他收益	五、（二）6.	86,951.27	40,088.68
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（二）7.	-128,387.60	-222,454.28
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）	五、（二）8.	7,584.26	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（二）9.	-1,326,199.85	-1,682,596.41
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、（二）10.	1,105,999.59	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,136,538.34	1,971,148.15
加：营业外收入	五、（二）11.	31,933.57	146,416.85
减：营业外支出	五、（二）12.	29,520.58	6,392.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,138,951.33	2,111,172.05
减：所得税费用	五、（二）13.	3,027,635.09	264,196.78

五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,111,316.24	1,846,975.27
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）		1,111,316.24	1,846,975.27
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）			
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,111,316.24	1,846,975.27
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,111,316.24	1,846,975.27
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		1,111,316.24	1,846,975.27
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.05	0.08
（二）稀释每股收益（元/股）		0.05	0.08

法定代表人：董津　　主管会计工作负责人：李娜　　会计机构负责人：李娜

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业收入	十二、（二）1.	3,668,991.10	1,939,772.46

减：营业成本	十二、（二）1.	1,133,113.61	259,575.13
税金及附加		7,569.03	1,191.39
销售费用		604,198.39	249.00
管理费用		4,548,453.20	1,633,696.67
研发费用			
财务费用		71,521.97	8,404.06
其中：利息费用		69,980.48	8,472.45
利息收入		155.59	395.39
加：其他收益			9,132.89
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（二）2.	-128,387.60	-22,454.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-808.82	-1,184.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,825,061.52	22,150.07
加：营业外收入		0.8	1,303.84
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,825,060.72	23,453.91
减：所得税费用		34,948.19	-49,070.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,860,008.91	72,523.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,860,008.91	72,523.97
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			

6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-2,860,008.91	72,523.97
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.12	
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.12	

（五） 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		90,687,726.52	73,553,179.63
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三）1.	261,262.69	3,445,635.19
经营活动现金流入小计		90,948,989.21	76,998,814.82
购买商品、接受劳务支付的现金		48,218,744.77	47,497,776.81
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		20,187,748.18	18,497,406.17
支付的各项税费		3,137,522.61	3,692,720.05
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三）1.	3,011,221.58	4,378,298.73
经营活动现金流出小计		74,555,237.14	74,066,201.76
经营活动产生的现金流量净额	五、（三）2.	16,393,752.07	2,932,613.06
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		247,413.47	1,913,802.33
投资支付的现金		13,000,000.00	
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		13,247,413.47	1,913,802.33
投资活动产生的现金流量净额		-13,247,413.47	-1,913,802.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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、（三）1.	4,395,803.76	1,955,572.70
筹资活动现金流出小计		4,395,803.76	1,955,572.70
筹资活动产生的现金流量净额		-4,395,803.76	-1,955,572.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,249,465.16	-936,761.97
加：期初现金及现金等价物余额	五、（三）3.	24,642,372.02	25,579,133.99
六、期末现金及现金等价物余额	五、（三）3.	23,392,906.86	24,642,372.02

法定代表人：董津　　主管会计工作负责人：李娜　　会计机构负责人：李娜

（六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,866,142.17	1,597,984.32
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,208,826.86	809,132.89

经营活动现金流入小计		6,074,969.03	2,407,117.21
购买商品、接受劳务支付的现金		511,063.51	
支付给职工以及为职工支付的现金		3,300,207.14	1,250,343.69
支付的各项税费		93,462.94	13,652.98
支付其他与经营活动有关的现金		1,160,951.16	868,479.05
经营活动现金流出小计		5,065,684.75	2,132,475.72
经营活动产生的现金流量净额		1,009,284.28	274,641.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		118,317.56	102,828.39
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			205,976.00
投资活动现金流出小计		118,317.56	308,804.39
投资活动产生的现金流量净额		-118,317.56	-308,804.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		-	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		832,048.00	
筹资活动现金流出小计		832,048.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-832,048.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		58,918.72	-34,162.90
加：期初现金及现金等价物余额		106,611.66	140,774.56
六、期末现金及现金等价物余额		165,530.38	106,611.66

（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	23,821,776				10.72						2,772,339.72		26,594,126.44
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	23,821,776				10.72						2,772,339.72		26,594,126.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											1,111,316.24		1,111,316.24
（一）综合收益总额											1,111,316.24		1,111,316.24
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配													

1．提取盈余公积													
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配													
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	23,821,776				10.72						3,883,655.96		27,705,442.68

项目	2024 年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	23,821,776				10.72						925,364.45		24,747,151.17
加：会计政策变更													

前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	23,821,776				10.72						925,364.45		24,747,151.17
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											1,846,975.27		1,846,975.27
（一）综合收益总额											1,846,975.27		1,846,975.27
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配													
1．提取盈余公积													
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配													
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													

5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	23,821,776				10.72						2,772,339.72		26,594,126.44

法定代表人：董津　　主管会计工作负责人：李娜　　会计机构负责人：李娜

（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、上年期末余额	23,821,776				10.72						-3,635,476.71	20,186,310.01
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	23,821,776				10.72						-3,635,476.71	20,186,310.01
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-2,860,008.91	-2,860,008.91
（一）综合收益总额											-2,860,008.91	-2,860,008.91

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

1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	23,821,776				10.72						-6,495,485.62	17,326,301.1

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	23,821,776				10.72						-3,708,000.68	20,113,786.04
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	23,821,776				10.72						-3,708,000.68	20,113,786.04
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											72,523.97	72,523.97
（一）综合收益总额											72,523.97	72,523.97
（二）所有者投入和减少资本												
1．股东投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配												

