万联城服

NEEQ: 835800

万联城市服务科技集团股份有限公司

Unimetro Service Technology Group

年度报告

2025

重要提示

一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、公司负责人邢龙、主管会计工作负责人唐喜艳及会计机构负责人（会计主管人员）唐喜艳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、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“九、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析,请投资者注意阅读。

目 录

第一节 公司概况 6
第二节 会计数据、经营情况和管理层分析 7
第三节 重大事件 21
第四节 股份变动、融资和利润分配 29
第五节 行业信息 33
第六节 公司治理 34
第七节 财务会计报告 39
附件 会计信息调整及差异情况 95

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	公司董秘办公室

释义

释义项目		释义
万联城服、本公司或公司	指	万联城市服务科技集团股份有限公司
北京万联	指	北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司
明道物业	指	大庆明道智园居民服务有限公司
大庆万联	指	大庆万联恒德物业服务有限公司
沈阳丰华	指	沈阳丰华物业管理有限公司
沈阳万联	指	沈阳万联恒德物业管理有限公司
仟星科技	指	成都仟星链城科技有限公司
杭州元中物业	指	杭州元中物业管理有限公司
河南睿斯特物业	指	河南省睿斯特物业服务有限公司
郑州朔楷	指	郑州朔楷电子商务有限公司
浙江鑫强	指	浙江鑫强保安服务有限公司
秉屹（上海）	指	秉屹（上海）管理咨询有限公司
美乐美佳	指	北京美乐美佳保洁有限公司
卡奇尔	指	成都卡奇尔家政有限公司
星河科技	指	北京万嘉星河科技有限公司
晋中学园物业	指	晋中学园物业管理有限公司
沈阳鑫丰	指	沈阳鑫丰富俪城房屋开发有限公司
晋美万联	指	山西晋美万联物业服务有限公司
杭州德宏	指	杭州德宏物业服务有限公司
首创学园小区	指	山西省晋中市首创学园小区住宅小区项目
唯美主邑小区	指	黑龙江省大庆市唯美主邑小区住宅小区项目
湿地福苑小区	指	黑龙江省大庆市湿地福苑小区住宅小区项目
雍景豪城小区	指	辽宁省沈阳市雍景豪城小区住宅小区项目
湘湖人家小区	指	浙江省杭州市湘湖人家小区住宅小区项目
澳龙小区	指	黑龙江省大庆市澳龙小区住宅小区项目
新明半岛	指	浙江省杭州市新明半岛小区住宅小区项目
湖韵新村	指	黑龙江省大庆市湖韵新村小区住宅小区项目
世代书香	指	辽宁省沈阳市世代书香小区住宅小区项目
芝兰新城	指	浙江省宁波市芝兰新城小区住宅小区项目
祥腾财富	指	浙江省杭州市祥腾财富中心写字楼项目
新疆万联和洲	指	新疆万联和洲物业服务有限公司
浙江万联安保	指	浙江万联安保服务有限公司
实际控制人	指	李天舒先生
章程、公司章程	指	万联城市服务科技集团股份有限公司公司章程
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
企业会计准则	指	财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006

		年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定
主办券商	指	首创证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、万元

第一节　公司概况

企业情况			
公司中文全称	万联城市服务科技集团股份有限公司		
英文名称及缩写	Unimetro Service Technology Group Co.LTD		
法定代表人	邢龙	成立时间	1999 年 10 月 29 日
控股股东	控股股东为（李天舒）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（李天舒），一致行动人为（北京天鸿万联投资管理有限公司）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产-K70 房地产业-K702 物业管理-K7020 物业管理		
主要产品与服务项目	物业管理		
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	万联城服	证券代码	835800
挂牌时间	2016 年 2 月 5 日	分层情况	创新层
普通股股票交易方式	√集合竞价交易 □做市交易	普通股总股本（股）	72,093,931
主办券商（报告期内）	首创证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号院 13 号楼 A 座 11-21 层		
联系方式			
董事会秘书姓名	唐喜艳	联系地址	浙江省杭州市拱墅区祥园路 108 号 2 幢 10 层 1001 室
电话	18746613131	电子邮箱	bjwlhd@126.com
传真	0571-81398860		
公司办公地址	浙江省杭州市拱墅区祥园路 108 号 2 幢 10 层 1001 室	邮政编码	310011
公司网址	http://www.wanlianshenghuo.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	912306007166448804		
注册地址	浙江省杭州市拱墅区祥园路 108 号 2 幢 10 层 1001 室		
注册资本（元）	72,093,931	注册情况报告期内是否变更	是

第二节　会计数据、经营情况和管理层分析

一、　业务概要

(一)　商业模式与经营计划实现情况

1.商业模式

公司以多年物业服务经验为基础，深度融合移动互联、大数据等数字化技术，构建“物业+生活生态”服务体系。在巩固传统物业管理优势的同时，重点拓展社区电商、家政服务等创新业务，通过资源整合与科技赋能，打造一站式生活服务平台，持续提升客户体验与品牌价值。

（1）盈利模式

1)传统业务：物业管理作为公司的传统业务模式主要依托自身多年丰富的物业管理经验，以先进的管理模式和周到的服务为住宅小区以及部分政府办公楼、医院和地下车库等提供物业管理服务。公司获取物业管理项目主要通过参加公开招标和竞争性谈判的方式取得。在物业服务收入以包干制为主的模式下，项目接管后公司通过采取全面预算管理、物资集中采购、业务分包以及大量采用机械设备等手段，降低人力及经营成本，提高服务品质，完成合同约定的物业管理项目获取收入。

2)创新业务：报告期内，公司在深耕传统物业管理服务的同时，积极拥抱数字化浪潮，巧妙融合移动互联、大数据、人工智能等现代信息技术，深化社区运营服务。同时，公司整合优质家政资源，提供保洁、维修、养老照护等多元化服务，通过平台化调度与标准化培训确保服务质量，以及新开展了直播带货等新型服务模式。

