



苍梧物业

NEEQ: 873623

连云港市苍梧物业服务股份有限公司



年度报告

2025

重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、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、公司负责人陈慧、主管会计工作负责人刘文及会计机构负责人（会计主管人员）刘文保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、中兴华会计师事务所（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	13
第四节	股份变动、融资和利润分配	18
第五节	公司治理	21
第六节	财务会计报告	28
附件	会计信息调整及差异情况	108

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	连云港市苍梧物业服务股份有限公司档案室

释义

释义项目		释义
苍梧物业、股份公司、公司、本公司	指	连云港市苍梧物业服务股份有限公司
有限公司、苍梧有限	指	股份公司的前身连云港市苍梧物业管理有限公司
苍梧保安	指	连云港市苍梧保安服务有限公司
城建控股、城建集团	指	连云港市城建控股集团有限公司
港城水务	指	连云港市苍梧保安服务有限公司
高级管理人员、高管、管理层	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
董事会	指	连云港市苍梧物业服务股份有限公司董事会
股东会	指	连云港市苍梧物业服务股份有限公司股东会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
《公司章程》	指	《连云港市苍梧物业服务股份有限公司章程》
三会议事规则	指	《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
报告期	指	2025年1月1日至12月31日
主办券商、申万宏源承销保荐	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	连云港市苍梧物业服务股份有限公司		
法定代表人	陈慧	成立时间	2000年1月17日
控股股东	控股股东为（连云港市城建控股集团有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（连云港市人民政府），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产-K70 房地产-K702 物业管理-K7020 物业管理		
主要产品与服务项目	提供物业管理服务		
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	苍梧物业	证券代码	873623
挂牌时间	2021年8月25日	分层情况	基础层
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）	11,500,000
主办券商（报告期内）	申万宏源承销保荐	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	上海市徐汇区长乐路 989 号		
联系方式			
董事会秘书姓名	刘文	联系地址	江苏省连云港市海州区河滨巷 39 号 5 层苍梧物业 503 副总经理办公室
电话	0518-81590688	电子邮箱	5005921@qq.com
传真	0518-81590688		
公司办公地址	江苏省连云港市海州区河滨巷 39 号 4 至 5 层	邮政编码	222000
公司网址	http://lygscwwwy.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	913207067185122678		
注册地址	江苏省连云港市海州区河滨巷 39 号 4 至 5 楼		
注册资本（元）	11,500,000	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

本公司属于房地产行业中的物业管理行业，是中国物业协会理事单位、连云港市物业管理协会副会长单位、连云港市物业服务企业信用等级最高级 4A 级。公司拥有保安服务许可证（苏公保服 20170021 号）、中国职业健康案例管理体系认证（02818S10276R2M）、环境管理体系认证（02818E10315R2M）、质量管理体系认证（02818Q10640R2M），公司管理项目涉及高端写字楼、商务楼、精品住宅小区、政府机关单位办公楼、公益性场所等多种类型，总面积超过 500 万平方米。

物业项目，服务范围和业务主要分布在连云港市。作为物业管理企业，公司与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立物业管理合同，根据该等合同公司向特定物业提供其各个部分的维修、养护、运行和管理服务，并依据该等合同的收费条款向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费、电梯费、绿化养护费、管理咨询服务费等费用，该等费用形成公司的收入。

在自主向客户提供物业管理服务的同时，公司还在物业管理合同允许的范围内将部分专业管理业务外包给该领域的专营企业，比如保洁、会务业务等。公司在报告期内、以及报告期后至报告披露日，商业模式未发生变化。

(二) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	144,000,071.94	124,500,294.33	15.66%
毛利率%	10.80%	8.37%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	2,284,392.40	249,634.07	815.10%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,292,165.45	269,891.55	749.29%
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）	4.23%	0.47%	-
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）	4.25%	0.51%	-
基本每股收益	0.20	0.02	900.00%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	82,647,826.74	74,507,118.64	10.93%
负债总计	27,073,832.89	21,703,820.37	24.74%

归属于挂牌公司股东的净资产	55,573,993.85	52,803,298.27	5.25%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	4.83	4.59	5.28%
资产负债率%（母公司）	33.08%	29.48%	-
资产负债率%（合并）	32.76%	29.13%	-
流动比率	2.85	3.18	-
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	6,666.73	-15,957,052.05	100.04%
应收账款周转率	4.37	5.09	-
存货周转率	11,081.18	6,543.75	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	10.93%	-9.20%	-
营业收入增长率%	15.66%	10.99%	-
净利润增长率%	815.10%	-84.16%	-

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	39,615,725.96	47.93%	40,505,603.28	54.36%	-2.20%
应收票据	207,887.79	0.25%	1,357,201.11	1.82%	-84.68%
应收账款	36,130,478.93	43.72%	26,125,036.15	35.06%	38.30%
预付款项	130,442.91	0.16%	73,044.83	0.10%	78.58%
其他应收款	615,991.73	0.75%	871,458.57	1.17%	-29.31%
存货	16,584.03	0.02%	6,599.17	0.01%	151.30%
其他流动资产	12,024.87	0.01%	19,441.72	0.03%	-38.15%
投资性房地产	4,557,248.77	5.51%			100.00%
固定资产	807,343.70	0.98%	5,111,474.12	6.86%	-84.21%
递延所得税资产	554,098.05	0.67%	437,259.69	0.59%	26.72%
应付账款	13,244,293.78	16.02%	12,128,918.14	16.28%	9.20%
合同负债	5,474,134.98	6.62%	2,479,628.83	3.33%	120.76%
应付职工薪酬	3,909,973.11	4.73%	3,103,023.51	4.16%	26.01%
应交税费	1,399,687.37	1.69%	917,143.51	1.23%	52.61%
其他应付款	2,747,702.55	3.32%	2,938,275.54	3.94%	-6.49%
其他流动负债	135,940.04	0.16%	136,830.84	0.18%	-0.65%
递延所得税负债	162,101.06	0.20%			100.00%
资产总额	82,647,826.74	100.00%	74,507,118.64	100.00%	10.93%

项目重大变动原因

1、本年应收账款期末余额较上年末增加 38.30%，主要系报告期内营业收入较上年同期增加 15.66%，导致期末应收账款余额相应增加，另外部分公司如连云港市苍梧房地产开发有限公司、连云港金海连云置业有限公司未能及时收回结清当年应收款，也使得应收账款余额有所增加，本公司将加大催收力度。

(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	144,000,071.94	-	124,500,294.33	-	15.66%
营业成本	128,448,601.23	89.20%	114,077,069.49	91.63%	12.60%
毛利率%	10.80%	-	8.37%	-	-
税金及附加	471,057.86	0.33%	376,025.64	0.30%	25.27%
管理费用	12,558,594.08	8.72%	9,889,155.88	7.94%	26.99%
财务费用	-93,662.47	-0.07%	-267,615.89	-0.21%	65.00%
其他收益	33,137.41	0.02%	3,088.98	0.00%	972.76%
信用减值损失	-467,353.46	-0.32%	-201,024.74	-0.16%	-132.49%
营业利润	2,181,265.19	1.51%	227,723.45	0.18%	857.86%
营业外收入	500.46	0.00%	0.30	0.00%	166,720.00%
营业外支出	8,273.51	0.01%	20,257.78	0.02%	-59.16%
所得税费用	-110,900.26	-0.08%	-42,168.10	-0.03%	-163.00%
净利润	2,284,392.40	1.59%	249,634.07	0.20%	815.10%

项目重大变动原因

无。

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	144,000,071.94	124,500,294.33	15.66%
其他业务收入	0.00	0.00	
主营业务成本	128,448,601.23	114,077,069.49	12.60%
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
-------	------	------	------	--------------------------	--------------------------	-----------------------

物业管理收入	144,000,071.94	128,448,601.23	10.80%	15.66%	12.60%	2.43%
--------	----------------	----------------	--------	--------	--------	-------

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
江苏省	144,000,071.94	128,448,601.23	10.80%	15.66%	12.60%	2.43%

收入构成变动的的原因

收入构成未发生重大变化。

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	连云港市机关事务管理局	10,748,388.28	7.46%	否
2	连云港市裕城酒店管理有限公司	8,718,925.47	6.05%	是
3	中国移动通信集团江苏有限公司连云港分公司	7,767,086.70	5.39%	否
4	连云港市苍梧房地产开发有限公司	7,020,531.55	4.88%	是
5	连云港金海连云置业有限公司	5,342,660.31	3.71%	否
合计		39,597,592.31	27.49%	-

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	连云港市华悦物业服务有限公司	49,041,745.08	45.11%	否
2	连云港优达人力资源开发有限公司	19,727,570.76	18.15%	否
3	连云港市人才事务所有限公司	5,634,729.76	5.18%	否
4	连云港才优人力资源有限公司	4,621,406.77	4.25%	否
5	江苏昕锋消防工程有限公司	2,411,377.18	2.22%	否
合计		81,436,829.55	74.91%	-

(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	6,666.73	-15,957,052.05	100.04%

投资活动产生的现金流量净额	-179,469.00	-334,857.95	46.40%
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	

现金流量分析

- 1、经营活动产生的现金流量净额本期金额较上期金额上涨 100.04%，主要系报告期内收回中国移动通信集团江苏有限公司连云港分公司、连云港市裕城酒店管理有限公司等公司物业费有所增加。
- 2、投资活动产生的现金流量净额本期金额较上期金额上涨 46.40%，主要系报告期内购置固定资产有所减少。

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
连云港市苍梧保安服务有限公司	控股子公司	安保服务	1,000,000	3,486,233.18	2,928,599.81	4,954,508.47	117,165.63

主要参股公司业务分析

适用 不适用

(二) 理财产品投资情况

适用 不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
人工成本上升的风险	公司所处的物业服务行业是劳动密集型行业，营业成本以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工人数增长的

	<p>同时，员工的平均工资也随之上涨。人工成本占营业成本的比例较高，人工成本上升将可能对公司的营业成本造成不利影响。</p> <p>应对措施：针对该风险，公司通过创新服务模式，应用智能科技为物业服务赋能，从管理数字化、操作机械化方面入手，不断提升管理效能，降低用工成本。通过标准化、自动化的管理模式提高管理效率，通过开展会务、消防、维修等职业再培训，提升员工的管理服务能力，通过科学的筛选精简人员，在控制人工成本的同时努力提升服务质量，但人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成不利影响。</p>
<p>业务区域集中度较高的风险</p>	<p>报告期内，公司物业管理服务区域集中在江苏省连云港市，主要客户和业务都位于连云港市内，地域特征明显，若连云港地区出现竞争加剧、业务规模饱和情况或者地区政策及经营环境发生不利变化，将对公司经营带来不利的影响。</p> <p>应对措施：针对上述风险，公司将不断努力开拓连云港区域外市场，未来公司将依托已经建立的市场口碑，不断优化服务，提高业主和租户物业体验，保持先进的管理理念和良好的服务质量，与目前客户保持长期稳定的合作关系并积极开拓市场。</p>
<p>市场竞争加剧风险</p>	<p>我国物业管理行业企业数量众多，但头部效应日益凸显，单个物业公司市场占有率较低。随着行业的发展，连云港市内知名物业企业众多，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。公司立足本市，在管项目均在连云港市范围内，承受本市其他物业公司发展及全国性物业公司业务扩张的双重竞争压力，使得公司获取新项目的难度进一步加大。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，将会在未来行业竞争中出现发展放缓甚至衰退的情况，从而影响公司的发展。</p> <p>应对措施：针对上述风险，公司将通过扩大经营业态范围，围绕物业产业链上下游，加快企业业务多元发展，全力打造现代服务业全产业链新模式，通过加强服务人员培训，进一步提高服务质量，强化品牌形象；创新物业服务模式，为客户提供差异化服务，增强公司的市场竞争力；提高业务拓展能力，在传统物业项目的基础上向医院、金融和学校等多元化领域拓展。</p>
<p>服务外包的风险</p>	<p>为了提高公司物业管理服务的专业化及服务效率，以及减少人员管理压力，公司将部分绿化、保洁、电梯维修、消防业务、保安服务等委托给专业服务供应商。公司制定了严格的供应商遴选制度，并在合同中明确服务质量标准及验收要求，但若供应商在服务中未能按照公司的要求提供服务，将对公司的服务质量、声誉产生不利影响。</p> <p>应对措施：公司将进一步规范供应商库的建立，严格审核供应商资质，通过招标方式选择供应商，在合同中约定质量标准及违约责任，并制定验收规范，开展服务外包单位作业规范检查等方式对供应商定期监督和检查。</p>
<p>公司治理风险</p>	<p>股份公司成立后，公司建立了由股东大会、董事会和高级</p>