1．提取盈余公积												
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配												
4．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	23,821,776				10.72						-3,635,476.71	20,186,310.01

玄宇辰星数字科技（北京）股份有限公司
财务报表附注

2025 年 1 月 1 日——2025 年 12 月 31 日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、公司基本情况

（一）公司概况

玄宇辰星数字科技（北京）股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由董津、刘志远发起设立，于 2016 年 12 月 15 日在唐山市市场监督管理局登记注册，总部位于河北省唐山市。公司现持有统一社会信用代码为91130230MA08293L0D的营业执照，注册资本2382.1776万元。

本公司属房地产业-物业管理。主要经营活动为企业管理管理；正餐服务；住宿服务；会议及展览服务；非居住房地产租赁；物业管理；房地产经纪。

本财务报表业经公司 2026 年 4 月 10 日董事会批准对外报出。

（二）合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 7 家，分别为唐山曹妃甸聿舍瓷创意酒店有限公司、唐山聿舍蘭园酒店有限公司、唐山曹妃甸聿舍青春秀酒店有限公司、唐山水山物业服务有限公司、唐山曹妃甸聿舍新派酒店有限公司、唐山路南聿舍逸景酒店有限公司、唐山曹妃甸聿舍原宿酒店有限公司，具体见本附注“六、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2024 年修订）》披露有关财务信息。

（二） 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二） 会计期间

本公司会计年度为公历 ，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） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六） 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

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七） 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1） 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

（2） 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

（3） 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4） 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

（5） 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

（八） 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

（九） 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1） 以摊余成本计量的金融资产；（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；（3） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2） 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3） 不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4） 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1） 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

（2） 金融资产的后续计量方法

1） 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2） 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3） 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，

除非该金融资产属于套期关系的一部分。

（3） 金融负债的后续计量方法

1） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2） 金融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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3） 不属于上述 1）或 2）的财务担保合同，以及不属于上述 1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4） 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

（4） 金融资产和金融负债的终止确认

1） 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2） 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1） 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2） 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认

有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2） 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1） 终止确认部分的账面价值；（2） 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3） 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

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、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

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

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

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

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

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2） 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（十） 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账　龄	应收账款 预期信用损失率（%）	其他应收款 预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	5%	5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	20%	20%
3-4 年	50%	50%
4-5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

应收账款、其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

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

（十一） 存货

1. 存货的分类

存货包括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。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1） 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2） 包装物

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

存货跌价准备的确认标准和计提方法：资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

（十二） 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

（1） 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2） 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1） 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2） 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3） 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

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。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

（1） 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

1） 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2） 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3） 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4） 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2） 不属于“一揽子交易”的会计处理

1） 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2） 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3） 属于“一揽子交易”的会计处理

1） 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2） 合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制

权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（十三） 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20	5	4.75
家具及器具	年限平均法	5	5	19.00
运输设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
电子设备及其他	年限平均法	5	5	31.67

（十四） 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1） 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1） 资产支出已经发生；2） 借款费用已经发生；3） 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2） 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化

的利息金额。

（十五） 无形资产

1. 无形资产包括软件，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项　目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
软件	10 年，根据软件的预计受益年限	直线法

3.使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1） 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2） 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3） 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4） 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5） 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

5. 公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

（十六） 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十七） 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果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。

（十八） 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1） 在职工为公司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。

（2） 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1） 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2） 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3） 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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：（1）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；（2） 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十九） 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的

计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十） 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1） 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2） 客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3） 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1） 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2） 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3） 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4） 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5） 客户已接受该商品；（6） 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1） 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务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预期将退还给客户的款项。

（2） 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3） 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

（4） 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

公司主营业务为酒店和物业的经营业务，主要提供住宿及相关配套服务和物业管理及物

业增值服务。公司的主营业务收入主要是客房收入、商品销售收入、委托管理服务收入和物业管理及物业增值服务收入。

公司各类收入的具体确认方法如下：

（1）客房收入确认原则：公司直营店向客户提供的住宿服务收入。当日客户入住情况均及时统计在酒店入住系统，每日汇总当日客户入住情况，根据日报表确认当日房费收入。

（2）商品销售收入确认原则：在客户取得相关商品控制权时确认收入。

（3）委托管理服务收入确认原则：公司为其他酒店提供管理服务收入，向受托酒店收取一次性指导费、管理咨询费。一次性指导费为酒店开业前收取，按照合同约定确认；管理咨询费为按照委托酒店收入的比例提取，公司按期确认收入。

（4）物业管理及物业增值服务收入确认原则：公司物业管理收入在物业管理服务已提供，且与物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业（实际已收到物业费加上根据历史经验数据估计当年应收未收部分物业费），与物业管理服务有关的收入和成本能够可靠计量时，根据物业服务合同按照权责发生制（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。

（二十一） 合同取得成本、合同履约成本

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十二） 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项

列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（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。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十三） 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1） 公司能够满足政府补助所附的条件；（2） 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

（1） 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。

（2） 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十四） 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），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. 确认递延所得税资产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。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1） 企业合并；（2） 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：（1） 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；（2） 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（二十五） 租赁

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1） 使用权资产

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

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（2） 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债

计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

（二十六） 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

（二十七） 重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

2. 重要会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

四、税项

（一） 主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	按应税销售收入计算增值税	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二） 税收优惠

1、附加税税收优惠政策

《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，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

2、所得税税收优惠政策

根据财政部、税务总局《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》2023 年第 12 号，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。除水山物业外其他公司均享受此税收优惠政策。