（2）采购模式

1）传统业务：物业管理服务采购主要包括专项服务采购和物资采购。对物业管理项目中的简单重复性工作，如清洁、秩序维护、绿化养护、电梯维护等工作，公司通过招投标和竞争性谈判的方式，分包给专业服务公司来完成。公司通过对业务分包公司资质、规模、价格等综合评定，选择最优的合作伙伴。公司各级项目部、品质监察部和呼叫中心对服务情况进行检查监督，对不合格的供应商将依据合同进行限期整改或解除合同，以保证能够提供优质的服务和有效的成本控制。物资采购由公司各级项目部及各部门制定采购计划， 公司特设的采购小组负责物资集中采购，根据供应商提供的原材料按照价格、质量和数量建立了合格供应商名录，通过招投标和竞争性谈判选择合格供方，提高公司的议价能力，降低采购成本。

2）创新业务：创新业务采购模式以供应链整合的方式，其中电商业务直接与本地商户、品牌商建立直采合作，缩短供应链链路，保障商品性价比；家政服务以搭建服务人员数据库，严格审核资质与技

能，实行分级定价与用户评价体系。

（3）项目经营模式

1）传统业务：对物业项目公司采用项目经理负责制的经营模式，以项目为单位由公司各级项目经理进行经营、管理并进行独立核算。项目经理负责项目的综合管理及整体物业服务的品质监督。公司依据多年的行业经验制定下发《年度绩效考核规定》作为全年预定目标的评定标准，以此对各级项目经理是否实现预定目标进行考核和奖惩，以保证公司实现业务营运目标。项目经理负责制激发了各级项目负责人的主观能动性和创新活力，保证了公司总体经营收入和利润的持续稳定增长。

2）创新业务：聚焦市场竞争力强、受众基础广的产品，确保品质与直播内容高度契合，精准定位目标消费群体。同时设立选品委员会，聚焦高频刚需商品，通过数据挖掘分析消费偏好，动态调整 SKU；家政养老服务则采用“平台接单+就近派单”模式，结合智能调度系统缩短服务响应时间。

（4）服务提供模式

1）传统业务：智慧物业体系

通过“金盟生活”APP 提供在线缴费、报修、投诉等功能，并集成智能门禁、停车系统及呼叫中心升级为数据中台，实时监控服务指标，驱动管理决策优化。

2）创新业务：公司以物业管理服务为基础，融合移动互联与数字化技术，深度挖掘客户需求，拓展社区增值业务，整合人流、物流、信息流等优势资源，提供包括电商、家政等个性化服务，打造全新的服务体验。并通过推出会员制套餐，提供定期深度保洁、家电清洗等定制化服务，满足差异化需求。未来，我们将继续探索创新模式，拓展服务领域，为客户创造更大价值，成为行业领军者。

公司在报告期内、以及报告期后至报告披露日，商业模式未发生较大变化

2、经营计划实现

公司管理层紧密围绕年初制定的经营计划，贯彻执行董事会的战略安排，结合公司优势，专注于主营业务的稳健发展，关闭经营亏损的分子公司，公司经营情况如下：

截至报告期末，公司资产总额 25,276.41 万元，同比下降 0.67%；负债总额为 9,181.14 万元，同比上升 1.10%；净资产为 16,095.27 万元，同比下降 1.65%。

报告期内，公司实现营业收入 22,404.96 万元，比上年同期增加 0.93%，营业成本 16,938.26 万元，比上年同期增长 1.63%；归属挂牌公司股东的净利润为 1,563.31 万元，同比增长 24.62%。

2025 年公司经营活动产生的现金流量净额为 2,023.91 万元，较上年同期下降 7.82%。公司经营状况良好，经营活动现金流稳定。

（二） 行业情况

一、行业整体趋势：从规模扩张转向高质量发展

2025 年，物业管理行业增速放缓，正式进入“高质量发展”周期。在市场环境复杂化、经营压力加大的背景下，物业企业不再盲目追求规模扩张，而是主动“割舍”低质效、低收缴率、管理难度大、发展潜力小的项目，转而聚焦“深耕核心区域”和“优化业务结构”，以提升整体运营质量。

二、行业面临的挑战及应对策略

1.经营压力加剧：

a.物业费降价潮叠加收缴率下降，压缩企业利润空间。

b.地产行业下行导致非业主增值服务（如案场服务、开发商相关业务）收入萎缩。

c.政府端应收账款账期延长，企业现金流承压。

2.企业应对策略：降本增效成为核心

a.组织精简、区域集约化管理，优化运营结构。

b.加大智能设备应用，减少人力成本，提升管理效率。

三、政策支持与行业新机遇

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，物业管理行业被纳入“鼓励类商务服务业”，政策支持力度加大：

1.住宅与非住宅业态均获政策背书，行业价值得到认可。

2.非住宅物业管理（如商办、园区、公建等）首次纳入鼓励范畴，未来市场空间进一步拓宽。

四、企业战略调整方向

1.数字化转型加速

头部企业持续加码智慧社区、能耗管理、AIoT 等技术应用，构建“三台协同”体系：

a.科技化中后台（财务、人力系统）

b.科技运营前台（设施设备运维、员工调度管理）

c.智能客服平台（业主 APP、智慧社区硬件）

2.社区增值服务成增长点

a.地产关联业务萎缩，但社区生活服务（零售、家政、养老、教育等）需求刚性，收入稳中有升。

b.企业通过服务差异化提升业主粘性，对冲基础物业服务利润下滑。

综上所述，2025 年，物业管理行业在政策红利与市场压力交织中迈向高质量发展阶段。企业需在“规模”与“效益”之间寻找平衡，通过精细化运营、科技赋能、增值服务创新，提升竞争力，把握非住宅物业、

智慧社区等新兴机遇，实现可持续增长。

（三） 与创新属性相关的认定情况

□适用 √不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	224,049,571.15	221,982,169.17	0.93%
毛利率%	24.40%	24.92%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	15,633,138.57	12,544,516.83	24.62%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	15,323,523.81	17,130,510.23	-10.55%
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）	9.82%	8.30%	-
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）	9.63%	11.34%	-
基本每股收益	0.22	0.19	15.79%
偿债能力	**本期期末**	**上年期末**	**增减比例%**
资产总计	252,764,117.55	254,463,505.12	-0.67%
负债总计	91,811,449.18	90,816,912.65	1.10%
归属于挂牌公司股东的净资产	152,484,889.54	150,077,005.32	1.60%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.12	2.18	-2.75%
资产负债率%（母公司）	39.52%	52.47%	-
资产负债率%（合并）	36.32%	35.69%	-
流动比率	1.63	1.66	-
利息保障倍数	127.76	191.87	-
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	20,239,141.55	21,954,993.24	-7.82%
应收账款周转率	2.14	2.04	-
存货周转率	183.95	262.66	-
成长情况	**本期**	**上年同期**	**增减比例%**
总资产增长率%	-0.67%	1.97%	-
营业收入增长率%	0.93%	0.18%	-
净利润增长率%	38.60%	-29.87%	-