	<p>管理人员组成的公司治理结构，制定了较为完善的《公司章程》、董事会议事规则、股东会议事规则《关联交易管理制度》等规章制度，明确了“董事会、股东会”的职责划分。但股份公司成立时间较短，特别是公司股份在全国股份转让系统挂牌后，将对公司治理提出更高的要求，而公司管理层对相关制度的理解和全面执行有一个过程。因此，短期内公司治理仍存在不规范的风险。</p> <p>应对措施：针对以上风险，公司将进一步建立健全相关内部控制制度，大力加强内控制度执行力度，强化全体股东、董事、监事、高级管理人员规范公司治理理念，充分发挥监事会的监督作用，严格按照各项内部控制规定规范运行，保证公司的各项内部控制制度能够得到切实有效地执行。</p>
<p>公司未为部分员工办理社保及公积金而可能导致的补缴风险</p>	<p>截至 2025 年 12 月 31 日，公司及子公司在职员工 312 人，公司已为 288 人缴纳社会保险费，另 24 人缴纳单独工伤险或超龄工伤险，公司缴纳住房公积金人数为 91 人，其余未缴纳。公司存在因报告期内未为部分员工缴纳社保、公积金而导致的补缴风险。</p> <p>应对措施：针对上述风险，公司控股股东城建控股承诺：“如因社保管理机构或住房公积金管理机构要求公司及其子公司为员工补缴社保或住房公积金，或者公司及其子公司因社保或住房公积金问题承担任何损失或罚款的，本公司将无条件地足额补偿公司及其子公司因此所发生的的支出或所受损失，避免给公司及其子公司带来任何损失或不利影响”。</p>
<p>公司存在对关联方一定依赖的风险</p>	<p>公司存在关联关系的企业较多。除公司依靠自身渠道开拓相关业务外，也积极争取城建集团及其下属企业作为重要客户来源。公司内部制定了关联交易管理制度及项目预算报价制度。对关联交易涉及相关项目进行招投标或商务谈判时，会根据相关项目成本加上合理利润进行合理报价，并履行必要的公开招投标及商业谈判等程序。公司项目其最终中标价格会根据相关项目性质、服务内容、工作量、潜在竞争对手及市场预期等因素会有所不同，公司与关联方进行交易时不存在损害公司利益或有悖于市场化交易原则的情形。</p> <p>应对措施：公司内部制定了关联交易管理制度及项目预算报价制度。对关联交易涉及相关项目进行招投标或商务谈判时，会根据相关项目成本加上合理利润进行合理报价，并履行必要的公开招投标及商业谈判等程序。公司项目其最终中标价格会根据相关项目性质、服务内容、工作量、潜在竞争对手及市场预期等因素会有所不同，公司与关联方进行交易时不存在损害公司利益或有悖于市场化交易原则的情形。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>本期重大风险未发生重大变化</p>

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

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

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

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）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	900,000.00	1,181,224.69
销售产品、商品，提供劳务	37,600,000.00	44,114,739.31

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	0	0
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

公司对 2025 年度发生的关联交易进行了梳理和确认，截止 2025 年 12 月 31 日公司与关联方发生的日常性关联交易存在部分交易超出预计额度的情况，超出预计部分金额未经审议事项已于 2026 年 4 月 20 日经公司第二届董事会第十八次会议补充确认，并提交公司 2025 年年度股东会审议；

本公司 2025 年预计向城建集团及其直接或间接控制的公司采购商品等金额 400,000.00 元，实际发生金额 775,194.82，实际发生金额超出预计金额 375,194.82 元；

本公司 2025 年预计向城建集团及其直接或间接控制的公司提供物业服务等金额 34,500,000.00 元，实际发生金额 40,749,383.34 元，实际发生金额超出预计金额 6,249,383.24 元，；

本公司 2025 年预计向江苏金海置业有限公司提供物业服务等金额为 1,500,000.00 元，实际发生金额 1,654,669.2，实际发生金额超出预计 154,669.2 元；

本公司 2025 年预计向连云港市鑫成资产开发有限公司提供物业服务等金额为 1,000,000.00 元，实际发生金额 1,480,105.91，实际发生金额超出预计 480,105.91 元。

上述关联交易不存在损害公司及公司股东的利益的情形，不会对公司财务状况、经营成果产生重大影响，公司的主要业务也不会因此而对联方形形成依赖。

违规关联交易情况

√适用 □不适用

单位：元

关联交易对象	是否为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业	交易金额	是否履行必要决策程序	是否履行信息披露义务	是否已被采取监管措施	是否完成整改
城建集团及其直接或间接控制的公司(采购)	是	375,194.82	已事后补充履行	已事后补充履行	否	是
城建集团及其直接或间接控制的公司(销售)	是	6,249,383.24	已事后补充履行	已事后补充履行	否	是
江苏金海置业有限公司	否	154,669.2	已事后补充履行	已事后补充履行	否	是

连云港市鑫成资产开发有限公司	否	480,105.91	已事后补充履行	已事后补充履行	否	是
合计	-	7,259,353.17	-	-	-	-

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2021年3月18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18日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2021年3月18日		挂牌	其他承诺（关联关系承诺）	承诺不利用关联交易损害公司利益	正在履行中
董监高	2021年3月18日		挂牌	其他承诺（关联关系承诺）	承诺不利用关联交易损害公司利益	正在履行中
实际控制人或控股股东	2021年3月18日		挂牌	资金占用承诺	不占用公司资金	正在履行中
董监高	2021年3月18日		挂牌	资金占用承诺	不占用公司资金	正在履行中
实际控制人或控股股东	2021年3月18日		挂牌	其他承诺（社保公积金承诺）	如因社保管理机构或住房公积金管理机构要求公司及其子公司为员工补缴社保或住房公积金，或者公司及其子公司因社保或住房公积金问题承担任何损失或罚款的，其将无条件地足额补偿公司及其子公司因此所正在履行中发生的支出或所受损失	正在履行中
董监高	2021年3月18日		挂牌	其他承诺（竞业禁止）	不存在违反关于竞业禁止的约定、法律规定的	正在履行中

					情形，不存在因该等事宜发生的纠纷或潜在纠纷；未曾与原单位签署过竞业限制协议，不存在违反与原就职单位的竞业禁止约定的情形；愿意承担违反上述保证所产生的法律责任。	
董监高	2021年3月18日		挂牌	股份增减 持承诺	本人任董事/监事/高级管理人员期间每年转让的股份不得超过本人直接或间接所持有公司股份总数的百分之二十五；在离职后半年内，不转让直接持有的公司的股份将及时（所持股份变动当天）向公司申报所持有的公司的股份及其变动情况；若本人在股份锁定期内出售持有的公司的股份，则本人愿意承担相应的法律责任，因实施该种违法行为所得到的正在履行中价款将全部归公司所有。	正在履行中
实际控制人 或控股股东	2021年3月18日		挂牌	其他承诺 （劳务派遣承诺）	如公司及其子公司因劳务派遣违反相关法律、法规及其他规范性文件规定而受到行政处罚或遭受其他损失的，该	正在履行中

					等情形给公司及其子公司造成的损失由控股股东全额赔偿，保证公司及其子公司不因此遭受任何经济损失。	
--	--	--	--	--	---	--

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

不存在超期未履行完毕的承诺事项。

(五) 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	其他（保证金）	298,010.00	0.36%	履约保证金
总计	-	-	298,010.00	0.36%	-

资产权利受限事项对公司的影响

上述履约保证金，为公司日常经营所需，对公司生产经营没有影响。

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	3,833,332.00	33.33%	0	3,833,332.00	33.33%	
	其中：控股股东、实际控制人	3,833,332.00	33.33%	0	3,833,332.00	33.33%	
	董事、高管	0	0%	0	0	0%	
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
有限售条件股份	有限售股份总数	7,666,668.00	66.67%		7,666,668.00	66.67%	
	其中：控股股东、实际控制人	7,666,668.00	66.67%		7,666,668.00	66.67%	
	董事、高管	0	0%	0	0	0%	
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
总股本		11,500,000.00	-	0	11,500,000.00	-	
普通股股东人数							2

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	连云港城建集团有限公司	11,270,000.00	0	11,270,000.00	98%	7,513,334.00	3,756,666.00	0	0

2	连云港市港城水务有限公司	230,000.00	0	230,000.00	2%	153,334.00	76,666.00	0	0
合计		11,500,000.00	0	11,500,000.00	100%	7,666,668.00	3,833,332.00	0	0

11,500,000.00

普通股前十名股东情况说明

适用 不适用

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

是 否

普通股前十名股东间相互关系说明： 截止本年度报告披露日，公司股东港城水务为股东城建控股间接控制 100.00%股权的公司。

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、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				
韦波	董事长	男	1986年10月	2023年3月13日	2025年1月14日	0	0	0	0%
陈慧	董事长、董事	女	1973年10月	2025年1月14日	2026年3月12日	0	0	0	0%
王全	董事	男	1969年11月	2023年3月13日	2025年12月11日	0	0	0	0%
王新君	董事	男	1967年12月	2023年6月28日	2025年1月14日	0	0	0	0%
庄尹	董事	男	1989年4月	2023年6月28日	2026年3月12日	0	0	0	0%
陈迎	董事	女	1974年12月	2025年1月14日	2026年3月12日	0	0	0	0%
余汉昌	董事	男	1974年5月	2025年1月14日	2026年3月12日	0	0	0	0%
赵旋	董事	男	1982年6月	2025年1月14日	2025年12月11日	0	0	0	0%
曹红青	职工董事	女	1981年11月	2023年3月13日	2026年3月12日	0	0	0	0%
朱家乐	独立董事	男	1976年7月	2025年12月11日	2026年3月12日	0	0	0	0%
王强	独立董事	男	1974年8月	2025年12月11日	2026年3月12日	0	0	0	0%

				日	日				
周玉刚	监事、监事会主席	男	1978年3月	2023年3月13日	2025年12月11日	0	0	0	0%
韩红	监事	女	1970年9月	2023年3月13日	2025年12月11日	0	0	0	0%
李书辛	职工监事	男	1987年9月	2023年3月13日	2025年12月11日	0	0	0	0%
庄尹	总经理	男	1989年4月	2024年10月23日	2026年3月12日	0	0	0	0%
陈慧	副总经理	女	1973年10月	2023年5月9日	2025年8月25日	0	0	0	0%
刘文	副总经理	男	1986年3月	2023年5月9日	2026年3月12日	0	0	0	0%
滕瑞	副总经理	男	1981年10月	2023年3月13日	2026年3月12日	0	0	0	0%
刘文	董事会秘书	男	1986年3月	2023年7月5日	2026年3月12日	0	0	0	0%
刘文	财务负责人	男	1986年3月	2023年8月9日	2026年3月12日	0	0	0	0%