五、 合并财务报表项目注释

（一） 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1） 明细情况

项　目	期末数	期初数
库存现金	30,372.40	28,984.50
银行存款	23,351,239.46	24,604,447.52
其他货币资金	11,295.00	8,940.00
合 计	23,392,906.86	24,642,372.02

截至资产负债表日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2. 交易性金融资产

（1） 明细情况

项　目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	13,007,584.26	
其中：理财产品	13,007,584.26	

3. 应收票据

（1）明细情况

项　目	期末数	期初数
银行承兑汇票	20,000.00	109,144.86

4. 应收账款

（1） 账龄情况

账　龄	期末数	期初数
1 年以内	11,445,031.27	16,179,160.31
1-2 年	5,325,835.28	5,680,028.11
2-3 年	2,235,140.81	11,147,145.30
3-4 年	6,779,480.52	23,581.50

账　龄	期末数	期初数
4-5 年	1,190.00	9,257.00
5 年以上	31,518.00	22,732.00
账面余额合计	25,818,195.88	33,061,904.22
减：坏账准备	4,974,073.53	3,648,318.24
账面价值合计	20,844,122.35	29,413,585.98

（2）坏账准备计提情况

1） 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	25,818,195.88	100.00	4,974,073.53	19.27	20,844,122.35
合　计	25,818,195.88	100.00	4,974,073.53	19.27	20,844,122.35

（续上表）

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	33,061,904.22	100.00	3,648,318.24	11.03	29,413,585.98
合　计	33,061,904.22	100.00	3,648,318.24	11.03	29,413,585.98

2） 采用组合计提坏账准备的应收账款

项　目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	25,818,195.88	4,974,073.53	19.27

3） 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	11,445,031.27	572,251.57	5.00

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1-2 年	5,325,835.28	532,583.53	10.00
2-3 年	2,235,140.81	447,028.16	20.00
3-4 年	6,779,480.52	3,389,740.27	50.00
4-5 年	1,190.00	952.00	80.00
5 年以上	31,518.00	31,518.00	100.00
合　计	25,818,195.88	4,974,073.53	

（3） 坏账准备变动情况

1） 明细情况

项　目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	3,648,318.24	1,325,755.29					4,974,073.53
合　计	3,648,318.24	1,325,755.29					4,974,073.53

（4） 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款为 22,739,470.59 元，占应收账款期末余额比例为 88.08 %，相应计提的坏账准备合计数为 4,006,400.932 元。

5. 应收款项融资

（1） 明细情况

项　目	期末数	期初数
银行承兑汇票		56,804.55

6. 预付款项

（1） 账龄列示情况

账　龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1 年以内	489,737.91	88.01	463,912.02	93.96
1-2 年	55,503.79	9.97	25,984.08	5.26
2-3 年	8,953.40	1.61	3,821.04	0.78
3 年以上	2,291.04	0.41		
合　计	556,486.14	100.00	493,717.14	100.00

（2） 预付款项金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 393,096.71 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 70.64%。

7. 其他应收款

（1） 明细情况

项　目	期末数	期初数
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,697,530.57	2,831,502.34
合　计	2,697,530.57	2,831,502.34

（2） 其他应收款

1） 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	2,592,284.75	2,824,867.81
应收暂付款	5,908.66	7,371.70
代扣代缴款项	100,518.89	
账面余额合计	2,698,712.30	2,832,239.51
减：坏账准备	1,181.73	737.17
账面价值合计	2,697,530.57	2,831,502.34

2） 账龄情况

账　龄	期末数
1 年以内	56,060.87
1-2 年	440,949.77
2-3 年	10,658.66
3-4 年	365,102.00
4-5 年	1,300.00
5 年以上	1,824,641.00
账面余额合计	2,698,712.30
减：坏账准备	1,181.73
账面价值合计	2,697,530.57

3） 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备					
无风险组合计提坏账准备	2,692,803.64	99.78			2,692,803.64
按组合计提坏账准备	5,908.66	0.22	1,181.73	20.00	4,726.93
合　计	2,698,712.30	100.00	1,181.73	0.04	2,697,530.57

（续上表）

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备					
无风险组合计提坏账准备	2,824,867.81	0.00			2,824,867.81
按组合计提坏账准备	7,371.70	100.00	737.17	10.00	6,634.53
合　计	2,832,239.51	100.00	737.17	0.03	2,831,502.34

②采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收代扣代缴款项组合	100,518.89		
应收押金保证金组合	2,592,284.75		
账龄组合	5,908.66	1,181.73	20.00
其中：1-2 年	5,908.66	1,181.73	20.00
小　计	2,698,712.30	1,181.73	0.04

4） 坏账准备变动情况

① 明细情况

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合　计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初数	737.17			737.17

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合　计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初数在本期	——	——	——	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	444.56			444.56
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	1,181.73			1,181.73

5）其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例（%）	坏账准备
国网冀北电力有限公司唐 山供电公司	押金	1,200,000.00	5 年以上	44.47	
唐山慧恒房地产开发有限 公司	保证金	296,202.00	3-4 年	10.98	
昱邦房地产开发集团有限 公司	保证金	291,484.00	5 年以上	10.80	
唐山曹妃甸亿丰房地产开 发有限公司	保证金	284,620.00	5 年以上	10.55	
北京金地鸿运房地产开发 有限公司	保证金	234,013.50	1-2 年	8.67	
小　计		2,306,319.50		85.47	