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	66,043,732.28	26.13%	44,693,331.10	17.56%	47.77%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
应收账款	67,239,966.20	26.60%	72,592,302.05	28.53%	-7.37%
存货	1,019,280.37	0.40%	822,309.82	0.32%	23.95%
交易性金融资产	0.00	0.00%	20,005,876.71	7.86%	-100.00%
长期股权投资	30,081,893.81	11.90%	28,593,060.89	11.24%	5.21%
固定资产	6,606,221.38	2.61%	5,323,318.20	2.09%	24.10%
无形资产	3,141.41	0.00%	5,371.85	0.00%	-41.52%
商誉	51,658,335.72	20.44%	51,658,335.72	20.30%	0.00%
使用权资产	519,843.97	0.21%	1,543,848.76	0.61%	-66.33%
其他非流动资产	0.00	0.00%	3,907,788.50	1.54%	-100.00%
应付账款	10,271,167.94	4.06%	9,444,437.50	3.71%	8.75%
合同负债	47,866,280.38	18.94%	44,297,555.43	17.41%	8.06%
应付职工薪酬	1,712,881.21	0.68%	1,555,018.18	0.61%	10.15%
应交税费	5,328,529.15	2.11%	4,963,661.55	1.95%	7.35%
其他应付款	22,867,390.04	9.05%	27,233,542.98	10.70%	-16.03%
其他流动负债	1,546,099.63	0.61%	1,490,911.40	0.59%	3.70%
租赁负债	88,684.88	0.04%	560,906.90	0.22%	-84.19%
递延所得税负债	18,971.02	0.01%	364,247.90	0.14%	-94.79%
其他应收款	11,149,578.46	4.41%	9,111,839.16	3.58%	22.36%
预付款项	745,396.64	0.29%	1,957,945.43	0.77%	-61.93%
其他流动资产	750,084.60	0.30%	420,742.31	0.17%	78.28%
长期待摊费用	937,169.17	0.37%	1,460,494.35	0.57%	-35.83%
递延所得税资产	15,209,885.43	6.02%	12,366,940.27	4.86%	22.99%
资产总计	252,764,117.55	100.00%	254,463,505.12	100.00%	-0.67%

项目重大变动原因

1、货币资金

期末余额较期初增加 2,135.04 万元，增长 47.77%，主要系公司结构性存款到期收回资金所致。

2、交易性金融资产

期末余额较期初减少 2,000.59 万元，降低 100%，主要系公司结构性存款到期，未继续购买所致。

3、无形资产

期末余额较期初减少 0.22 万元，降低 41.52%，主要系公司部分无形资产摊销到期所致。

4、使用权资产

期末余额较期初减少 102.40 万元，降低 66.33%，主要系公司办公场所房租摊销所致。

5、其他非流动资产

期末余额较期初减少 390.78 万元，降低 100%，主要系运营公司按合同约定的进度分摊成本到期减少所致。

6、租赁负债

期末余额较期初减少 47.22 万元，降低 84.19%，主要系支付办公场地租赁费所致。

7、递延所得税负债

期末余额较期初减少 34.53 万元，降低 94.79%，主要系报告期内公司使用权资产减少所致。

8、预付款项

期末余额较期初减少 121.25 万元，降低 61.93%，主要系公司收费软件进度款转入成本费用所致。

9、其他流动资产

期末余额较期初增加 32.93 万元，增长 78.28%，主要系公司预缴企业所得税及待抵扣进项税增加所致。

10、长期待摊费用

期末余额较期初减少 52.33 万元，降低 35.83%，主要系公司摊销小区物业改造支出增加所致。

（二） 经营情况分析

1. 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	224,049,571.15	-	221,982,169.17	-	0.93%
营业成本	169,382,601.51	75.60%	166,667,710.80	75.08%	1.63%
毛利率%	24.40%	-	24.92%	-	-
销售费用	2,706,505.51	1.21%	4,095,213.68	1.84%	-33.91%
管理费用	30,372,223.61	13.56%	29,883,055.45	13.46%	1.64%
研发费用	409,848.80	0.18%	713,947.69	0.31%	-42.59%
财务费用	526,429.89	0.23%	575,193.53	0.25%	-8.48%
信用减值损失	-3,514,023.27	-1.57%	-1,983,937.75	-0.89%	77.12%
其他收益	178,370.02	0.08%	237,158.10	0.10%	-24.79%
投资收益	1,924,955.50	0.86%	41,319.60	0.02%	4,558.70%
公允价值变动收益	-5,876.71	0.00%	5,876.71	0.00%	-200.00%
资产处置收益	510,108.69	0.23%	-2,025.24	0.00%	25,287.57%
营业利润	18,909,586.06	8.44%	17,532,173.15	7.90%	7.86%
营业外收入	255,602.57	0.11%	2,517,587.25	1.13%	-89.85%
营业外支出	1,205,189.46	0.54%	5,045,390.16	2.27%	-76.11%
净利润	18,343,057.63	8.19%	13,234,154.83	5.96%	38.60%

项目重大变动原因

1、销售费用

报告期内，公司销售费用较上年减少 138.87 万元，较上年降低 33.91%%，主要系直播电商减少广告服务投入所致。

2、研发费用

报告期内，公司研发费用较上年同期减少 30.41 万元，较上年降低 42.59%，主要系报告期内研发人员离职所致。

3、信用减值损失

报告期内，公司信用减值损失较上年增加 153.01 万元，较上年增长 77.12%，主要系报告期内 5 年以上应收账款计提信用减值损失增加所致。

4、投资收益

报告期内，公司投资收益较上年同期增加 188.36 万元，较上年增长 4558.70%，主要系公司上期处置经营亏损子公司所致。

5、公允价值变动收益

报告期内，公司公允价值变动收益较上年减少 1.18 万元，较上年降低 200%，主要系报告期内结构性存款到期所致。

6、资产处置收益

报告期内，公司资产处置收益较上年增加 51.21 万元，主要系报告期内处置车辆所致。

7、营业外收入

报告期内，公司营业外收入较上年同期减少 226.20 万元，较上年降低 89.85%，主要系报告期内减少业绩承诺补偿款所致。

8、营业外支出

报告期内，公司营业外支出较上年减少 384.02 万元，较上年降低 76.11%，主要系报告期内减少注销亏损子公司核销无形资产所致。

9、净利润

报告期内，公司净利润较上年增加 510.89 万元，较上年增长 38.60%，主要系报告期内营业外支出及企业所得税减少所致。

2. 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	220,914,385.68	225,373,481.05	-1.98%
其他业务收入	3,135,185.47	1,914,004.17	63.80%
主营业务成本	167,319,526.02	166,667,710.80	0.39%
其他业务成本	2,063,075.49	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
物业及运营服务	183,163,110.60	142,510,310.26	22.19%	-0.19%	0.52%	-0.55%
家政服务	37,751,275.08	24,809,215.76	34.28%	3.25%	-0.34%	2.36%