董事、高级管理人员与股东之间的关系

上述董事、监事、高级管理人员中，王全兼任公司控股股东城建集团监事（截至 2025 年 10 月 22 日）、兼任公司控股股东城建集团全资子公司江苏润科投资发展集团有限公司及连云港市市政公用有限公司董事、兼任连云港市连合房地产开发有限公司董事、兼任连云港市自来水有限责任公司董事；陈迎兼任控股股东城建集团全资子公司江苏润科投资发展集团有限公司以及连云港市苍梧房地产开发有限公司董事、兼任连云港市自来水有限责任公司、江苏金海投资有限公司以及连云港新奥燃气有限公司董事；余汉昌兼任公司控股股东城建集团全资子公司连云港市置新住房租赁有限公司法定代表人、执行董事以及总经理、公司控股股东城建集团全资子公司连云港市苍梧房地产开发有限公司董事、江苏金海置业有限公司董事、兼任连云港市连合房地产开发有限公司董事长、连云港市连瑞置业有限公司董事长以及连云港市连福置业有限公司董事长；赵旋兼任公司控股股东城建集团全资子公司连云港市建工建设集团有限公司董事、兼任连云港金海环保产业发展集团有限公司董事；周玉刚兼任公司控股股东城建集团全资子公司连云港市建工建设集团有限公司及连云港市同城地产集团有限责任公司监事主席（截至 2025

年 11 月 7 日)；韩红兼任公司控股股东城建集团全资子公司连云港市建工建设集团有限公司及连云港市同城地产集团有限责任公司监事（截至 2025 年 11 月 7 日），除此情况外，上述董事、监事、高级管理人员与公司股东之间不存在关联关系。

(二) 审计委员会情况

√适用 □不适用

姓名	是否为独立董事	是否为召集人/ 主任委员	是否为会计专 业人士	是否为职工董 事	是否为高级管 理人员
朱家乐	是	是	是	否	否
王强	是	否	是	否	否
曹红青	否	否	否	是	否

(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
韦波	董事、董事长	离任	无	工作调动
王全	董事	离任	无	工作调动
赵旋	董事	离任	无	工作调动
陈慧	副总经理	新任	董事、董事长	工作调动
陈迎	无	新任	董事	工作调动
余汉昌	无	新任	董事	工作调动
朱家乐	无	新任	独立董事	工作调动
王强	无	新任	独立董事	工作调动

报告期内新任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

陈慧女士，中国国籍，未拥有永久境外居留权，2014 年 9 月至 2016 年 3 月任连云港市建工建设集团有限公司办公室副主任；2016 年 3 月至 2018 年 8 月任连云港市建工建设集团有限公司综合办公室主任；2018 年 8 月至 2018 年 10 月任连云港市建工建设集团有限公司总经理助理；2018 年 10 月至 2020 年 1 月任连云港市建工建设集团有限公司党委委员、总经理助理；2020 年 1 月至 2021 年 7 月任连云港市建工建设集团有限公司党委委员、副总经理；2021 年 7 月至 2023 年 5 月任江苏金海置业有限公司支委委员、副总经理；2023 年 5 月至 2025 年 1 月任连云港市苍梧物业服务股份有限公司副总经理；2025 年 1 月至今任连云港市苍梧物业服务股份有限公司董事长。

陈迎女士，中国国籍，未拥有永久境外居留权，1994 年 11 月至 2000 年 1 月任连云港永安会计师事务所出纳；2000 年 1 月至 2006 年 12 月任江苏天华大彭会计师事务所连云港分所项目助理；2006 年 12 月至 2011 年 1 月任江苏天华大彭会计师事务所连云港分所项目经理；2011 年 1 月至 2012 年 1 月任江苏天华大彭会计师事务所连云港分所部门主任；2012 年 1 月至 2013 年 1 月任江苏天华大彭会计师事务所连云港分所副所长；2013 年 1 月至 2015 年 9 月任连云港市城市建设投资集团有限责任公司计财部副部长；2015 年 9 月至 2018 年 1 月任连云港市城建控股集团有限公司审计部部长；2018 年 1 月至今任连云港市城建控股集团有限公司财务部部长；2025 年 1 月至今担任连云港市苍梧物业服务股份有限公司董事。

余汉昌先生，中国国籍，未拥有永久境外居留权，1996年8月至1997年4月任连云港市城乡建设委员会重点工程办公室办事员；1997年4月至2001年11月任连云港市规划建设委员会办公室科员；2001年11月至2004年11月任连云港市建设局政治处副主任；2004年11月至2007年4月任连云港市建设局团委书记；【其间：2005年6月至2005年12月任连云港市建设局东部城区办公室副主任；2006年2月至2007年8月任开发区建设局副局长（挂职）】；2007年4月至2013年11月任连云港市城乡建设局城市建设综合开发处处长（市城建招商办公室主任）；【其间：2012年5月至2013年8月任连云港市新海新区开发建设指挥部工程建设处处长（挂职）；2010年11月至2014年7月任连云港市城市建设投资集团有限责任公司副总经理；连云港同城置业公司董事长、总经理】；2013年11月至2014年7月任连云港市城乡建设局城市建设综合开发处（市城建招商办公室）主任科员；2014年7月至2014年9月任连云港市城市建设投资集团有限责任公司副总经理；连云港同城置业公司董事长、总经理；2014年9月至2015年9月任连云港市城市建设投资集团有限责任公司党委委员、副总经理；连云港市同城地产集团有限责任公司董事长；2015年9月至2015年12月任江苏润科投资发展集团有限公司党总支书记、总经理；2015年12月至2016年3月任江苏润科投资发展集团有限公司党总支书记、总经理；江苏润科地产开发有限公司董事长、总经理；连云港市新海医院投资管理有限公司董事长；2016年3月至2017年6月任江苏润科投资发展集团有限公司党总支书记、总经理；江苏润科地产开发有限公司董事长、总经理，连云港市新海医院投资管理有限公司董事长；南京医科大学康达学院理事；2017年6月至2018年4月任连云港市城建控股集团有限公司旅游筹建组负责人；2018年4月至2018年8月任江苏西游文化旅游产业有限公司总经理；2018年8月至2020年4月任江苏西游文化旅游产业有限公司党支部书记、总经理；2020年4月至2024年10月任连云港市城建控股集团有限公司房地产业部部长；2024年10月至今任连云港市城建控股集团有限公司房地产业部部长和连云港市置新住房租赁有限公司党支部书记、总经理；2025年1月至今担任连云港市苍梧物业服务股份有限公司董事；2025年3月至今任连云港市连合房地产开发有限公司董事长、经理；2025年5月至今任连云港市连福置业有限公司董事长、经理；2025年6月至今任连云港市连瑞置业有限公司董事长、经理。

朱家乐先生，中国国籍，未拥有永久境外居留权，1997年12月至2008年8月任江苏省糖烟酒总公司徐州、连云港分公司财务负责人；2008年8月至2013年12月任江苏天华大彭会计师事务所连云港分所项目经理；2014年1月至2023年12月任天衡会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所部门经理；2024年1月至今任鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所分所负责人、所长；2025年12月至今担任连云港市苍梧物业服务股份有限公司独立董事。

王强先生，中国国籍，未拥有永久境外居留权，1995年9月至2001年9月任连云港市百货采购供应站任财务部总账；2001年11月至今任苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所副所长；2025年12月至今担任连云港市苍梧物业服务股份有限公司独立董事。

（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	8	0	0	8
运营人员	24	1	3	22
财务人员	5	0	0	5

行政人员	29	0	5	24
维修人员	30	0	10	20
物业服务人员	329	0	96	233
员工总计	425	1	114	312

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	2
本科	37	45
专科	54	40
专科以下	332	225
员工总计	425	312

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

<p>1、薪酬政策：为规范公司薪酬管理，充分发挥薪酬体系的激励作用，公司制定了员工薪酬管理制度，使得企业能够保证薪酬水平具有相对市场竞争力，企业内部不同职务、不同部门、不同职位员工之间的薪酬相对公平合理。</p> <p>2、培训计划：公司积极鼓励员工自身再深造和学习，制定年度培训计划，有计划的对员工进行培 训，持续不断地提升员工素质和能力，为员工的再教育提供了良好的物质和精神依托。</p> <p>3、离退休职工：不存在需公司承担费用的离退休职工情况。</p>

(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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(一) 公司治理基本情况

<p>报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和有关法律法规的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理。公司自 2020 年 4 月股份公司成立，已建立健全股东会、董事会和监事会等各项制度，形成以股东会、董事会、监事会、经理分权 与制衡为特征的公司治理结构。公司在治理方面的各项规章制度主要有《公司章程》、《股东大议事规则》、《董事会议事规则》、《董事会秘书工作制度》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易决策 制度》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《 报信息披露重大差错责任追究制度》等。报告期内，公司严格按相应规定和制度规范运作。公司股东会、董事会和监事会会议的召集和召开程序、决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益的情况。公司重大投资决策也严格按照《公司章程》及有关内</p>
--

控制度规定的程序和规则进行。公司董事会认为，公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量，能够给所有股东提供合适保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。同时，相关管理制度也保护了公司资产的安全、完整，使公司经营管理活动得以顺利进行，保证公司的高效运作。随着国家法律逐步完善公司经营发展需要，公司将不断调整与优化内控体系，满足公司发展要求。

(二) 内部监督机构对监督事项的意见

审计委员会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立，公司具有独立完整的独立性和自主经营能力。

1、业务独立公司拥有自主品牌，通过其本身对外开展业务往来，签订各项业务合同，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险。

2、人员独立公司人员、劳动、人事及工资完全独立。公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员均在公司工作并领取薪酬，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼任除董事、监事之外职务及领取薪酬的情形。公司董事、监事和高级管理人员的产生均严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定执行。

3、资产独立公司合法拥有与公司经营相关的办公场所、办公设备等资产的所有权或使用权。公司独立拥有该等资产，具有完整的控制支配权力。

4、机构独立公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会等机构，聘请了总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在内的高级管理层。公司拥有适应公司发展需要的、独立的组织机构和职能部门，公司独立行使经营管理职权，不存在机构混同的情形。

5、财务独立公司设立了独立的财务会计部门和独立的会计核算、财务管理体系，配备了相应的财务人员。公司独立在银行开设了银行账户，不存在资金或资产被控股股东或其他企业任意占用的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，财务独立。

(四) 对重大内部管理制度的评价

报告期内，公司严格按《企业会计准则》及国家相关法律法规中关于会计核算的规定，结合公司自身管理需求、制定会计核算体系、货币资金管理制度等财务管理制度，确保公司内部控制有效。报告期内，未发生管理制度重大缺陷，公司内部控制水平稳定。

四、投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	中兴华审字（2026）第 00008259 号			
审计机构名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层			
审计报告日期	2026 年 4 月 22 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	周振 1 年	赵曼 3 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	7 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	20 万			

审 计 报 告

中兴华审字（2026）第 00008259 号

连云港市苍梧物业服务股份有限公司：

一、 审计意见

我们审计了连云港市苍梧物业服务股份有限公司（以下简称“苍梧物业”）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相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了苍梧物业 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职业道德守则，我们独立于苍梧物业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

苍梧物业管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括苍梧物业报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估苍梧物业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算苍梧物业、停止营运或别无其他现实的选择。治理层负责监督苍梧物业的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。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，就可能对苍梧物业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致苍梧物业不能持续经营。

（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）就苍梧物业实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

2026年4月22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	六、1	39,615,725.96	40,505,603.28
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	六、2	207,887.79	1,357,201.11
应收账款	六、3	36,130,478.93	26,125,036.15
应收款项融资			
预付款项	六、4	130,442.91	73,044.83
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、5	615,991.73	871,458.57
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、6	16,584.03	6,599.17
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	六、7	12,024.87	19,441.72
流动资产合计		76,729,136.22	68,958,384.83
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、8	4,557,248.77	
固定资产	六、9	807,343.70	5,111,474.12
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产	六、10	554,098.05	437,259.69
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,918,690.52	5,548,733.81
资产总计		82,647,826.74	74,507,118.64
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	六、11	13,244,293.78	12,128,918.14
预收款项			
合同负债	六、12	5,474,134.98	2,479,628.83
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、13	3,909,973.11	3,103,023.51
应交税费	六、14	1,399,687.37	917,143.51
其他应付款	六、15	2,747,702.55	2,938,275.54
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			
其他流动负债	六、16	135,940.04	136,830.84
流动负债合计		26,911,731.83	21,703,820.37
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			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、10	162,101.06	
其他非流动负债			
非流动负债合计		162,101.06	