8. 存货

（1） 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备/减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/减值准备	账面价值
原材料	172,357.53		172,357.53	195,439.58		195,439.58
库存商品	1,998.32		1,998.32	2,122.62		2,122.62
周转材料	138,270.54		138,270.54	177,067.44		177,067.44
合　计	312,626.39		312,626.39	374,629.64		374,629.64

9. 其他流动资产

（1） 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预缴其他税费				4,165.47		4,165.47
待抵扣进项税	29,549.28		29,549.28	8,159.69		8,159.69
合　计	29,549.28		29,549.28	12,325.16		12,325.16

10. 长期股权投资

（1） 分类情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	9,178,021.35		9,178,021.35	9,306,408.95		9,306,408.95

（2）明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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
联营企业					
海南燕北投资有限公司	9,306,408.95			-128,387.60	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	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		
联营企业						
海南燕北投资有限公司					9,178,021.35	

11. 固定资产

（1） 明细情况

项　目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	家具及器具	电子设备及其他	合　计
账面原值						
期初数	20,349.56	401,824.10	888,555.75	5,761,561.61	2,714,769.00	9,787,060.02
本期增加金额		92,628.32	13,820.79	4,679.00	136,285.36	247,413.47
1） 购置		92,628.32	13,820.79	4,679.00	136,285.36	247,413.47
2） 在建工程转入						
3） 企业合并增加						
本期减少金额			323,545.49	22,861.00	30,785.49	377,191.98
1） 处置或报废			323,545.49	22,861.00	30,785.49	377,191.98
期末数	20,349.56	494,452.42	578,831.05	5,743,379.61	2,820,268.87	9,657,281.51
累计折旧						
期初数	966.60	175,151.13	644,875.05	3,848,601.74	2,422,075.96	7,091,670.48
本期增加金额	966.60	74,181.70	52,611.47	424,198.19	109,835.92	661,793.88
1） 计提	966.60	74,181.70	52,611.47	424,198.19	109,835.92	661,793.88
2）企业合并增加						
本期减少金额			307,369.01	21,717.95	29,246.24	358,333.20
1） 处置或报废			307,369.01	21,717.95	29,246.24	358,333.20
期末数	1,933.20	249,332.83	390,117.51	4,251,081.98	2,502,665.64	7,395,131.16
减值准备						
期初数						
本期增加金额						
1） 计提						
本期减少金额						
1） 处置或报废						
期末数						
账面价值						
期末账面价值	18,416.36	245,119.59	188,713.54	1,492,297.63	317,603.23	2,262,150.35

项　目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	家具及器具	电子设备及其他	合　计
期初账面价值	19,382.96	226,672.97	243,680.70	1,912,959.87	292,693.04	2,695,389.54

12. 使用权资产

（1） 明细情况

项　目	房屋及建筑物	合　计
账面原值		
期初数	52,121,311.17	52,121,311.17
本期增加金额	505,232.11	505,232.11
1） 租入	505,232.11	505,232.11
本期减少金额	12,525,116.17	12,525,116.17
1） 处置	12,525,116.17	12,525,116.17
期末数	40,101,427.11	40,101,427.11
累计折旧		
期初数	24,889,585.51	24,889,585.51
本期增加金额	4,394,023.44	4,394,023.44
1） 计提	4,394,023.44	4,394,023.44
本期减少金额	9,285,944.67	9,285,944.67
1） 处置	9,285,944.67	9,285,944.67
期末数	19,997,664.28	19,997,664.28
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
1） 计提		
本期减少金额		
1） 处置		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	20,103,762.83	20,103,762.83
期初账面价值	27,231,725.66	27,231,725.66

13. 无形资产

（1） 明细情况

项　目	软件	合　计
账面原值		
期初数	324,760.00	324,760.00
本期增加金额		
1） 购置		
2） 内部研发		
3） 企业合并增加		
本期减少金额		
1） 处置		
期末数	324,760.00	324,760.00
累计摊销		
期初数	203,991.98	203,991.98
本期增加金额	32,475.84	32,475.84
1） 计提	32,475.84	32,475.84
本期减少金额		
1） 处置		
期末数	236,467.82	236,467.82
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
1） 计提		
本期减少金额		
1） 处置		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	88,292.18	88,292.18
期初账面价值	120,768.02	120,768.02

14. 商誉

（1） 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
唐山曹妃甸聿舍瓷创意酒店有限公司	463,672.79		463,672.79	463,672.79		463,672.79
唐山曹妃甸聿舍青春秀酒店有限公司	165,569.87		165,569.87	165,569.87		165,569.87
唐山水山物业服务有限公司	1,424,824.24		1,424,824.24	1,424,824.24		1,424,824.24
合　计	2,054,066.90		2,054,066.90	2,054,066.90		2,054,066.90

（2）商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	……	
唐山曹妃甸聿舍瓷创意酒店有限公司	463,672.79				463,672.79
唐山曹妃甸聿舍青春秀酒店有限公司	165,569.87				165,569.87
唐山水山物业服务有限公司	1,424,824.24				1,424,824.24
合　计	2,054,066.90				2,054,066.90

15. 递延所得税资产、递延所得税负债

（1） 未经抵销的递延所得税资产

项　目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	4,975,255.26	717,108.96	3,649,055.41	650,280.61
可抵扣亏损	3,411,471.41	170,573.57	4,876,483.96	243,824.20
租赁负债	27,309,424.68	1,365,471.23	35,916,344.08	1,795,817.20
合　计	35,696,151.35	2,253,153.76	44,441,883.45	2,689,922.01