其他收入	3,135,185.47	2,063,075.49	34.20%	63.80%	-	-65.80%
合计	224,049,571.15	169,382,601.51	24.40%	0.93%	1.63%	-0.52%

按地区分类分析

□适用 √不适用

收入构成变动的原因

无重大变动

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	北京自如租赁有限公司及其关联公司	28,479,182.99	12.71%	否
2	首创学园小区	10,856,219.00	4.85%	否
3	唯美主邑	8,364,499.69	3.73%	否
4	湿地福苑	7,506,111.13	3.35%	否
5	鑫丰雍景豪城	6,938,929.55	3.10%	否
合计		62,144,942.36	27.74%	-

注：北京自如租赁有限公司及其关联公司包含北京自如生活住房租赁有限公司、宁波自如生活服务有限公司、成都自如生活住房租赁有限公司。

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	黑龙江尚福物业管理有限公司及其关联公司	45,095,750.53	33.77%	否
2	邦芒服务外包有限公司	10,513,476.68	7.87%	否
3	河南金度信息科技有限公司	7,236,877.76	5.42%	否
4	驻马店融正信息科技有限公司	5,042,980.71	3.78%	否
5	辽宁龙腾保安服务有限公司	2,568,387.95	1.92%	否
合计		70,457,473.63	52.76%	-

注：黑龙江尚福物业管理有限公司及其关联公司包含黑龙江尚福物业管理有限公司、黑龙江杭龙物业管理有限公司。

(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	20,239,141.55	21,954,993.24	-7.82%
投资活动产生的现金流量净额	18,311,763.07	-22,113,447.87	182.81%
筹资活动产生的现金流量净额	-16,997,172.20	-6,507,285.97	-161.20%

现金流量分析

1、报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额 1,831.18 万元，较上年同期增加 4,042.52 万元，主要系报告期内交易性金融资产到期收回所致。

2、报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额为-1,699.72 万元，较上年同期减少 1,048.99 万元，

主要系报告期内分配股利所致。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
晋美万联	参股公司	物业管理	5,000,000	141,425,732.27	66,869,737.32	93,203,002.38	4,545,367.13
沈阳丰华	控股子公司	物业管理	3,000,000	27,476,333.42	6,783,811.60	27,774,377.78	4,835,567.60
仟星科技	控股子公司	园区运营服务	1,000,000	801,984.13	-785,156.86	3,708,348.63	-1,389,674.39
明道物业	控股子公司	物业管理	1,000,000	8,272,747.05	3,540,203.23	11,459,122.36	1,846,132.07
杭州德宏	控股子公司	物业管理	3,000,000	8,294,619.31	2,028,059.69	17,890,415.01	1,990,601.16
大庆万联	控股子公司	物业管理	500,000	17,235,606.46	7,807,201.08	12,247,177.11	1,526,259.95
晋中学园	控股子公司	物业管理	500,000	10,661,527.68	2,162,978.77	10,990,823.92	1,182,567.01
美乐美佳	控股子公司	保洁服务	1,000,000	10,992,632.24	3,901,535.44	34,146,843.15	4,955,803.51

主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
晋美万联	从事物业管理	增加物业管理规模

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司	对整体生产经营和业绩的影响

	方式	
万联城市服务科技集团股份有限公司丽水分公司	注销	对整体经营业绩不产生影响
万联城市服务科技集团股份有限公司宁波分公司	注销	对整体经营业绩不产生影响
浙江万联云翥科技服务有限责任公司	注销	对整体经营业绩不产生影响
新疆万联和洲物业服务有限公司	注销	对整体经营业绩不产生影响
杭州元中物业管理有限公司	撤资	对整体经营业绩不产生影响
沈阳丰洁家政服务有限公司	新成立	对整体经营业绩不产生影响
大庆庆洁家政服务有限公司	新成立	对整体经营业绩不产生影响

（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、 研发情况

（一） 研发支出情况

单位：元

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	409,848.80	713,947.69
研发支出占营业收入的比例%	0.18%	0.32%
研发支出中资本化的比例%	0.00%	0.00%

（二） 研发人员情况

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科以下	2	3
研发人员合计	2	3
研发人员占员工总量的比例%	0.41%	0.74%

（三） 专利情况

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	2	2

公司拥有的发明专利数量	0	0

（四） 研发项目情况

1、抖音标准推广智能投放系统

随着短视频广告行业竞争加剧，传统人工投放模式存在操作繁琐、策略迭代滞后、数据监控不及时、规模化投放难度大等问题。为提升广告投放效率与精准度，公司自主研发抖音标准推广智能投放系统。系统深度对接抖音广告投放平台接口，实现投放计划智能生成、定向人群自动优化、预算智能分配、数据实时监控与多维度效果归因分析，并支持异常投放自动预警与策略动态调整。该项目有效减少人工重复操作，提升广告投放响应速度与转化效果，为公司短视频营销业务实现精细化、规模化运营提供了稳定可靠的技术支撑。

2、抖音全域推广智能投放系统

为顺应抖音平台流量运营升级趋势，应对标准推广逐步下线、全域推广成为主流投放方式的行业变化，公司研发抖音全域推广智能投放系统。系统基于最新平台接口规范，整合 AI 算法模型，实现全域流量智能优选、智能出价、ROI 目标化投放、多计划协同调度及全链路数据复盘，覆盖直播带货、短视频引流等核心业务场景。项目实现了从传统投放向智能化全域运营升级，提升流量利用效率与投入产出比，增强公司在短视频营销领域的核心竞争力，保障业务持续稳定增长。