负债合计		27,073,832.89	21,703,820.37
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、17	11,500,000.00	11,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、18	44,583,032.23	44,583,032.23
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、19	432,067.76	432,067.76
一般风险准备			
未分配利润	六、20	-941,106.14	-3,711,801.72
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		55,573,993.85	52,803,298.27
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		55,573,993.85	52,803,298.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计		82,647,826.74	74,507,118.64

法定代表人：陈慧

主管会计工作负责人：刘文

会计机构负责人：刘文

（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		36,469,743.87	35,719,259.85
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		207,887.79	1,357,201.11
应收账款	十四、1	35,941,365.98	25,874,519.39
应收款项融资			
预付款项		130,420.79	72,965.86
其他应收款	十四、2	518,504.23	2,784,345.58
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		16,584.03	6,599.17
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		12,024.87	19,441.72
流动资产合计		73,296,531.56	65,834,332.68
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,557,248.77	
固定资产		758,376.83	5,039,884.37
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		549,436.40	431,150.82
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,865,062.00	6,471,035.19
资产总计		80,161,593.56	72,305,367.87
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	十四、4	12,969,140.70	12,000,132.55
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,663,388.40	2,866,498.19
应交税费		1,363,791.79	892,495.52
其他应付款	十四、5	2,747,702.55	2,937,917.85
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		5,474,134.98	2,479,628.83
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		135,940.04	136,830.84
流动负债合计		26,354,098.46	21,313,503.78

非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		162,101.06	
其他非流动负债			
非流动负债合计		162,101.06	
负债合计		26,516,199.52	21,313,503.78
所有者权益（或股东权益）：			
股本		11,500,000.00	11,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		44,583,032.23	44,583,032.23
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		432,067.76	432,067.76
一般风险准备			
未分配利润		-2,869,705.95	-5,523,235.90
所有者权益（或股东权益）合计		53,645,394.04	50,991,864.09
负债和所有者权益（或股东权益）合计		80,161,593.56	72,305,367.87

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业总收入		144,000,071.94	124,500,294.33
其中：营业收入	六、21	144,000,071.94	124,500,294.33
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		141,384,590.70	124,074,635.12
其中：营业成本	六、21	128,448,601.23	114,077,069.49

利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、22	471,057.86	376,025.64
销售费用			
管理费用	六、23	12,558,594.08	9,889,155.88
研发费用			
财务费用	六、24	-93,662.47	-267,615.89
其中：利息费用			
利息收入		123,485.16	290,981.22
加：其他收益	六、25	33,137.41	3,088.98
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、26	-467,353.46	-201,024.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,181,265.19	227,723.45
加：营业外收入	六、27	500.46	0.30
减：营业外支出	六、28	8,273.51	20,257.78
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,173,492.14	207,465.97
减：所得税费用	六、29	-110,900.26	-42,168.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,284,392.40	249,634.07
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）			
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）		2,284,392.40	249,634.07
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			
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额			
(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）		0.20	0.02
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.20	0.02

法定代表人：陈慧

主管会计工作负责人：刘文

会计机构负责人：刘文

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业收入	十四、6	139,045,563.47	120,731,651.90
减：营业成本	十四、6	124,130,944.88	111,005,616.11
税金及附加		466,615.74	373,823.02
销售费用			
管理费用		12,035,059.15	9,341,517.85
研发费用			
财务费用		-92,808.47	-253,277.66
其中：利息费用			
利息收入		119,194.46	275,651.19
加：其他收益		24,093.66	3,047.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			

(损失以“-”号填列)			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-473,142.32	-182,132.68
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)		2,056,703.51	84,886.90
加: 营业外收入		500.46	
减: 营业外支出		8,262.78	20,257.78
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,048,941.19	64,629.12
减: 所得税费用		-118,285.58	-45,533.17
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,167,226.77	110,162.29
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		2,167,226.77	110,162.29
(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		2,167,226.77	110,162.29
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	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		146,709,094.36	123,076,828.59
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	六、30(1)	2,872,567.30	1,533,249.67
经营活动现金流入小计		149,581,661.66	124,610,078.26
购买商品、接受劳务支付的现金		108,712,760.84	95,745,640.50
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		33,105,707.49	37,426,731.00
支付的各项税费		3,600,300.94	3,923,744.89
支付其他与经营活动有关的现金	六、30(2)	4,156,225.66	3,471,013.92
经营活动现金流出小计		149,574,994.93	140,567,130.31
经营活动产生的现金流量净额		6,666.73	-15,957,052.05
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		179,469.00	334,857.95
投资支付的现金			

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		179,469.00	334,857.95
投资活动产生的现金流量净额		-179,469.00	-334,857.95
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		0.00	0.00
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		-172,802.27	-16,291,910.00
加：期初现金及现金等价物余额		39,546,528.23	55,838,438.23
六、期末现金及现金等价物余额		39,373,725.96	39,546,528.23

法定代表人：陈慧

主管会计工作负责人：刘文

会计机构负责人：刘文

(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		141,479,624.44	119,669,812.56
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,659,330.70	9,444,981.67
经营活动现金流入小计		146,138,955.14	129,114,794.23
购买商品、接受劳务支付的现金		105,490,565.30	94,030,366.36
支付给职工以及为职工支付的现金		31,732,951.01	35,745,028.54
支付的各项税费		3,527,122.05	3,841,401.96
支付其他与经营活动有关的现金		3,618,358.71	3,273,708.08
经营活动现金流出小计		144,368,997.07	136,890,504.94
经营活动产生的现金流量净额		1,769,958.07	-7,775,710.71
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		119,070.00	
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		119,070.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		179,469.00	334,857.95
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		179,469.00	334,857.95
投资活动产生的现金流量净额		-60,399.00	-334,857.95
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		1,709,559.07	-8,110,568.66
加：期初现金及现金等价物余额		34,760,184.80	42,870,753.46
六、期末现金及现金等价物余额		36,469,743.87	34,760,184.80

(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	11,500,000.00				44,583,032.23				432,067.76		-3,711,801.72		52,803,298.27
加：会计政策变更											486,303.18		486,303.18
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	11,500,000.00				44,583,032.23				432,067.76		-3,225,498.54		53,289,601.45
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）											2,284,392.40		2,284,392.40
（一）综合收益总额											2,284,392.40		2,284,392.40
（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	11,500,000.00				44,583,032.23				432,067.76		-941,106.14	55,573,993.85

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	11,500,000.00				44,583,032.23				432,067.76		-3,961,435.79		52,553,664.20
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	11,500,000.00				44,583,032.23				432,067.76		-3,961,435.79		52,553,664.20
三、本期增减变动金额(减 少以“-”号填列)											249,634.07		249,634.07
(一) 综合收益总额											249,634.07		249,634.07
(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、本年年末余额	11,500,000.00				44,583,032.23				432,067.76		-3,711,801.72	52,803,298.27

法定代表人：陈慧

主管会计工作负责人：刘文

会计机构负责人：刘文

(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	11,500,000.00				44,583,032.23				432,067.76		-5,523,235.90	50,991,864.09
加：会计政策变更											486,303.18	486,303.18
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	11,500,000.00				44,583,032.23				432,067.76		-5,036,932.72	51,478,167.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											2,167,226.77	2,167,226.77
（一）综合收益总额											2,167,226.77	2,167,226.77
（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	11,500,000.00			44,583,032.23				432,067.76		-2,869,705.95	53,645,394.04	

项目	2024 年										
	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存	其他综	专项储	盈余公积	一般	未分配利润	所有者权益	

		优先 股	永续 债	其他		股	合收益	备		风险 准备		合计
一、上年期末余额	11,500,000.00				44,583,032.23				432,067.76		-5,633,398.19	50,881,701.80
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	11,500,000.00				44,583,032.23				432,067.76		-5,633,398.19	50,881,701.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											110,162.29	110,162.29
（一）综合收益总额											110,162.29	110,162.29
（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	11,500,000.00				44,583,032.23				432,067.76		-5,523,235.90	50,991,864.09

连云港市苍梧物业服务股份有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

序号	项目	内容
1	统一社会信用代码	913207067185122678
2	注册资本	1150 万元整
3	住所	连云港市海州区河滨巷 39 号 4 至 5 楼
4	法定代表人	陈慧
5	公司类型	股份有限公司(非上市)
6	成立日期	2000 年 01 月 17 日
7	营业期限	2000 年 01 月 17 日至不约定期限

(二) 公司的业务性质和主要经营活动

1、本公司主要经营活动

经营范围：许可项目：特种设备安装改造修理(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：物业管理；家政服务；非居住房地产租赁；日用品零售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

2、子公司连云港市苍梧保安服务有限公司主要经营活动

经营范围：许可项目：保安服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：家政服务；物业管理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(三) 财务报告的批准报出

本财务报表经本公司董事会决议批准报出。

(四) 合并报表范围

报告期内纳入合并范围的子公司共 1 家，详见本附注八“在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，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及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”)编制。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》(2014年修订)披露有关财务信息。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具

和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、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 年度的合并及母公司财务状况及 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等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的

日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这

些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑

差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(3) 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的折算。期初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

期初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、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

1) 金融工具减值计量和会计处理

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、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。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，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。

2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内关联往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失，该组合预期信用损失率为0%

3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

①具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
应收账款——合并范围内关联往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失，该组合预期信用损失率为0%

②应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

(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。

10、存货

(1)存货的分类

存货主要包括、库存商品、低值易耗品等。

(2)存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价,存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3)存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货,按存货类别计提存货跌价准备;对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

(4)存货的盘存制度为永续盘存制。

(5)低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销;包装物于领用时按一次摊销法摊销。

11、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

12、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》

（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直

接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因【追加投资】能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

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

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

15、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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	年限平均法	3-5	5	31.67-19.00
机器设备	年限平均法	5-10	5	19.00-9.50
办公设备	年限平均法	3-5	5	31.67-19.00

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	年限平均法	3-5	5	31.67-19.00
其他	年限平均法	5	5	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

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

16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本

化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

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

18、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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，能够证明其有用性；
- 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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

19、长期待摊费用

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

20、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

本公司及其子公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司及其子公司将已收或应收客户对价而应向客户提供服务的义务作为

合同负债列示，如企业在提供服务之前已收取的款项。

22、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

23、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，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计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

24、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

25、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或服务；3) 公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，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。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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) 特定交易的确认

公司应当根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入；否则，该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。企业向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：1) 企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户。2) 企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务。3) 企业自第三方取得商品控制权后，通过提供重大的服务将该商品与其他商品整合成某组合产出转让给客户。在具体判断向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，企业不应仅局限于合同的法律形式，而应当综合考虑所有相关事实和情况，这些事实和情况包括：1) 企业承担向客户转让商品的主要责任。2) 企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险。3) 企业有权自主决定所交易商品的价格。4) 其他相关事实和情况。

(4) 收入确认的具体方法

公司主要提供物业管理等服务，公司在物业管理服务已提供且物业管理收入金额能够可

靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

26、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在

可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

28、租赁

1、租入资产的会计处理

在租赁期开始日,本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债,并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。本公司在租赁期内各个期间采用直线法,将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

(1) 使用权资产

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

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

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

(2) 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

2、出租资产的会计处理

1) 经营租赁会计处理

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

(2) 融资租赁会计处理

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

29、重要会计政策、会计估计的变更、前期差错更正

(1) 会计政策变更

单位：元

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	2024年12月31日	2025年1月1日	影响金额
----	--------------	------	------------	-------------	-----------	------