（2） 未经抵销的递延所得税负债

项　目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	11,997.80	2,999.45	23,118.36	5,779.59
使用权资产	20,103,762.83	1,005,188.14	27,231,725.66	1,361,586.28
合　计	20,115,760.63	1,008,187.59	27,254,844.02	1,367,365.87

16. 应付账款

（1） 明细情况

项　目	期末数	期初数
1 年以内	10,076,861.14	5,131,056.90
1-2 年	270,902.71	4,678,294.87
2-3 年	33,443.75	9,464.96
3 年以上	8,000.00	
合　计	10,389,207.60	9,818,816.73

（2） 账龄 1 年以上重要的应付账款

项　目	期末数	未偿还或结转的原因
河北中科锦晟建筑工程有限公司	156,000.00	未到结算期
唐山市睿之富和装饰工程有限公司	87,522.00	未到结算期
小 计	243,522.00	

17. 预收款项

（1） 明细情况

项　目	期末数	期初数
1 年以内	164,761.18	190,540.14

18. 合同负债

（1） 明细情况

项　目	期末数	期初数
预收款项	18,130,876.04	18,292,760.38

19. 应付职工薪酬

（1） 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	2,073,357.03	18,052,552.62	17,932,522.93	2,193,386.72
离职后福利—设定提存计划		2,072,043.88	2,072,043.88	
辞退福利		63,151.68	43,151.68	20,000.00
1 年内到期的其他福利				
合　计	2,073,357.03	20,187,748.18	20,047,718.49	2,213,386.72

（2） 短期薪酬明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	2,073,357.03	16,122,511.44	16,002,481.75	2,193,386.72
职工福利费		41,883.47	41,883.47	
社会保险费		1,486,298.71	1,486,298.71	
其中：医疗保险费		1,410,245.24	1,410,245.24	
补充医疗保险费		2,195.00	2,195.00	
工伤保险费		73,858.47	73,858.47	
生育保险费				
大额医疗				
长护险				
住房公积金		401,859.00	401,859.00	
工会经费和职工教育经费				
小　计	2,073,357.03	18,052,552.62	17,932,522.93	2,193,386.72

（3） 设定提存计划明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		1,988,011.45	1,988,011.45	
失业保险费		84,032.43	84,032.43	
企业年金缴费				
小　计		2,072,043.88	2,072,043.88	

20. 应交税费

（1） 明细情况

项　目	期末数	期初数
增值税	334,380.13	6,583.58
企业所得税	1,934,839.84	2,594.99
城市维护建设税	11,703.28	1,953.07
教育费附加	8,356.57	1,393.85
印花税	1,430.72	1,629.97
合　计	2,290,710.54	14,155.46

21. 其他应付款

（1）明细情况

项　目	期末数	期初数
往来款及水电暖等	255,718.22	163,973.45
押金保证金	2,317,740.93	1,546,752.51
应付暂收款	3,926,944.47	4,886,547.68
合　计	6,500,403.62	6,597,273.64

22. 一年内到期的非流动负债

（1） 明细情况

项　目	期末数	期初数
一年内到期的租赁负债	3,797,949.48	5,806,748.04

23. 其他流动负债

（1） 明细情况

项　目	期末数	期初数
待转销项税额	1,087,852.57	1,167,623.00

24. 租赁负债

（1） 明细情况

项　目	期末数	期初数
租赁付款额	35,640,483.42	45,903,216.14
减：未确认的融资费用	8,331,058.74	9,986,872.06
重分类至一年内到期的非流动负债	3,797,949.48	5,806,748.04
合　计	23,511,475.20	30,109,596.04

25. 股本

（1） 明细情况

项目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	23,821,776.00						23,821,776.00

27. 资本公积

（1） 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	10.72			10.72

27. 未分配利润

（1） 明细情况

项　目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	2,772,339.72	925,364.45
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	2,772,339.72	925,364.45
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,111,316.24	1,846,975.27
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,883,655.96	2,772,339.72

（二） 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

（1） 明细情况

项　目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	77,776,181.62	61,177,196.67	76,631,050.32	63,533,756.51
其他业务收入	277,196.94	240,480.00	48,754.85	6,351.00
合　计	78,053,378.56	61,417,676.67	76,679,805.17	63,540,107.51

（2） 收入分解信息

1）收入按商品或服务类型分解

项　目	本期数	上年同期数
房费收入	12,374,737.09	17,683,724.38
商品销售收入	25,741.51	405,236.62
咨询管理费收入	292,707.53	294,770.29
物业管理及物业增值服务收入	64,151,863.42	58,098,508.25
技术服务收入	931,132.07	

项　目	本期数	上年同期数
其他业务收入	277,196.94	197,565.63
合　计	78,053,378.56	76,679,805.17

2. 税金及附加

（1） 明细情况

项　目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	103,387.67	58,671.00
教育费附加	73,798.11	25,341.18
印花税	3,970.39	3,655.39
房产税	71,341.01	70,649.96
资源税	-	15,891.73
车船使用税	535.80	1,375.80
合　计	253,032.98	175,585.06

3. 销售费用

（1） 明细情况

项　目	本期数	上年同期数
职工薪酬	534,311.24	
业务招待费	21,989.93	
差旅费	44,681.42	
订房佣金	373,761.09	349,283.70
广告宣传费	216,311.03	155.00
品牌许可费用	98,189.57	83,704.88
其他	26,528.44	33,696.11
合　计	1,315,772.72	466,839.69