3、万联保洁系统

针对传统保洁服务行业存在的工单管理混乱、人员调度效率低、服务过程不透明、客户体验难以管控等痛点，公司研发万联保洁数字化管理系统，整体涵盖微信小程序端与后台管理平台。小程序面向客户提供在线预约、订单查询、服务评价等功能；管理后台实现工单智能派发、服务进度跟踪、人员排班管理、绩效考核、数据统计分析及运营报表自动生成。

未来，我们将继续完善平台功能，优化数据分析模型，提高分析的准确性和实用性。同时，我们将关注新技术、新趋势的发展，及时将新技术引入平台，提升平台的竞争力和影响力。我们相信，通过不断创新和优化，将为集团公司对项目管理和服务带来更大的价值和影响。

六、 对关键审计事项说明

√适用 □不适用

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

收入确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
如万联城服公司合并财务报表附注四、21 收入会计政策及附注六、30 营业收入和营业成本所示，2025 年度营业收入 22,404.96 万元。 由于收入金额重大且是关键业绩指标之一，因此我们将其确定为关键审计事项。	针对收入确认，我们实施的主要审计程序如下： 1、评价、测试管理层与收入确认相关关键内部控制设计和运行的有效性； 2、抽查物业服务合同以及询问管理层，评价公司收入确认是否与会计政策一致并符合会计准则的要求； 3、结合物业服务合同约定的收费条款及建筑面积等，对物业管理系统相关数据进行核实； 4、抽查物业服务合同、康养服务结算确认函、服务发票、银行收款记录等原始证据； 5、对营业收入及毛利率按项目实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因； 6、对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认。

七、 企业社会责任

□适用 √不适用

八、 未来展望

是否自愿披露

□是 √否

九、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
1、实际控制人不当控制的风险	实际控制人李天舒直接持有公司 69.35%的股份，通过一致行动人北京天鸿万联投资管理有限公司间接控制公司股份总数的 4.01%的股份，合计控制公司 73.36%的股份。公司虽已制定了一整套规范制度以完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用控股地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司的持续健康发展带来风险。
2、公司管理风险	公司从事物业管理业务，公司在管项目、在管面积和下设分支机构持续增长，业务规模扩大，管理难度加大，可能会存在内控制度贯彻不彻底导致的公司治理规范不能有效执行的风险。

3、核心业务人员流失风险	公司物业服务业务是以员工为核心开展的，其中核心业务人员对公司的经营与管理尤为重要，是公司提供高质量服务的保障，核心业务人员的稳定也是保障公司核心竞争力的关键。随着公司经营规模的不断扩大，公司对于核心业务骨干的需求也会不断增加。但若公司的核心业务人员频繁流失或者相关人员无法满足发展需要，可能会对公司提供的服务质量、客户满意度和公司声誉造成影响，进而对公司的业务发展和经营业绩造成不利影响。
4、突发事件或自然灾害的风险	如发生火灾、爆炸、停电等突发事件或大风、暴雪、暴雨、地震等自然灾害，可能会给客户的财物、设备设施造成损害，并产生人身安全方面的隐患，可能会导致公司物业管理经营风险的增加。
5、业务分包风险	按照行业惯例，公司将部分物业服务进行外包，以降低人力成本。尽管公司在业务分包合同中对服务质量等相关条款进行了规定，并制定了相关质量标准和管理规范，但是如果第三方公司未能保持员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。
6、市场竞争风险	目前我国物业管理行业的集中度较低，市场竞争较为激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。
7、公司人员管理风险	物业管理行业属于服务业，且属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此物业管理行业人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提供较好的物业服务，但是如果公司不能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到业主要求，造成公司与业主的纠纷。
8、劳务成本上涨风险	公司主营业务成本主要以人工成本为主，近年工资水平的持续上涨，公司的人力成本和业务分包成本不断上升。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于控制人工成本的能力。尽管公司采取积极措施诸如实施标准化、自动化的管理应对该风险，但是人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。
9、现金收款的资金管理风险	根据业主的支付习惯，报告期内，部分业主以现金交纳物业费。尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。
10、应收账款余额较大的风险	随着业务规模的扩大，期末应收账款规模不断增加，同时，也存在部分项目、部分客户账龄较长的情形。如回收不利，将导致坏账损失的风险，从而对公司造成不利影响。
11、新业务拓展风险	报告期内，公司在传统的物业服务体系的基础上，开拓了产业

	园区运营、服务及社区团购的新业务。该项业务尚处于初创期，且需要一定时间的经验及资源的积累，也对公司的管理水平及人力资源等方面提出了更高的要求，客观上存在新业务推进不利的风险。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

是否存在被调出创新层的风险

□是 √否

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	√是 □否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	□是 √否	
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	√是 □否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	√是 □否	三.二.(三)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	√是 □否	三.二.(四)
是否存在股份回购事项	√是 □否	三.二.(五)
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	三.二.(六)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	√是 □否	三.二.(七)
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在应当披露的其他重大事项	□是 √否	

(一)重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

(二)诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	3,163,474.30	1.97%
作为被告/被申请人	429,712.52	0.27%
作为第三人	0.00	0.00%
合计	3,593,186.82	2.23%

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

(三)股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

控股股东、实际控制人及其控制的企业资金占用情况

□适用 √不适用

发生原因、整改情况及对公司的影响

无

(四)报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	0	0
销售产品、商品，提供劳务	0	0
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
其他	2,050,000	2,000,000
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	1,192,136.00	1,192,136.00
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

1、2025 年 7 月 10 日，公司召开第四届董事会第二次会议，审议《关于万联城服集团与李天舒借款协议的议案》，其他类日常性关联交易为关联方借款事项：1.因公司经营需要，拟向公司股东李天舒借款 200 万元，借款期限为五年，借款利率 4.8%，具体情况以双方最终签订的借款协议为准。