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	2024年12月31日	2025年1月1日	影响金额
	追溯调整法					
1	2025年1月1日前，本公司位于连云港市海州区通灌南路惠龙商住楼109号门面房作为固定资产核算与管理。2025年1月起对外出租给东北人家，自2025年1月1日起，由固定资产转为投资性房地产（成本模式）。后经董事会批准，对该投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式，属于会计政策变更，按规定采用追溯调整法处理。	经公司董事会批准，本公司对投资性房地产的后续计量由成本模式变更为公允价值模式。	投资性房地产		4,766,976.13	4,766,976.13
2			固定资产	5,111,474.12	992,902.23	-4,118,571.89
3			递延所得税负债		162,101.06	162,101.06
4			未分配利润	-3,711,801.72	-3,225,498.54	486,303.18
	未来适用法					
	无					

（2）会计估计变更

报告期公司无会计估计变更。

（3）会计差错更正

报告期公司无会计差错更正。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

公司子公司保安公司报告期内执行的主要税种、税率如下：

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按1%、3%的征收率计算销项税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。

税种	具体税率情况
企业所得税	按应纳税所得额的20%计缴。

2、税收优惠及批文

子公司连云港市苍梧保安服务有限公司报告期内享受的税收优惠及依据如下：

本公司符合小型微利企业的税收优惠政策：根据财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告(财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号) 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。根据《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	38,358,640.91	39,502,626.08
其他货币资金	1,257,085.05	1,002,977.20
合计	39,615,725.96	40,505,603.28
其中：存放在境外的款项总额		

注：其他货币资金中 298,010.00 元为银行保函形式的履约保证金。其中 242,000.00 元存期 1 年，存入日期为 2025 年 07 月 23 日，到期日期为 2026 年 07 月 23 日，该期间使用受限。另 56,010.00 元为活期保证金。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	207,887.79	1,357,201.11
商业承兑汇票		
小 计	207,887.79	1,357,201.11
减：坏账准备		
合 计	207,887.79	1,357,201.11

(2) 期末已质押的应收票据情况

无。

(3) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无。

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的组合	38,231,640.76	100.00	2,101,161.83	5.50	36,130,478.93
组合 2: 采用不计提坏账准备的组合					
组合小计	38,231,640.76	100.00	2,101,161.83	5.50	36,130,478.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	38,231,640.76	100.00	2,101,161.83	5.50	36,130,478.93

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的组合	27,744,899.72	100.00	1,619,863.57	5.84	26,125,036.15
组合 2: 采用不计提坏账准备的组合					
组合小计	27,744,899.72	100.00	1,619,863.57	5.84	26,125,036.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	27,744,899.72	100.00	1,619,863.57	5.84	26,125,036.15

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	36,111,240.77	1,805,562.04	5.00
1 至 2 年	2,027,555.78	202,755.58	10.00
2 至 3 年			20.00
3 至 4 年			30.00
4 至 5 年			50.00
5 年以上	92,844.21	92,844.21	100.00
合计	38,231,640.76	2,101,161.83	—

(续)

账龄	年初余额		
----	------	--	--

	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	26,204,396.61	1,310,219.83	5.00
1 至 2 年	903,973.43	90,397.34	10.00
2 至 3 年	171,766.43	34,353.29	20.00
3 至 4 年	371,919.04	111,575.71	30.00
4 至 5 年	39,053.63	19,526.82	50.00
5 年以上	53,790.58	53,790.58	100.00
合计	27,744,899.72	1,619,863.57	—

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	1,619,863.57	481,298.26			2,101,161.83
合计	1,619,863.57	481,298.26			2,101,161.83

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	与公司关系	期末余额	账龄	占比 (%)	款项性质
连云港市苍梧房地产开发有限公司	关联方	6,240,891.58	1 年以内	16.32	物业费
连云港金海连云置业有限公司	非关联方	5,663,219.93	1 年以内	14.81	物业费
连云港市同城地产集团有限责任公司	关联方	2,295,166.96	1 年以内	6.00	物业费
中国移动通信集团江苏有限公司连云港分公司	非关联方	1,960,000.00	1 年以内	5.13	物业费
江苏金海置业有限公司	关联方	1,871,971.86	1-2 年	4.90	物业费
合计	—	18,031,250.33	—	47.16	—

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

本公司报告期内无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司报告期内无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(7) 公司期末余额中应收关联方股东单位的款项情况

详见本附注十、关联方关系及其交易、关联方应收应付款项。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	123,960.26	95.03	60,754.37	83.17
1 至 2 年				

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
2 至 3 年				
3 年以上	6,482.65	4.97	12,290.46	16.83
合计	130,442.91	100.00	73,044.83	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额较大的预付款情况

单位名称	与公司关系	期末余额	账龄	比例 (%)	款项性质
国网江苏省电力有限公司连云港供电分公司	非关联方	123,758.14	1 年以内	94.88	电费
合计	—	123,758.14	—	94.88	—

5、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	615,991.73	871,458.57
应收利息		
应收股利		
合计	615,991.73	871,458.57

5-1 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的组合	555,244.05	75.93	115,230.39	20.75	440,013.66
组合 2: 采用不计提坏账准备的组合	175,978.07	24.07			175,978.07
组合小计	731,222.12	100.00	115,230.39	15.76	615,991.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	731,222.12	100.00	115,230.39	15.76	615,991.73

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的组合	739,066.06	73.86	129,175.19	17.48	609,890.87

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 2: 采用不计提坏账准备的组合	261,567.70	26.14			261,567.70
组合小计	1,000,633.76	100.00	129,175.19	12.91	871,458.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,000,633.76	100.00	129,175.19	12.91	871,458.57

(2) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：无。

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	215,164.09	10,758.20	5.00
1 至 2 年	78,759.00	7,875.90	10.00
2 至 3 年			20.00
3 至 4 年	235,320.96	70,596.29	30.00
4 至 5 年			50.00
5 年以上	26,000.00	26,000.00	100.00
合计	555,244.05	115,230.39	—

(续)

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	250,325.47	12,516.28	5.00
1 至 2 年	18,892.03	1,889.20	10.00
2 至 3 年	443,848.56	88,769.71	20.00
3 至 4 年			30.00
4 至 5 年			50.00
5 年以上	26,000.00	26,000.00	100.00
合计	739,066.06	129,175.19	—

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	129,175.19	-13,944.80			115,230.39
合计	129,175.19	-13,944.80			115,230.39

(5) 其他应收款按款项性质列示

款项性质	年末余额	年初余额
保证金、押金	401,320.96	677,848.56

代付社保	175,658.07	261,567.70
其他	154,243.09	61,217.50
合计	731,222.12	1,000,633.76

(6) 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	与公司关系	年末余额	账龄	比例 (%)	款项性质
连云港花果山机场建设投资有限公司	非关联方	235,320.96	3-4 年	32.18	履约保证金
劳务派遣人员社保	非关联方	111,691.08	1 年以内	15.27	社保
预缴一期 A 段公建电费	非关联方	100,759.00	0-2 年	13.78	电费
代收南极北路 56 号	非关联方	53,164.09	1 年以内	7.27	电费
苏州银行股份有限公司连云港分行营业部	非关联方	50,000.00	1 年以内	6.84	履约保证金
合计	—	550,935.13	—	75.34	—

(7) 涉及政府补助的应收款项

公司报告期内无涉及政府补助的应收款项。

(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

公司报告期内无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(9) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

公司报告期内无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

6、存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	16,584.03		16,584.03
合计	16,584.03		16,584.03

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	6,599.17		6,599.17
合计	6,599.17		6,599.17

7、其他流动资产

款项性质	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	12,024.87	19,441.72
合计	12,024.87	19,441.72

8、投资性房地产

项 目	期末余额	上年年末余额
一、上年年末余额		

项 目	期末余额	上年年末余额
二、期初调整	4,766,976.13	
三、本期期初余额	4,766,976.13	
四、本期变动	-209,727.36	
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
其他增加		
减：处置		
其他减少	209,727.36	
五、期末余额	4,557,248.77	

注：经公司董事会批准，本公司对投资性房地产的后续计量由成本模式变更为公允价值模式。2026年2月24日，江苏天元房地产评估造价集团有限公司已出具《房地产价值评估报告》，认定2025年末投资性房地产公允价值为4,557,248.77元。

变更理由：公司投资性房地产所在地存在活跃的房地产交易市场，能够持续可靠取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，公允价值能够可靠计量，采用公允价值模式能更客观反映投资性房地产的真实价值。

投资性房地产由成本模式转为公允价值模式，属于会计政策变更。2025年末公允价值与账面价值的差额不计入当期损益，而是采用追溯调整法，直接调整期初留存收益。

9、固定资产

(1) 2025年12月31日固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输设备	机器设备	电子设备	其他	合计
一、账面原值							
1、年初余额		1,561,778.39	392,624.80	308,693.97	1,693,580.91	81,066.55	4,037,744.62
2、本期增加金额		41,722.34	4,660.19	31,504.42	85,690.10		163,577.05
(1) 购置		41,722.34	4,660.19	31,504.42	85,690.10		163,577.05
3、本期减少金额							
(1) 处置							
(2) 报废							
4、期末余额		1,603,500.73	397,284.99	340,198.39	1,779,271.01	81,066.55	4,201,321.67
二、累计折旧							
1、年初余额		990,706.01	295,804.63	216,031.76	1,465,286.77	77,013.22	3,044,842.39
2、本期增加金额		204,222.07	32,389.58	26,175.10	86,348.83		349,135.58
(1) 计提		204,222.07	32,389.58	26,175.10	86,348.83		349,135.58
3、本期减少金额							
(1) 处置							
(2) 报废							
4、期末余额		1,194,928.08	328,194.21	242,206.86	1,551,635.60	77,013.22	3,393,977.97

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输设备	机器设备	电子设备	其他	合计
三、减值准备							
1、年初余额							
2、本期增加金额							
(1) 计提							
3、本期减少金额							
(1) 处置							
(2) 报废							
4、期末余额							
四、账面价值							
1、期末账面价值		408,572.65	69,090.78	97,991.53	227,635.41	4,053.33	807,343.70
2、年初账面价值		571,072.38	96,820.17	92,662.21	228,294.14	4,053.33	992,902.23

(2) 公司 2025 年度计提折旧 349,135.58 元。

(3) 暂时闲置的固定资产情况

公司报告期内无暂时闲置的固定资产情况。

(4) 通过融资租赁租入的固定资产情况

公司报告期内无通过融资租赁租入的固定资产情况。

(5) 通过经营租赁租出的固定资产

公司报告期内无通过经营租赁租出的固定资产。

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

公司报告期内无未办妥产权证书的固定资产。

(7) 截至 2025 年 12 月 31 日，公司固定资产无减值迹象。

10、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,216,392.22	554,098.05	1,749,038.76	437,259.69
合计	2,216,392.22	554,098.05	1,749,038.76	437,259.69

(2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	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
投资性房地产公允价值变动	648,404.24	162,101.06	648,404.24	162,101.06
合计	648,404.24	162,101.06	648,404.24	162,101.06

11、应付账款

(1) 应付账款列示

账龄	年末余额	年初余额
----	------	------

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	12,082,006.48	10,947,510.36
1 至 2 年	825,083.34	766,257.92
2 至 3 年	11,649.75	272,054.85
3 年以上	325,554.21	143,095.01
合计	13,244,293.78	12,128,918.14

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	比例 (%)	内容
江苏平安电梯有限公司	非关联方	266,737.38	0-2 年	2.01	维保款
江苏民安消防安全工程有限公司	非关联方	208,350.00	1-2 年	1.57	维保款
连云港市新立清洗装饰工程有限公司	非关联方	145,486.54	0-2 年	1.10	清洗款
合计	——	620,573.92	——	4.68	——

(3) 期末应付账款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	金额	账龄	比例 (%)	内容
连云港优达人力资源开发有限公司	非关联方	5,345,868.27	1 年以内	40.36	劳务费
连云港市人才事务所有限公司	非关联方	941,150.12	1 年以内	7.11	劳务费
连云港德瑞物业有限公司	非关联方	744,211.65	1 年以内	5.62	劳务费
连云港才优人力资源有限公司	非关联方	459,506.64	1 年以内	3.47	劳务费
江苏昕锋消防工程有限公司	非关联方	441,716.76	1 年以内	3.34	劳务费
合计	——	7,932,453.44	——	59.90	——