4. 管理费用

（1） 明细情况

项　目	本期数	上年同期数
职工薪酬	6,303,556.85	4,972,552.61
折旧费	155,977.57	103,938.74
中介机构费	581,555.00	455,943.00

项　目	本期数	上年同期数
办公费	251,485.51	254,863.06
业务招待费	166,196.21	47,251.68
租金	772,590.85	106,946.83
无形资产摊销	29,055.84	29,055.84
车辆费	60,744.57	45,296.54
品牌-软件使用费	14,400.00	19,000.00
品牌-总经理费	115,933.04	
咨询费	85,440.19	
保险	196,168.58	
差旅费	63,108.06	
残保金	150,445.92	
物业费	151,593.66	
其他	173,065.76	981,716.81
合　计	9,271,317.61	7,016,565.11

5. 财务费用

（1） 明细情况

项　目	本期数	上年同期数
利息费用	1,322,085.26	1,561,293.91
其中：租赁负债利息费用	1,322,085.26	1,561,293.91
减：利息收入	13,012.65	31,742.10
金融机构手续费	95,915.30	115,045.83
合计	1,404,987.91	1,644,597.64

6. 其他收益

（1） 明细情况

项　目	本期数	上年同期数
政府补助-稳岗补贴	63,628.93	26,460.34
政府补助-税收减免	22,598.86	11,197.29
代扣个人所得税手续费返还	723.48	13.40
小微企业经费返还		2,417.65

项　目	本期数	上年同期数
合　计	86,951.27	40,088.68

7. 投资收益

（1） 明细情况

项　目	本期数	上年同期数
对联营企业和合营企业的投资收益	-128,387.60	-222,454.28

8. 公允价值变动损益

（1） 明细情况

项　目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	7,584.26	
其中：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产生的公允价值变动收益	7,584.26	
合　计	7,584.26	

9. 信用减值损失

（1） 明细情况

项　目	本期数	上年同期数
应收账款坏账损失	-1,325,755.29	-1,682,303.47
其他应收款坏账损失	-444.56	-292.94
合　计	-1,326,199.85	-1,682,596.41

10. 资产处置收益

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
使用权资产处置收益	1,093,049.86		1,093,049.86
固定资产处置收益	12,949.73		12,949.73
合　计	1,105,999.59		1,105,999.59

11. 营业外收入

（1） 明细情况

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
赔偿收入	27,327.00	137,470.42	27,327.00
其他	4,606.57	8,946.43	4,606.57
合　计	31,933.57	146,416.85	31,933.57

12. 营业外支出

（1） 明细情况

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
滞纳金		392.95	
非流动资产毁损报废损失	2,682.30	6,000.00	2,682.30
赔偿	26,838.28		26,838.28
合　计	29,520.58	6,392.95	29,520.58

13. 所得税费用

（1） 明细情况

项　目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	2,950,045.12	229,074.43
递延所得税费用	77,589.97	35,122.35
合　计	3,027,635.09	264,196.78

（2） 会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本期数
利润总额	4,138,951.33
按法定/适用税率计算的所得税费用	206,947.57
子公司适用不同税率的影响	2,340,361.09
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失影响	480,326.43
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
所得税费用	3,027,635.09

（三） 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

（1） 收到其他与经营活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
财务费用-利息收入	13,012.65	31,742.10

项　目	本期数	上年同期数
营业外收入（扣除处置长期资产利得、债务重组等）	27,327.00	146,416.85
往来款	133,971.77	3,302,069.05
政府补助	86,951.27	28,891.39
合　计	261,262.69	3,445,635.19

（2） 支付其他与经营活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
各项费用中付现支出	2,914,351.56	2,216,318.56
往来款	96,870.02	2,161,980.17
合　计	3,011,221.58	4,378,298.73

（3） 支付其他与筹资活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
租金	4,395,803.76	1,955,572.70

2. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1） 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,111,316.24	1,846,975.27
加：信用减值损失	1,326,199.85	1,682,596.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	661,793.88	418,943.26
使用权资产折旧	4,394,023.44	4,832,338.99
无形资产摊销	32,475.84	32,475.84
长期待摊费用摊销	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）	-1,105,999.59	
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）	-13,240.99	6,000.00
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）	-7,584.26	
财务费用（收益以“一”号填列）	1,322,085.26	1,561,293.91
投资损失（收益以“一”号填列）	128,387.60	222,454.28
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	436,768.25	57,819.10
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）	-359,178.28	-22,696.75

补充资料	本期数	上年同期数
存货的减少（增加以“－”号填列）	62,003.25	-243,113.93
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	7,443,191.84	-9,249,683.85
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	961,509.74	1,787,210.47
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	16,393,752.07	2,932,613.00
2） 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3） 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	23,392,906.86	24,642,372.02
减：现金的期初余额	24,642,372.02	25,579,133.99
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	-1,249,465.16	-936,761.97

3. 现金和现金等价物的构成

（1） 明细情况

项　目	期末数	期初数
1） 现金	23,392,906.86	24,642,372.02
其中：库存现金	30,372.40	28,984.50
可随时用于支付的银行存款	23,351,239.46	24,604,447.52
可随时用于支付的其他货币资金	11,295.00	8,940.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2） 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3） 期末现金及现金等价物余额	23,392,906.86	24,642,372.02

项　目	期末数	期初数
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

（四） 其他

1. 租赁

（1） 公司作为承租人

1） 使用权资产相关信息详见本财务报表附注五（一）10 之说明。

2） 与租赁相关的当期损益及现金流

项　目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	1,322,085.26	1,561,293.91
与租赁相关的总现金流出	4,395,803.76	1,955,572.70