2.因公司全资子公司北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司（以下简称“北京万联”）生产经营及业务发展的需求，北京万联拟租用李天舒先生个人车辆用于办公使用。具体内容详见同日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台《万联城市服务科技集团股份有限公司关联交易公告》（公告编号：2025-030）2025 年 8 月，北京万联与李天舒签订《汽车租赁协议>之补充协议二》，为满足北京万联生产经营及业务发展的需求，拟向李天舒租用其个人汽车两台用于公司办公使用。租赁期限为 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止，租赁费用为每年人民币 50,000.00 元。协议期内北京万联承担车辆的年度检验费、车船税、燃油费、停车费、过路过桥费、高速公路费、日常维修及保养等费用。实际李天舒先生免去租金 5 万元，最终无偿使用车辆。除此之外，北京万联需依照据《汽车租车协议》第七条之约承担汽车租赁相关费用，协议书其他条款内容不变。本次关联交易系北京万联业务发展和生产经营的正常所需，通过租用车辆解决了办公用车，提高了办事效率。本次关联交易不存在危害本公司及其他非关联股东利益的行为，对公司财务状况和经营成果、业务完整性和独立性不造成不利影响。

3、为促成其与客户达成合作，报告期内公司为控股子公司北京美乐美佳保洁有限公司（以下简称

“美乐美佳”）提供对外担保，担保余额暨美乐美佳与客户签订合同金额为人民币 1,192,136.00 元。担保期限自 2025 年 3 月 1 日起至 2026 年 2 月 28 日止。

违规关联交易情况

□适用 √不适用

（五）股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施

本年度未新增股权激励计划，存在以前年度存续的股权激励。

（六）股份回购情况

因股权激励是限制性股票，核心员工离职，公司通过股份回购专用证券账户，共回购 54,000 股，占回购前公司总股本的比例为 0.08%，本次回购不会对公司财务状况、债务履行能力和持续经营能力产生重大不利影响。公司已于 2025 年 7 月 7 日在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司办理完毕上述 54,000 股回购股份的注销手续。

2025 年 7 月 7 日，公司在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上披露的《回购股份注销完成暨股份变动公告》（公告编号：2025-025）。

（七）承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2016 年 2 月 5 日		挂牌	同业竞争承诺	详见承诺 1	正在履行中
其他股东	2016 年 2 月 5 日		挂牌	同业竞争承诺	详见承诺 2	正在履行中
董监高	2016 年 2 月 5 日		挂牌	同业竞争承诺	详见承诺 3	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016 年 2 月 5 日		挂牌	限售承诺	公司股东承诺对本次挂牌前所持有的公司股份，依据《公司法》第 141 条和《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条的规定以及《公司章程》第二十六条的约定做出锁定承诺。	正在履行中
其他股东	2016 年 2 月 5 日		挂牌	限售承诺	公司股东承诺对本次挂牌前所持有的公司股份，依据《公司法》第 141 条和《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条	正在履行中

					的规定以及《公司章程》第二十六条的约定做出锁定承诺。	
董监高	2016 年 2 月 5 日		挂牌	限售承诺	公司股东承诺对本次挂牌前所持有的公司股份，依据《公司法》第 141 条和《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条的规定以及《公司章程》第二十六条的约定做出锁定承诺。	正在履行中
其他股东	2020 年 12 月 11 日	2022 年 12 月 10 日	收购	限售承诺	秉屹（上海）投资以其持有的河南睿斯特物业股权认购而取得的公司股份，在业绩承诺期内自愿限售，如本次交易在 2020 年完成，则限售期为 2020 年剩余期间、2021 年、2022 年。如本次交易在 2021 年完成，则限售期为 2021 年剩余期间、2022 年、2023 年。业绩承诺全部完成后解禁。且锁定期不少于 36 个月。截止报告期末，已解除限售。	已履行完毕
其他股东	2020 年 12 月 11 日	2022 年 12 月 31 日	收购	业绩补偿承诺	如 2020 年完成本次交易的，则业绩承诺期为 2020 年、2021 年、2022 年，三年业绩承诺期内共计实现 755.00 万元净利润。河南睿斯特物业在业绩承诺期内实现的当年经审计后扣除非经常性损失后净利润不低于以下标准：2020 年 150.00 万元净利润、2021 年 255.00 万元净利润、2022 年 350.00 万元净利润。若河南睿斯特物业任一业绩承诺年度未完成承诺业绩，则秉屹（上海）投资”	正在履行中

					应对万联城服进行业绩补偿，当期补偿金额=截止至当期期末累计承诺净利润-截至当期期末累计实现净利润。业绩承诺期内，秉屹（上海）投资按照其持股比例承担业绩补偿及业绩承诺期内股权质押的责任。	
其他股东	2020 年 12 月 11 日	2022 年 12 月 10 日	收购	限售承诺	郑州朔楷以其持有的河南睿斯特物业股权认购而取得的公司股份，在业绩承诺期内自愿限售，如本次交易在 2020 年完成，则限售期为 2020 年剩余期间、2021 年、2022 年。如本次交易在 2021 年完成，则限售期为 2021 年剩余期间、2022 年、2023 年。业绩承诺全部完成后解禁。且锁定期不少于 36 个月。截止报告期末，已解除限售。	已履行完毕
其他股东	2020 年 12 月 11 日	2022 年 12 月 31 日	收购	业绩补偿承诺	如 2020 年完成本次交易的，则业绩承诺期为 2020 年、2021 年、2022 年，三年业绩承诺期内共计实现 755.00 万元净利润。河南睿斯特物业在业绩承诺期内实现的当年经审计后扣除非经常性损失后净利润不低于以下标准：2020 年 150.00 万元净利润、2021 年 255.00 万元净利润、2022 年 350.00 万元净利润。若河南睿斯特物业任一业绩承诺年度未完成承诺业绩，则郑州朔楷应对万联城服进行业绩补偿，当期补偿金额=截止至当期	正在履行中

					期末累计承诺净利润-截至当期期末累计实现净利润。业绩承诺期内，郑州朔楷按照其持股比例承担业绩补偿及业绩承诺期内股权质押的责任。	
其他股东	2020 年 12 月 11 日	2022 年 12 月 10 日	收购	限售承诺	浙江鑫强以其持有的杭州元中物业股权认购而取得的公司股份，在业绩承诺期内自愿限售，如本次交易在 2020 年完成，则限售期为 2020 年剩余期间、2021 年、2022 年。如本次交易在 2021 年完成，则限售期为 2021 年剩余期间、2022 年、2023 年。业绩承诺全部完成后解禁。	已履行完毕
其他股东	2020 年 12 月 11 日	2022 年 12 月 31 日	收购	业绩补偿承诺	如 2020 年完成本次交易的，则业绩承诺期为 2020 年、2021 年、2022 年，三年业绩承诺期内共计实现 290.00 万元净利润。杭州元中物业在业绩承诺期内实现的当年经审计后扣除非经常性损失后净利润不低于以下标准：2020 年 80.00 万元净利润、2021 年 100.00 万元净利润、2022 年 110.00 万元净利润。若杭州元中物业任一业绩承诺年度未完成承诺业绩，则浙江鑫强应对万联城服进行业绩补偿，当期补偿金额=截止至当期期末累计承诺净利润-截至当期期末累计实现净利润。业绩承诺期内，浙江鑫强按照其持股比例承担业绩补偿及业绩承诺期内	已履行完毕