12、合同负债

(1) 合同负债列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	5,474,134.98	2,479,628.83
1 至 2 年		
合计	5,474,134.98	2,479,628.83

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债：无。

(3) 合同负债金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	金额	账龄	比例 (%)	内容
业主	非关联方	5,204,460.18	1 年以内	95.07	物业费
连云港市赣榆区机关事务服务中心	非关联方	104,722.10	1 年以内	1.91	物业费
苏州银行股份有限公司连云港分行营业部	非关联方	71,098.24	1 年以内	1.30	物业费
连云港市总工会	非关联方	34,377.57	1 年以内	0.63	物业费
连云港连碱置业有限公司	非关联方	30,412.40	1 年以内	0.56	物业费
合计	——	5,445,070.49	——	99.47	——

13、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	2,753,474.55	27,775,354.25	27,286,224.49	3,242,604.31
二、离职后福利-设定提存计划	349,548.96	5,340,412.63	5,022,592.79	667,368.80
合计	3,103,023.51	33,115,766.88	32,308,817.28	3,909,973.11

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,671,394.66	22,829,232.29	22,338,007.57	3,162,619.38
2、职工福利费	75,111.00	1,058,944.12	1,058,944.12	75,111.00
3、社会保险费		2,124,065.42	2,124,065.42	
其中：医疗保险费		1,728,560.34	1,728,560.34	
工伤保险费		152,466.03	152,466.03	
生育保险费		243,039.05	243,039.05	
其他				
4、住房公积金		879,612.00	879,612.00	
5、工会经费和职工教育经费	6,968.89	544,835.50	546,930.46	4,873.93
6、商业保险		338,664.92	338,664.92	
合计	2,753,474.55	27,775,354.25	27,286,224.49	3,242,604.31

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		3,888,415.26	3,888,415.26	
2、失业保险费		121,515.98	121,515.98	
3、企业年金缴费	349,548.96	1,330,481.39	1,012,661.55	667,368.80
合计	349,548.96	5,340,412.63	5,022,592.79	667,368.80

14、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	1,229,705.02	797,835.62
城市维护建设税	86,776.49	55,327.41
教育费附加	37,189.92	23,711.75
地方教育费附加	24,793.29	15,807.83
企业所得税	5,938.10	8,086.45
个人所得税	3,191.30	4,530.54
房产税	10,782.25	10,358.36
土地使用税	1,311.00	1,311.00
印花税		174.55
合计	1,399,687.37	917,143.51

15、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

项目	年末余额	年初余额
其他应付款	2,747,702.55	2,938,275.54
应付利息		
应付股利		
合计	2,747,702.55	2,938,275.54

15-1 其他应付款

(1) 按账龄列示其他应付款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	347,691.74	468,333.35
1 至 2 年	412,191.55	870,510.71
2 至 3 年	489,488.18	152,884.00
3 年以上	1,498,331.08	1,446,547.48
合计	2,747,702.55	2,938,275.54

(2) 其他应付款按款项性质列示

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	70,000.00	70,000.00
保证金、押金	2,009,658.08	2,248,918.08
各项费用	635,630.18	615,282.93
社保及公积金	32,056.54	4,074.53
工会经费	357.75	
合计	2,747,702.55	2,938,275.54

(3) 其他应付款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	金额	账龄	比例 (%)	内容
六期装修保证金	非关联方	751,000.00	3 年以上	27.33	保证金
三期装修保证金	非关联方	271,284.40	2-3 年、3 年以上	9.87	保证金
出租房屋押金	非关联方	247,050.00	0-3 年、3 年以上	8.99	押金
江苏金海置业有限公司	关联方	200,000.00	2-3 年	7.28	水电费
代收金融新天地电费	非关联方	173,997.18	1-3 年	6.33	电费
合计	—	1,643,331.58	—	59.80	—

16、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
合同负债销项税额	135,940.04	136,830.84
合计	135,940.04	136,830.84

17、股本

投资者名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
连云港市城建控股集团有限公司	11,270,000.00			11,270,000.00

投资者名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
连云港市港城水务有限公司	230,000.00			230,000.00
合计	11,500,000.00			11,500,000.00

18、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
股本溢价	13,000,000.00			13,000,000.00
其他资本公积	31,583,032.23			31,583,032.23
合计	44,583,032.23			44,583,032.23

19、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
提取法定盈余公积	432,067.76			432,067.76
合计	432,067.76			432,067.76

20、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	-3,711,801.72	-3,961,435.79
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	486,303.18	
调整后期初未分配利润	-3,225,498.54	-3,961,435.79
加：本期归属于母公司股东的净利润	2,284,392.40	249,634.07
减：本年减少		
其中：提取法定盈余公积		
其中：其他减少--净资产折股转入资本公积		
期末未分配利润	-941,106.14	-3,711,801.72

21、营业收入和营业成本

（1）营业收入及营业成本的构成

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	144,000,071.94	128,448,601.23	124,500,294.33	114,077,069.49
其他业务				
合计	144,000,071.94	128,448,601.23	124,500,294.33	114,077,069.49

（2）主营业务（分业务）

产品名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理收入	144,000,071.94	128,448,601.23	124,500,294.33	114,077,069.49
合计	144,000,071.94	128,448,601.23	124,500,294.33	114,077,069.49

（3）前五名客户销售情况

客户名称	营业收入	比例（%）
连云港市机关事务管理局	10,748,388.28	7.46

客户名称	营业收入	比例（%）
连云港市裕城酒店管理有限公司	8,718,925.47	6.05
中国移动通信集团江苏有限公司连云港分公司	7,767,086.70	5.39
连云港市苍梧房地产开发有限公司	7,020,531.55	4.88
连云港金海连云置业有限公司	5,342,660.31	3.71
合计	39,597,592.31	27.49

22、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	246,348.45	192,887.72
教育费附加	105,577.89	82,666.17
地方教育费附加	70,385.28	55,110.76
房产税	42,624.11	39,582.44
车船税	360.00	360.00
土地使用税	5,244.00	5,244.00
印花税	518.13	174.55
合计	471,057.86	376,025.64

23、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	9,886,510.58	7,882,420.18
中介机构费	492,572.19	409,150.19
办公费用	861,523.63	234,303.93
维修费	6,520.27	79,150.70
折旧及摊销	145,910.01	303,043.83
会议、培训费	88,980.68	92,703.15
广告宣传费	39,045.10	60,559.68
交通差旅费	98,424.94	87,471.29
车辆费	36,073.50	104,915.14
业务招待费	1,240.00	4,903.50
劳动服务费	605,370.48	323,860.80
党建经费	24,680.73	95,520.87
通讯费	144,235.00	154,218.07
会员费	73,830.19	25,000.00
残疾人就业保障金	6,975.00	6,975.00
诉讼费	39,782.10	24,959.55
其他	6,919.68	
合计	12,558,594.08	9,889,155.88

24、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	123,485.16	290,981.22
汇兑损失		
减：汇兑收益		
现金折扣		
手续费支出等	29,822.69	23,365.33
合计	-93,662.47	-267,615.89

25、其他收益

项目	本期金额	上期金额
与企业日常活动相关的政府补助	33,137.41	3,088.98
合计	33,137.41	3,088.98

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	8,990.00	3,047.00	与收益相关
税费返还	4,147.41	41.98	与收益相关
标准化试点项目奖励	20,000.00		与收益相关
合计	33,137.41	3,088.98	

26、信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-481,298.26	-145,789.17
其他应收款坏账损失	13,944.80	-55,235.57
合计	-467,353.46	-201,024.74

27、营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
补偿款			
其他利得	500.46	0.30	500.46
合计	500.46	0.30	500.46

28、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约、滞纳金、罚款	8,273.51	654.00	8,273.51
非流动资产毁损报废损失		19,603.78	
合计	8,273.51	20,257.78	8,273.51

29、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	5,938.10	8,088.09

项目	本期金额	上期金额
递延所得税费用	-116,838.36	-50,256.19
合计	-110,900.26	-42,168.10

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额	上期金额
利润总额	2,173,492.14	207,465.97
按法定/适用税率计算的所得税费用	543,373.04	16,157.28
子公司适用不同税率的影响	-24,910.21	7,141.84
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	116,239.67	1,961.40
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-628,764.40	-17,172.43
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		
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化		
研发费用加计扣除的影响		
递延所得税费用的影响	-116,838.36	-50,256.19
所得税费用	-110,900.26	-42,168.10

30、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	123,388.77	290,981.22
政府补助	24,093.66	
保证金	2,193,443.25	644,885.64
往来款及其他	531,641.62	597,382.81
合计	2,872,567.30	1,533,249.67

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
手续费支出	1,050,338.70	6,481.57
支付的各项费用	2,631,991.40	1,752,950.60
保证金	473,895.56	1,711,581.75
合计	4,156,225.66	3,471,013.92

31、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,284,392.40	249,634.07
加：资产减值准备		
信用减值损失	467,353.46	-201,024.74

补充资料	本期金额	上期金额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	349,135.58	563,450.64
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		19,603.78
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-116,838.36	-50,256.19
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-9,984.86	21,667.63
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-9,006,344.16	-7,996,683.82
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	6,038,952.67	-8,563,443.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,666.73	-15,957,052.05
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	39,373,725.96	39,546,528.23
减：现金的期初余额	39,546,528.23	55,838,438.23
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	-172,802.27	-16,291,910.00

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	39,373,725.96	39,546,528.23
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	38,358,640.91	39,502,626.08
可随时用于支付的其他货币资金	1,015,085.05	43,902.15
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	39,373,725.96	39,546,528.23

项目	本期金额	上期金额
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

32、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	298,010.00	履约保证金
合计	298,010.00	—

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并：无。

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并：无。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
连云港市苍梧保安服务有限公司	连云港	连云港	保安家政服务	100.00		现金投资

九、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，经营管理层通过职能部门递交的月度工作报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

1、信用风险。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。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

2、市场风险。金融工具的市场风险，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，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险。利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行短期借款。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求。并且通过缩短单笔借款的期限，特别约定提前还款条款，合理降低利率波动风险。

本公司借款采用固定利率，利率风险较小。

(2) 外汇风险。外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。本公司期末外币金融资产和外币金融负债列示见本附注项目注释其他之外币货币性项目说明。

(3) 其他价格风险。原材料及产成品的价格波动风险，保持合理的原材料及产成品库存量，降低价格波动风险。

3、流动性风险。流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
连云港市城建控股集团有限公司	连云港	商务服务业	500000 万元	98.00	98.00

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、公司的董事、监事、高级管理人员：

序号	姓名	与公司关系
1	陈慧	公司董事长、副总经理
2	王全	公司董事（截至 2025.12.12）、控股股东职工监事（截至 2025.10.22）
3	庄尹	公司董事及总经理
4	陈迎	公司董事
5	余汉昌	公司董事
6	赵旋	公司董事
7	曹红青	公司董事

序号	姓名	与公司关系
8	朱家乐	公司独立董事
9	王强	公司独立董事
10	周玉刚	公司监事会主席，截至 2025.12.12
11	韩红	公司监事，截至 2025.12.12
12	李书辛	公司监事，截至 2025.12.12
13	刘文	公司副总经理、财务负责人、董事会秘书
14	滕瑞	公司副总经理
15	刘永能	控股股东董事长，截至 2025.12.02
16	张永波	控股股东董事长
17	刘顺学	控股股东职工董事、总经理
18	徐世刚	控股股东董事
19	刘野	控股股东董事
20	易爱军	控股股东董事
21	董标成	控股股东董事
22	龚刚	控股股东董事，截至 2025.3.11
23	倪春林	控股股东职工监事，截至 2025.10.22
24	朱毅	控股股东监事，截至 2025.10.22
25	陆其俊	控股股东监事主席，截至 2025.10.22
26	袁伟	控股股东监事，截至 2025.10.22
27	陈昶宇	控股股东副总经理
28	翟晓东	控股股东副总经理
29	张勇	控股股东总会计师
30	李启珍	控股股东总工程师
31	周玮	控股股东党委委员