2. 政府补助

（1） 本期新增的政府补助情况

项　目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	86,227.79
其中：计入其他收益	86,227.79

（2） 本期计入当期损益的政府补助金额

项　目	金额
本期计入其他收益的政府补助金额	86,227.79

六、 在其他主体中的权益

（一） 企业集团的构成

1. 公司将唐山曹妃甸聿舍瓷创意酒店有限公司、唐山聿舍蘭园酒店有限公司、唐山水山物业服务有限公司等 7 家子公司纳入合并财务报表范围。

2. 重要子公司基本情况

子公司名称	注册资本	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
唐山曹妃甸聿舍瓷创意酒店有限公司	3,000,000.00	唐山市曹妃甸区	住宿业	100.00		股权收购
唐山曹妃甸聿舍青春秀酒店有限公司	2,000,000.00	唐山市曹妃甸区	住宿业	100.00		股权收购
唐山曹妃甸聿舍新派酒店有限公司	5,000,000.00	唐山市曹妃甸区	住宿业	100.00		设立
唐山曹妃甸聿舍原宿酒店有限公司	3,000,000.00	唐山市曹妃甸区	住宿业	100.00		设立

子公司名称	注册资本	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
唐山路南聿舍逸景酒店有限公司	2,000,000.00	唐山市	住宿业	100.00		设立
唐山聿舍蘭园酒店有限公司	3,000,000.00	唐山市	住宿业	100.00		设立
唐山水山物业服务有限公司	500,000.00	唐山市	房地产业	100.00		股权收购

（二） 在联营企业中的权益

1. 重要的联营企业

（1） 基本情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
海南燕北投资有限公司	海南省海口市	海南省海口市美兰区国兴大道 5 号海南大厦 25 层 2212A-1 室 21 号	商务服务业	33.33		权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项　目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	海南燕北投资有限公司	海南燕北投资有限公司
净资产	14,533,817.44	13,919,018.75
按持股比例计算的净资产份额	9,178,021.35	9,306,408.95
对合营企业或联营企业权益投资的账面价值	9,178,021.35	9,306,408.95
营业收入		
净利润	-385,201.31	-667,429.57
本期收到的来自合营企业或联营企业的股利		

七、 与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，主要金融工具包括货币资金、应收账款等，主要风险包括：信用风险、流动性风险。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。

（一）信用风险是指金融工具的一方不履行义务，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有关。为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负

债表日根据应收款项的回收情况，计算预计损失率，计提预计损失金额。因此，本公司管理层认为所承担的信用风险已经大为降低。

（二）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。管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

八、关联方及关联交易

（一） 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

（1） 本公司最终控制方是董津。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。

3. 本公司的合营情况

（1） 本公司的合营企业

本公司重要的合营企业详见本财务报表附注六之说明。

合营企业名称	与本公司关系
海南燕北投资有限公司	公司持股 33.33%

4. 本公司的其他关联方情况

（1） 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
张鹏	董事
张可	董事
赵芳	董事、董事会秘书
李娜	财务负责人
刘志远	董事、持股 5%以上的股东
韩玉峰	监事
姚玉敏	监事
边宏彬	监事
赵娜	监事
唐山澜石文化发展有限公司	公司实际控制人董津持有澜石文化 90.00%的股权，刘志远持有澜石文化 10.00%的股权。
北京鼎润佳德投资管理有限公司	公司实际控制人董津持有鼎润佳德 99.00%的股权。
三河市德瑞仓储物流有限公司	公司实际控制人董津持有德瑞物流 66.67%的股权，并担任执行董事，系该公司的法定代表人；董来玉持有德瑞物流 33.33%的股权

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京恒丰易盛投资有限公司	公司实际控制人董津之父董来玉持有恒丰易盛70.00%股权，并担任该公司监事
唐山文旅正泰房地产开发有限公司	北京恒丰易盛投资有限公司持股 30.00%
唐山市开平区金承科技小额贷款有限公司	公司实际控制人董津之父董来玉持有金承小额贷款公司 15%的股权，并担任该公司董事
成都京成燕北科技有限公司	鼎润佳德持股 100%
成都燕北天辰企业管理合伙企业（有 限合伙）	鼎润佳德持股 90%，海南燕北投资有限公司持股 10%
成都燕北链方供应链管理有限公司	成都京成燕北科技有限公司持股 100%
成都燕石辰兴企业管理合伙企业（有 限合伙）	北京鼎润佳德投资管理有限公司持股 49.49%，成都京成燕北科技有限公司持股 40.41%，海南燕北投资有限公司持股 5.05%
唐山宏通机械制造有限公司	公司实际控制人董津之父董来玉持有宏通机械70.00%的股权，并担任该公司执行董事、总经理。
唐山市路北区悠唐茶叶店	公司实际控制人董津之母刘素芝为该店的经营者
唐山曹妃甸亿丰房地产开发有限公司	公司董事刘志远配偶的母亲荣丽担任该公司执行董事、经理，系该公司法定代表人。
北京晟日投资有限公司	公司实际控制人董津之母刘素芝持有该公司 90%的股权；公司董事刘志远配偶的母亲荣丽持有该公司10.00%的股权，并担任该公司执行董事、经理，系该公司法定代表人。

（三） 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1） 明细情况

1） 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
唐山市文旅正泰房地产开发有限公司	暖气费	175,145.40	175,145.40

2. 关联租赁情况

（1） 明细情况

1） 公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
唐山市文旅正泰房地产开发有限公司	房屋		529,050.00		126,836.16