					股权质押的责任。	
董监高	2020 年 12 月 16 日		股权激励	限售承诺	股权激励计划授予的限制性股票的限售期自激励对象取得本计划股票之日起算，股份累计限售期限为 5 年。在锁定期内，根据公司业绩考核要求分次解锁。即 2021 年度实现公司扣非后净利润 1400.00 万元，解锁 20%；2022 年度实现公司扣非后净利润 1,500.00 万元，解锁 20%；2023 年度实现公司扣非后净利润 1,500 万元，解锁 20%；2024 年度实现公司扣非后净利润 1,500.00 万元，解锁 20%；2025 年度实现公司扣非后净利润 1,500.00 万元，解锁 20%。上述公司业绩考核目标未达到的，由公司按照授予价格回购未完成考核部分的激励股票。	正在履行中
其他股东	2020 年 12 月 16 日		股权激励	限售承诺	股权激励计划授予的限制性股票的限售期自激励对象取得本计划股票之日起算，股份累计限售期限为 5 年。在锁定期内，根据公司业绩考核要求分次解锁。即 2021 年度实现公司扣非后净利润 1400.00 万元，解锁 20%；2022 年度实现公司扣非后净利润 1,500.00 万元，解锁 20%；2023 年度实现公司扣非后净利润 1,500 万元，解锁 20%；2024 年度实现公司扣非后净利润 1,500.00 万元，解锁 20%；2025 年度实现	正在履行中

					公司扣非后净利润1,500.00万元，解锁20%。上述公司业绩考核目标未达到的，由公司按照授予价格回购未完成考核部分的激励股票。	

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

承诺 1：公司实际控制人或控股股东李天舒签署《避免同业竞争承诺函》：本人及本人参股、控股或实际控制的公司，本人的配偶、父母、子女，目前及将来均不会直接或间接地从事任何与公司及其合并报表范围内的下属公司实际从事的业务存在竞争的任何业务活动。目前及将来均不会对任何与公司及其控股子公司存在竞争关系的其他企业进行投资或进行控制。

凡本人有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与公司以及公司的控股子公司生产经营构成竞争的业务，本人会将上述商业机会让予公司或者公司的控股子公司。

若未来本人直接或间接投资的公司计划从事与公司及其控股子公司相同或相类似的业务，本人承诺将在股东会和董事会针对该事项，或可能导致该事项实现及与其相关事项的表决中做出否定的表决。

本人将持续促使本人的配偶、父母、子女、其他关系密切的家庭成员在未来不直接或间接从事、参与或进行与公司及其控股子公司的生产、经营相竞争的任何活动。

承诺 2：公司股东北京天鸿万联投资管理有限公司签署《避免同业竞争承诺函》：本公司及本公司参股、控股或实际控制的公司，目前及将来均不会直接或间接地从事任何与万联城服及其合并报表范围内的下属公司实际从事的业务存在竞争的任何业务活动。

凡公司及附属企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与万联城服及其合并报表范围内的下属公司生产经营构成竞争的业务，本公司及附属企业会安排将上述商业机会让予万联城服及其合并报表范围内的下属公司。

承诺 3：公司董事、监事及高级管理人员签署《避免同业竞争承诺函》：本人及本人控股或参股的公司、与本人关系密切的家庭成员及其控股或参股的公司，目前及将来均不会直接或间接地从事任何与万联城服及其合并报表范围内的下属公司实际从事的业务存在竞争的任何业务活动。本人及附属公司在今后的任何时间不会直接或间接地以任何方式参与或进行与万联城服及其合并报表范围内的下属公司实际从事的业务存在直接或间接竞争的任何业务活动。

业绩补偿情况说明：

1、睿斯特物业未完成业绩指标，为保证股东利益，公司目前正按照《万联城市服务科技集团股份

有限公司与<河南省睿斯特物业服务有限公司>及<秉屹（上海）投资管理有限公司、郑州朔楷电子商务有限公司>发行股份及支付现金购买资产协议》相关条款约定不履行赔偿义务的秉屹（上海）投资管理有限公司、郑州朔楷电子商务有限公司提起仲裁。

2、元中物业根据《万联城市服务科技集团股份有限公司与<杭州元中物业管理有限公司>、<浙江鑫强保安服务有限公司>及李强发行股份及支付现金购买资产协议》相关条款约定在本报告期内已完成业绩补偿。

（八）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	银行存款	保留余额	1,000.00	0.0004%	公司车辆办理 ETC 所致
奔驰车	固定资产	抵押	2,282,027.73	0.9003%	公司贷款购车所致
总计	-	-	2,283,027.73	0.9007%	-

资产权利受限事项对公司的影响

ETC 保留余额及贷款购车是为了公司更好的进行日常业务，对公司未产生不利影响。

第四节　股份变动、融资和利润分配

一、　普通股股本情况

（一）　普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	29,865,675	43.30%	-1,817,138	28,048,537	38.91%
	其中：控股股东、实际控制人	10,534,799	15.27%	1,964,769	12,499,568	17.34%
	董事、监事、高管	280,506	0.41%	58,822	339,328	0.47%
	核心员工	385,179	0.56%	353,335	738,514	1.02%
有限售条件股份	有限售股份总数	39,111,778	56.70%	4,933,616	44,045,394	61.09%
	其中：控股股东、实际控制人	31,604,398	45.82%	5,894,311	37,498,709	52.01%
	董事、监事、高管	1,017,528	1.48%	100,886	1,118,414	1.55%
	核心员工	204,000	0.30%	-120,320	83,680	0.12%
总股本		68,977,453	-	3,116,478	72,093,931	-
普通股股东人数		67				