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
连云港市鑫城公共设施服务有限公司	同一最终控制方
连云港市鑫城公共设施服务有限公司城之味港城店	同一最终控制方
连云港市同城房地产营销策划有限公司	同一最终控制方
连云港市同城地产集团有限责任公司	同一最终控制方
连云港市市政公用有限公司	同一最终控制方
连云港市建工建设集团有限公司	同一最终控制方
连云港市惠城市政工程有限公司	同一最终控制方
连云港市海城投资发展有限公司	同一最终控制方
连云港市港城水务有限公司	同一最终控制方
连云港市港城公用投资有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
连云港市房政建设工程有限公司	同一最终控制方
连云港市苍梧房地产开发有限公司	同一最终控制方
连云港青年国际旅行社有限公司	同一最终控制方（该企业于 2024 年 11 月 25 日注销）
连云港嘉富城房地产开发有限公司	同一最终控制方
连云港城市排水有限公司	同一最终控制方
江苏润科投资发展集团有限公司	同一最终控制方
江苏润科资产经营有限公司	同一最终控制方
江苏海林装饰工程有限公司	同一最终控制方
连云港市裕城酒店管理有限公司	同一最终控制方
连云港市锐城建设工程有限公司	同一最终控制方
连云港市顺城园林工程有限责任公司	同一最终控制方（该公司于 2025 年 3 月 11 日进行投资人变更，由连云港市建工建设集团有限公司变更为连云港金海环保产业发展集团有限公司）
连云港市住房租赁运营有限公司	同一最终控制方
连云港市苍梧园林绿化有限公司	同一最终控制方（该公司于 2024 年 11 月 4 日注销）
江苏鹏程商业发展有限公司	同一最终控制方
江苏宁城农林科技有限公司	同一最终控制方
连云港恒隆水务有限公司	同一最终控制方
连云港市星辰照明有限公司	同一最终控制方
连云港市凤凰文化旅游发展有限公司	同一最终控制方
连云港市保障房建设投资发展集团有限公司	同一最终控制方
连云港市房政商贸有限公司	同一最终控制方
连云港房政置业有限公司	同一最终控制方
连云港市蓝城房投地产开发有限公司	同一最终控制方
连云港天润置业有限公司	同一最终控制方
江苏润科地产开发有限公司	同一最终控制方
连云港市新海医院投资管理有限公司	同一最终控制方
连云港花果山国际酒店有限公司	同一最终控制方
连云港润辉资产管理有限公司	同一最终控制方
连云港市润强文体产业投资有限公司	同一最终控制方
连云港汇科资产管理有限责任公司	同一最终控制方
连云港市润科园林绿化工程有限公司	同一最终控制方
连云港润地市政工程有限公司	同一最终控制方
江苏西游文化旅游产业有限公司	同一最终控制方
逍遥猴信息科技有限公司	同一最终控制方
连云港市人文纪念园有限公司	同一最终控制方
连云港东方海上旅游有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
连云港市港盛房地产开发有限公司	同一最终控制方
连云港市港福房地产开发有限公司	同一最终控制方
连云港市港旭房地产开发有限公司	同一最终控制方
连云港福润置业有限公司	同一最终控制方
连云港盛林置业有限公司	同一最终控制方
连云港市房投地产开发有限公司	同一最终控制方
连云港市万源地产开发有限公司	同一最终控制方
连云港弘顺城市发展有限公司	同一最终控制方
连云港大数据产业发展有限公司	同一最终控制方
连云港市同源房地产开发有限公司	同一最终控制方
连云港市同盛房地产开发有限公司	同一最终控制方
连云港市港富房地产开发有限公司	同一最终控制方
连云港市同鑫房地产开发有限公司	同一最终控制方
连云港市置新住房租赁有限公司	同一最终控制方
连云港市裕城酒店管理有限公司城之味连云分公司	同一最终控制方
连云港海韵海洋科技有限公司	同一最终控制方
连云港市文化旅游投资有限公司	同一最终控制方
连云港海景湾酒店管理有限公司	同一最终控制方
连云港市苍吾置业有限公司	同一最终控制方
连云港市连合房地产开发有限公司	公司董事余汉昌担任董事长
连云港市连瑞置业有限公司	公司董事余汉昌担任董事长
连云港市连福置业有限公司	公司董事余汉昌担任董事长
连云港金海环保产业发展集团有限公司	截至 2025 年 1 月 6 日公司董事庄尹担任董事
连云港市鑫成资产开发有限公司	截至 2025 年 2 月 21 日公司董事庄尹担任董事
连云港瑞宇建筑安装工程有限公司	公司董事长兼副总经理陈慧之配偶投资的企业，担任执行董事兼总经理
东海县凯腾建筑工程有限公司	公司董事长兼副总经理陈慧之配偶投资的企业（70%），担任执行董事兼总经理
连云港佰源自动化科技有限公司	公司董事曹红青之配偶担任执行董事
连云港路顺交通设施有限公司	公司董事曹红青之配偶投资的企业
江苏合柱机电设备制造有限公司	公司董事曹红青之配偶担任执行董事
江苏金海投资有限公司	截至 2025 年 12 月 2 日控股股东之董事长刘永能担任董事长，控股股东之董事长张永波担任董事长，控股股东职工代表董事刘顺学担任总经理；公司董事陈迎担任董事
江苏金海置业有限公司	控股股东之副总经理翟晓东担任董事长；公司董事余汉昌担任董事
连云港市自来水有限责任公司	控股股东之总会计师（副总经理）张勇担任副董事长，董事陈迎担任董事
连云港新奥燃气有限公司	控股股东之总会计师（副总经理）张勇担任副董事长，董事陈迎担任董事
连云港市金海建设管理有限公司	控股股东之总工程师（副总经理）李启珍（截至 2025 年 4 月 25 日）担任董事长

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
连云港金陵云台宾馆有限责任公司	控股股东职工代表董事刘顺学担任董事
营口国有资本投资集团有限公司	控股股东董事刘野担任董事
沈阳地铁集团有限公司	控股股东董事刘野担任董事
营口产业投资运营集团有限公司	控股股东董事刘野担任董事
抚顺龙晟国有资本运营集团有限公司	控股股东董事刘野担任董事
营口热点集团有限公司	控股股东董事刘野担任董事
江苏立卓信息有限公司	控股股东董事董标成担任董事

5、关联方交易情况

(1) 关联方资金拆借：

①公司向关联方提供资金

无。

②向关联方拆入资金

无。

③关联方拆出资金相关的资金占用费情况

无。

(2) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
江苏润科投资发展集团有限公司	场地租赁费	5,504.59	
连云港大数据产业发展有限公司	服务费	275,377.36	
连云港润辉资产管理有限公司	场地租赁费	1,415.09	
连云港市顺城园林工程有限责任公司	绿化费		68,871.56
连云港市鑫城公共设施服务有限公司	制作费		41,044.15
连云港市鑫城公共设施服务有限公司城之味港城店	就餐费	7,840.00	31,255.00
连云港市裕城酒店管理有限公司	就餐费	297,686.49	
连云港市自来水有限责任公司	水费	406,029.87	321,451.65
逍遥猴信息科技有限公司	服务费	187,371.29	211,493.87
合计	——	1,181,224.69	674,116.23

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
江苏金海置业有限公司	物业管理收入	1,654,669.20	927,680.10
江苏宁城农林科技有限公司	物业管理收入	22,065.09	21,615.00
江苏润科投资发展集团有限公司	物业管理收入	928,191.11	3,081,602.03
江苏润科资产经营有限公司	物业管理收入	1,688,314.11	
江苏西游文化旅游产业有限公司	物业管理收入	1,220,582.43	2,582,226.23

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
连云港城市排水有限公司	物业管理收入	513,264.21	511,808.70
连云港房政置业有限公司	物业管理收入	797,474.65	665,409.57
连云港海景湾酒店管理有限公司	物业管理收入	150,645.82	
连云港恒隆水务有限公司	物业管理收入	267,745.19	
连云港花果山国际酒店有限公司	物业管理收入	356,749.97	720,893.51
连云港金海环保产业发展集团有限公司	物业管理收入	144,017.47	137,994.92
连云港润辉资产管理有限公司	物业管理收入	2,353,823.44	1,865,293.88
连云港市保障房建设投资发展集团有限公司	物业管理收入	94,179.10	204,829.19
连云港市苍梧房地产开发有限公司	物业管理收入	7,020,531.55	4,222,571.77
连云港市苍梧园林绿化有限公司	物业管理收入	70.80	382.31
连云港市城建控股集团有限公司	物业管理收入		93,315.70
连云港市房政建设工程有限公司	物业管理收入	4,106,888.67	2,301,116.88
连云港市凤凰文化旅游发展有限公司	物业管理收入	241,241.26	582,298.66
连云港市港城水务有限公司	物业管理收入	553,526.20	533,795.16
连云港市惠城市政工程有限公司	物业管理收入	1,557,830.18	286,479.87
连云港市建工建设集团有限公司	物业管理收入	17,897.36	
连云港市金海建设管理有限公司	物业管理收入	86,563.39	49,195.74
连云港市人文纪念园有限公司	物业管理收入	803,232.31	693,249.91
连云港市锐城建设工程有限公司	物业管理收入	2,620,955.49	184,588.05
连云港市润强文体产业投资有限公司	物业管理收入	846,207.55	1,238.94
连云港市市政公用有限公司	物业管理收入	939,955.56	905,124.82
连云港市顺城园林工程有限责任公司	物业管理收入	70,400.29	69,898.35
连云港市同城地产集团有限责任公司	物业管理收入	2,919,274.51	4,461,710.61
连云港市鑫成资产开发有限公司	物业管理收入	1,480,105.91	660,940.18
连云港市鑫城公共设施服务有限公司	物业管理收入	441,455.92	300,057.08
连云港市星辰照明有限公司	物业管理收入	121,040.17	116,756.36
连云港市裕城酒店管理有限公司	物业管理收入	8,718,925.47	1,344,164.97
连云港市置新住房租赁有限公司	物业管理收入	661.93	487.61
连云港市住房租赁运营有限公司	物业管理收入	4,657.55	
连云港天润置业有限公司	物业管理收入	1,273,939.22	859,946.08
逍遥猴信息科技有限公司	物业管理收入	85,843.84	33,889.48
连云港市同城房地产营销策划有限公司	物业管理收入	11,812.39	
合计		44,114,739.31	28,420,561.66

(3) 关联方资产转让情况

无。

(4) 关联租赁情况

无。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额	期初余额
应收账款：		
江苏海林装饰工程有限公司	53,790.58	53,790.58
江苏金海置业有限公司	1,871,971.86	68,558.64
江苏润科投资发展集团有限公司	138,363.90	907,131.11
江苏西游文化旅游产业有限公司	-	689,145.50
连云港城市排水有限公司	178,471.52	119,645.83
连云港房政置业有限公司	154,680.00	4,020.00
连云港海景湾酒店管理有限公司	159,684.57	
连云港恒隆水务有限公司	94,603.30	
连云港花果山国际酒店有限公司	-	60,000.00
连云港润辉资产管理有限公司	1,575,170.33	173,086.43
连云港市保障房建设投资发展集团有限公司	85,818.27	9,327.06
连云港市苍梧房地产开发有限公司	6,240,891.58	2,636,211.53
连云港市苍梧园林绿化有限公司	260.00	180.00
连云港市城建控股集团有限公司		3,423.60
连云港市房政建设工程有限公司	1,296,096.51	774,220.47
连云港市凤凰文化旅游发展有限公司	510.00	544,375.47
连云港市惠城市政工程有限公司	125,648.52	14,485.40
连云港市建工建设集团有限公司	2,000.00	
连云港市金海建设管理有限公司	18,677.50	
连云港市人文纪念园有限公司	219,032.38	187,699.60
连云港市锐城建设工程有限公司	1,264,668.70	254,032.44
连云港市润强文体产业投资有限公司	454,480.00	1,400.00
连云港市市政公用有限公司	-	5,624.60
连云港市同城地产集团有限责任公司	2,295,166.96	3,113,555.37
连云港市同城房地产营销策划有限公司	13,348.00	
连云港市鑫成资产开发有限公司	480,474.97	3,880.00
连云港市鑫城公共设施服务有限公司	264,523.66	
连云港市星辰照明有限公司	680.00	520.00
连云港市裕城酒店管理有限公司	790,600.00	737,210.00
连云港市置新住房租赁有限公司	748.00	
连云港市住房租赁运营有限公司	4,331.70	
连云港天润置业有限公司	80,000.00	
江苏润科资产经营有限公司	470,000.00	
逍遥猴信息科技有限公司	72,581.63	