出租方名称	租赁资产种类	本期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
唐山曹妃甸亿丰房地产开发有限公司	房屋				23,998.53

（续上表）

出租方名称	租赁资产种类	上年同期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
唐山曹妃甸亿丰房地产开发有限公司	房屋		1,521,951.00		275,335.65
唐山市文旅正泰房地产开发有限公司	房屋		1,058,100.00	3,178,089.85	68,658.38

3. 关键管理人员报酬

项　目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	641,527.01	327,989.62

（三） 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	唐山曹妃甸亿丰房地产开发有限公司	284,620.00	0.00	284,620.00	0.00
其他应收款	唐山市文旅正泰房地产开发有限公司	50,000.00	0.00	50,000.00	0.00
预付账款	唐山市文旅正泰房地产开发有限公司	109,465.87	0.00	109,465.87	0.00

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
租赁负债	唐山曹妃甸亿丰房地产开发有限公司	2,745,897.77	6,931,263.04

项目名称	关联方	期末数	期初数
租赁负债	唐山市文旅正泰房地产开发有限公司	1,587,150.00	2,119,989.85

九、 承诺及或有事项

（一） 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二） 或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十、 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十一、 母公司财务报表主要项目注释

（一） 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

（1） 明细情况

1） 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	420,550.91	100	2,080.19	0.49	418,470.72
合　计	420,550.91	100	2,080.19	0.49	418,470.72

（续上表）

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	398,693.72	100	1,271.37	0.32	397,422.35
合　计	398,693.72	100	1,271.37	0.32	397,422.35

2） 采用组合计提坏账准备的应收账款

项　目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	378,947.13		
账龄组合	41,603.78	2,080.19	5.00

项　目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
合计	420,550.91	2,080.19	5.00

3） 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	41,603.78	2,080.19	5.00

（2） 账龄情况

账　龄	期末账面余额
1 年以内	420,550.91

（3） 坏账准备变动情况

明细情况

项　目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	1,271.37	808.82					2,080.19
合　计	1,271.37	808.82					2,080.19

（4） 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款为 392,595.66 元，占应收账款期末余额比例为 93.35%，相应计提的坏账准备合计数为 2,080.19 元。

2. 其他应收款

（1） 明细情况

1） 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	291,721.33	100.00			291,721.33
合　计	291,721.33	100.00			291,721.33

（续上表）

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	287,458.75	100.00			287,458.75
合　计	287,458.75	100.00			287,458.75

2） 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收押金保证金组合	277,765.75		
应收代扣代缴款项组合	13,955.58		
合　计	291,721.33		

（2） 账龄情况

账　龄	期末账面余额
1 年以内	14,255.58
1 年至 2 年	273,215.75
2 年至 3 年	4,250.00
合　计	291,721.33

（3） 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	277,765.75	287,458.75
代扣代缴款项	13,955.58	
合　计	291,721.33	287,458.75

（4） 其他应收款账面余额情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例（%）	坏账准备
北京金地鸿运房地产开发有限公司	保证金	234,013.50	1 年至 2 年	80.22	
北京金地鸿运房地产开发有限公司朝阳物业管理分公司	保证金	39,002.25	1 年至 2 年	13.37	
唐山市开平区晟诺桶装水经销处	押金	4,250.00	2 年至 3 年	1.46	

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例（%）	坏账准备
北京金地鸿运房地产开发有限公司朝阳物业管理分公司	押金	300.00	1 年以内	0.10	
电卡押金	押金	200.00	1 年至 2 年	0.06	
小　计		291,521.33		99.93	

3. 长期股权投资

（1） 明细情况

项目	期末数			期初数		
	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	18,766,510.00		18,766,510.00	18,766,510.00		18,766,510.00
对联营、合营企业投资	9,178,021.35		9,178,021.35	9,306,408.95		9,306,408.95
合　计	27,944,531.35		27,944,531.35	28,072,918.95		28,072,918.95

（2） 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
唐山曹妃甸聿舍瓷创意酒店有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
唐山曹妃甸聿舍青春秀酒店有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
唐山曹妃甸聿舍原宿酒店有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
唐山曹妃甸聿舍新派酒店有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
唐山路南聿舍逸景酒店有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
唐山聿舍蘭园酒店有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
唐山水山物业服务有限公司	766,510.00			766,510.00		
小　计	18,766,510.00			18,766,510.00		

（3） 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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
联营企业					
海南燕北投资有限公司	9,306,408.95			-128,387.60	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	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		
联营企业						
海南燕北投资有限公司					9,178,021.35	

（二） 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

（1） 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	3,668,991.10	1,133,113.61	1,939,772.46	259,575.13

（2） 收入分解信息

1） 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
管理费收入	2,737,859.03	238,021.98	1,939,772.46	259,575.13
技术服务收入	931,132.07	895,091.63		
小 计	3,668,991.10	1,133,113.61	1,939,772.46	259,575.13

2. 投资收益

（1） 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-128,387.60	-222,454.28

十二、 其他补充资料

（一） 非经常性损益

项　目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,105,999.59	
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	86,227.79	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,412.99	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-127,664.12	
小　计	1,066,976.25	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“一”表示）	65,559.22	
少数股东权益影响额（税后）		
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	1,001,417.03	

（二） 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.093	0.047	0.047
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.405	0.005	0.005

玄宇辰星数字科技（北京）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
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,105,999.59
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	86,227.79
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,412.99
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-127,664.12
非经常性损益合计	1,066,976.25
减：所得税影响数	65,559.22
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	1,001,417.03

三、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用