项目名称	期末余额	期初余额
合计	18,407,274.44	10,361,523.63

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款：		
连云港市裕城酒店管理有限公司	42,860.00	
逍遥猴信息科技有限公司	162,868.50	197,323.76
合计	205,728.50	197,323.76
其他应付款：		
江苏金海置业有限公司	200,000.00	200,000.00
连云港市鑫城公共设施服务有限公司	30,000.00	30,000.00
连云港市港城水务有限公司	40,000.00	40,000.00
合计	270,000.00	270,000.00

十一、承诺及或有事项

本公司无需要说明的承诺及或有事项。

十二、资产负债表日后事项

本公司无需要说明的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

本公司无需要说明的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
组合 1：采用账龄分析法计提坏账准备的组合	38,030,381.20	100.00	2,089,015.22	5.49	35,941,365.98
组合 2：采用不计提坏账准备的组合					
组合小计	38,030,381.20	100.00	2,089,015.22	5.49	35,941,365.98
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	38,030,381.20	100.00	2,089,015.22	5.49	35,941,365.98

(续)

类别	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的组合	27,354,822.09	99.57	1,599,372.70	5.85	25,755,449.39
组合 2: 采用不计提坏账准备的组合	119,070.00	0.43			119,070.00
组合小计	27,473,892.09	100.00	1,599,372.70	5.82	25,874,519.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	27,473,892.09	100.00	1,599,372.70	5.82	25,874,519.39

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	35,912,174.51	1,795,608.73	5.00
1 至 2 年	2,027,555.78	202,755.58	10.00
2 至 3 年			20.00
3 至 4 年			30.00
4 至 5 年			50.00
5 年以上	90,650.91	90,650.91	100.00
合计	38,030,381.20	2,089,015.22	—

(续)

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	25,816,512.28	1,290,825.61	5.00
1 至 2 年	903,973.43	90,397.34	10.00
2 至 3 年	171,766.43	34,353.29	20.00
3 至 4 年	371,919.04	111,575.71	30.00
4 至 5 年	36,860.33	18,430.17	50.00
5 年以上	53,790.58	53,790.58	100.00
合计	27,354,822.09	1,599,372.70	—

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	1,599,372.70	489,642.52			2,089,015.22
合计	1,599,372.70	489,642.52			2,089,015.22

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	与公司关系	期末余额	账龄	占比(%)	款项性质
连云港市苍梧房地产开发有限公司	关联方	6,164,618.03	1年以内	16.21	物业费
连云港金海连云港置业有限公司	非关联方	5,663,219.93	1年以内	14.89	物业费
连云港市同城地产集团有限责任公司	关联方	2,295,166.96	1年以内	6.04	物业费
中国移动通信集团江苏有限公司连云港分公司	非关联方	1,960,000.00	1年以内	5.15	物业费
江苏金海置业有限公司	非关联方	1,871,971.86	0-2年	4.92	物业费
合计	——	17,954,976.78	——	47.21	——

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

本公司报告期内无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司报告期内无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(7) 公司期末余额中应收关联方股东单位的款项情况

详见本附注七、关联方关系及其交易、关联方应收应付款项。

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	518,504.23	2,784,345.58
应收利息		
应收股利		
合计	518,504.23	2,784,345.58

2-1 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的组合	475,244.05	75.77	108,730.39	22.88	366,513.66
组合 2: 采用不计提坏账准备的组合	151,990.57	24.23			151,990.57
组合小计	627,234.62	100.00	108,730.39	17.33	518,504.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	627,234.62	100.00	108,730.39	17.33	518,504.23

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的组合	666,066.06	22.89	125,230.59	18.80	540,835.47
组合 2: 采用不计提坏账准备的组合	2,243,510.11	77.11			2,243,510.11
组合小计	2,909,576.17	100.00	125,230.59	4.30	2,784,345.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,909,576.17	100.00	125,230.59	4.30	2,784,345.58

(2) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：无。

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	185,164.09	9,258.20	5.00
1 至 2 年	28,759.00	2,875.90	10.00
2 至 3 年			20.00
3 至 4 年	235,320.96	70,596.29	30.00
4 至 5 年			50.00
5 年以上	26,000.00	26,000.00	100.00
合计	475,244.05	108,730.39	—

(续)

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	183,217.50	9,160.88	5.00
1 至 2 年	13,000.00	1,300.00	10.00
2 至 3 年	443,848.56	88,769.71	20.00
3 至 4 年			30.00
4 至 5 年			50.00
5 年以上	26,000.00	26,000.00	100.00
合计	666,066.06	125,230.59	—

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	125,230.59	-16,500.20			108,730.39
合计	125,230.59	-16,500.20			108,730.39

(5) 其他应收款按款项性质列示

款项性质	年末余额	年初余额
保证金、押金	321,320.96	604,848.56
代付社保	151,670.57	243,510.11
往来款		2,000,000.00
其他	154,243.09	61,217.50
合计	627,234.62	2,909,576.17

(6) 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	与公司关系	年末余额	账龄	比例(%)	款项性质
连云港花果山机场建设投资有限公司	非关联方	235,320.96	3-4年	37.52	履约保证金
劳务派遣人员社保	非关联方	111,691.08	1年以内	17.81	社保
预缴一期A段公建电费	非关联方	100,759.00	0-2年	16.06	电费
代收南极北路56号	非关联方	53,164.09	1年以内	8.48	电费
苏州银行股份有限公司连云港分行营业部	非关联方	50,000.00	1年以内	7.97	履约保证金
合计	——	550,935.13	——	87.84	——

(7) 涉及政府补助的应收款项

公司报告期内无涉及政府补助的应收款项。

(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

公司报告期内无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(9) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

公司报告期内无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资：						
连云港市苍梧保安服务有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
合计	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00

4、应付账款

(1) 应付账款列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内	11,810,776.14	10,822,647.51
1至2年	825,083.34	766,257.92
2至3年	11,649.75	272,054.85
3年以上	321,631.47	139,172.27
合计	12,969,140.70	12,000,132.55

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	比例 (%)	内容
江苏平安电梯有限公司	非关联方	266,737.38	0-2 年	2.06	维保款
江苏民安消防安全工程有限公司	非关联方	208,350.00	1-2 年	1.61	维保款
连云港市新立清洗装饰工程公司	非关联方	145,486.54	0-2 年	1.12	清洗款
合计	---	620,573.92	---	4.79	---

(3) 期末应付账款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	金额	账龄	比例 (%)	内容
连云港优达人力资源开发有限公司	非关联方	5,165,496.93	1 年以内	39.83	劳务费
连云港市人才事务所有限公司	非关联方	850,291.12	1 年以内	6.56	劳务费
连云港德瑞物业有限公司	非关联方	744,211.65	1 年以内	5.74	劳务费
连云港才优人力资源有限公司	非关联方	459,506.64	1 年以内	3.54	劳务费
江苏昕锋消防工程有限公司	非关联方	441,716.76	1 年以内	3.41	劳务费
合计	---	7,661,233.10	---	59.08	---

5、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
其他应付款	2,747,702.55	2,937,917.85
应付利息		
应付股利		
合计	2,747,702.55	2,937,917.85

5-1 其他应付款

(1) 按账龄列示其他应付款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	347,691.74	467,975.66
1 至 2 年	412,191.55	870,510.71
2 至 3 年	489,488.18	152,884.00
3 年以上	1,498,331.08	1,446,547.48
合计	2,747,702.55	2,937,917.85

(2) 其他应付款按款项性质列示

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	70,000.00	70,000.00
保证金、押金	2,009,658.08	2,248,918.08
各项费用	635,630.18	615,282.93
社保及公积金	32,056.54	3,716.84
工会经费	357.75	
合计	2,747,702.55	2,937,917.85

(3) 其他应付款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	金额	账龄	比例(%)	内容
六期装修保证金	非关联方	751,000.00	3年以上	27.33	保证金
三期装修保证金	非关联方	271,284.40	2-3年、3年以上	9.87	保证金
出租房屋押金	非关联方	247,050.00	0-3年、3年以上	8.99	押金
江苏金海置业有限公司	非关联方	200,000.00	2-3年	7.28	水电费
代收金融新天地电费	非关联方	173,997.18	1-3年	6.33	电费
合计	——	1,643,331.58	——	59.80	——

6、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本的构成

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	139,045,563.47	124,130,944.88	120,731,651.90	111,005,616.11
其他业务				
合计	139,045,563.47	124,130,944.88	120,731,651.90	111,005,616.11

(2) 主营业务(分业务)

产品名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理收入	139,045,563.47	124,130,944.88	120,731,651.90	111,005,616.11
合计	139,045,563.47	124,130,944.88	120,731,651.90	111,005,616.11

7、现金流量补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,167,226.77	110,162.29
加：资产减值准备		
信用减值损失	473,142.32	-182,132.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	326,512.70	540,827.76
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		19,603.78
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-118,285.58	-45,533.17
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-9,984.86	21,667.63
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-9,182,289.17	350,170.18
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	8,113,635.89	-8,590,476.50

补充资料	本期金额	上期金额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,769,958.07	-7,775,710.71
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
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	36,469,743.87	34,760,184.80
减：现金的期初余额	34,760,184.80	42,870,753.46
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	1,709,559.07	-8,110,568.66

十五、补充资料

(一) 非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损益		
其中：处置非流动资产收益		
处置非流动资产损失		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,773.05	-20,257.48
其中：营业外收入	500.46	0.30
营业外支出	8,273.51	20,257.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-7,773.05	-20,257.48
减：所得税影响额		
非经常性损益净额	-7,773.05	-20,257.48
归属于少数股东的非经常性损益净额		
归属于母公司普通股股东的非经常性损益净额	-7,773.05	-20,257.48
归属于母公司普通股股东的净利润	2,284,392.40	249,634.07
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	2,292,165.45	269,891.55

(二) 每股收益和净资产收益率

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.20	0.02	0.02
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	4.21	0.02	0.02

连云港市苍梧物业服务股份有限公司

2026年4月22日

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

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

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	2024年12月31日	2025年1月1日	影响金额
追溯调整法						
1	2025年1月1日前，本公司位于连云港市海州区通灌南路	经公司董 事会批准， 本公司对 投资性房 地产的后 续计量由 成本模式 变更为公 允价值模 式。	投资性房地产		4,766,976.13	4,766,976.13
2	惠龙商住楼109号门面房作为固定资产核算与管理。		固定资产	5,111,474.12	992,902.23	-4,118,571.89
3	2025年1月起对外出租给东北人家，自2025年1月1日起，由固定资产转为投资性房地产（成本模式）。后经董事会		递延所得税负债		162,101.06	162,101.06
4	批准，对该投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式，属于会计政策变更，按规定采用追溯调整法处理。		未分配利润	-3,711,801.72	-3,225,498.54	486,303.18
未来适用法						
无						

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
营业外收入	500.46

营业外支出	-8,273.51
非经常性损益合计	-7,773.05
减：所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	-7,773.05

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用