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	李天舒	42,139,197	7,859,080	49,998,277	69.35%	37,498,709	12,499,568	0	0
2	高秀华	4,024,655	185,134	4,209,789	5.84%	0	4,209,789	0	0
3	北京天鸿万联投资管理有限公司	2,764,862	127,183	2,892,045	4.01%	2,892,045	0	0	0
4	赵月芳	2,411,500	110,929	2,522,429	3.50%	0	2,522,429	0	0
5	秦焱	2,339,870	107,634	2,447,504	3.39%	0	2,447,504	0	0
6	公维印	2,080,000	95,680	2,175,680	3.02%	0	2,175,680	0	0
7	宿佩芳	1,424,323	65,519	1,489,842	2.07%	1,489,842	0	0	0
8	郑州朔楷电子商务有限公司	374,000	604,274	978,274	1.36%	0	978,274		
9	郭佳	794,000	36,524	830,524	1.15%	830,524	0	0	0
10	马燕	753,134	34,644	787,778	1.09%	0	787,778	0	0
合计		59,105,541	9,226,601	68,332,142	94.78%	42,711,120	25,621,022	0	0

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

普通股前十名股东间相互关系说明：李天舒与宿佩芳之女系夫妻关系，与北京天鸿万联投资管理有限公司为一致行动人关系。公维印与秦焱为夫妻关系。除上述情形外，普通股前十名股东间不存在其他关联关系。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

√是 □否

李天舒先生为公司的控股股东及实际控制人，其直接持有公司股份 49,998,277 股，占公司股份总数的 69.35%；一致行动人北京天鸿万联投资管理有限公司持有公司股份 2,892,045 股，占公司股份总数的 4.01%，李天舒及一致行动人合计持有公司 73.36%的股份。李天舒先生，男，1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于中国社会科学院研究生院，博士学历。1995 年 6 月至 1999 年 8 月，任中国医药保健品进出口总公司业务三处经理；1999 年 9 月至 2001 年 4 月，任北京易商港网络技术有限公司

市场总监；2001 年 5 月至 2009 年 9 月，历任黑龙江省义耕房地产开发集团股份有限公司副总经理、总经理；2003 年 6 月至 2021 年 2 月，任北京义耕房地产经纪有限公司监事；2006 年 10 月至 2019 年 3 月，任阜阳市义耕物业管理有限公司执行董事兼总经理；2007 年 2 月至 2014 年 12 月，任沈阳万联恒德物业管理有限公司执行董事；2007 年 2 月至 11 月京万联恒德物业管理顾问有限责任公司执行董事、经理；2007 年 10 月至 2020 年 8 月，任海南汇峰投资有限公司监事；2009 年 6 月至 2015 年 10 月，任大庆义耕物业服务有限公司监事；2009 年 10 月至 2015 年 1 月，任首创华夏（天津）股权投资基金管理有限公司投资总监；2013 年 6 月至 2015 年 7 月，任呼和浩特市万联恒德物业服务有限公司总经理；2014 年 11 月至 2015 年 10 月，担任北京天鸿万联投资管理有限公司执行董事；2014 年 12 月至今，任大庆万联恒德物业服务有限公司执行董事；2015 年 2 月至今，任山西晋美万联物业服务有限公司董事；2015 年 10 月至 2020 年 8 月，担任公司董事、总经理，2020 年 8 月至今担任公司董事长；2017 年 4 月至今，任山西万联恒德物业服务有限公司董事；2019 年 5 月至今，任山西晋开万联物业服务有限公司董事。控股股东本报告期内无变动。

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

单位：元或股

股东会审议日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2025 年 9 月 1 日	2.18	0	0.46
合计	2.18	0	0.46

利润分配与公积金转增股本的执行情况

√适用 □不适用

向全体股东每 10 股转增 0.460000 股（其中以股票发行溢价形成的资本公积金每 10 股转增 0.460000 股，不需要纳税；以其他资本公积每 10 股转增 0.000000 股，需要纳税），每 10 股派 2.180000 元人民币现金。权益分派前本公司总股本为 68,923,453 股，权益分派后总股本增至 72,093,931 股。

（二） 权益分派预案

√适用 □不适用

单位：元或股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	2.08	0	0

第五节　行业信息

是否自愿披露

□是 √否

第六节　公司治理

一、　董事、监事、高级管理人员情况

(一)　基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
李天舒	董事长	男	1972 年 9 月	2025 年 5 月 13 日	2028 年 5 月 12 日	42,139,197	7,859,080	49,998,277	69.35%
邢龙	总经理、董事	男	1980 年 7 月	2025 年 5 月 13 日	2028 年 5 月 12 日	392,733	118,065	510,798	0.71%
唐喜艳	董事、财务总监、董事秘书	女	1975 年 10 月	2025 年 5 月 13 日	2028 年 5 月 12 日	272,565	12,537	285,102	0.40%
刘杨	董事	女	1983 年 3 月	2025 年 5 月 13 日	2028 年 5 月 12 日	133,093	6,122	139,215	0.19%
吴红野	董事	女	1968 年 8 月	2025 年 5 月 13 日	2028 年 5 月 12 日	140,365	6,457	146,822	0.20%
杨宁	董事	女	1974 年 4 月	2025 年 5 月 13 日	2028 年 5 月 12 日	156,366	7,193	163,559	0.23%
刘波	董事	女	1979 年 3 月	2025 年 5 月 13 日	2028 年 5 月 12 日	40,000	1,840	41,840	0.06%
石丽娜	监事	女	1967 年 2 月	2025 年 5 月 13 日	2028 年 5 月 12 日	116,366	5,353	121,719	0.17%
张英梅	监事	女	1977 年 5 月	2025 年 5 月 13 日	2028 年 5 月 12 日	46,546	2,141	48,687	0.07%
王威	职工监事	女	1986 年 1 月	2025 年 5 月 13 日	2028 年 5 月 12 日	0	0	0	0%

注：第四届董事会、监事会和高级管理人员的任期已于 2025 年 5 月 12 日完成换届，换届前后人员未发

生变化。具体内容详见公司 2025 年 5 月 15 日在全国中小企业股份转让系统官方信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《万联城服:董事长、监事会主席、高级管理人员及职工代表监事换届公告》（公告编号：2025-019）《万联城服:董事监事换届》（公告编号：2025-011）

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

公司现任董事、监事、高级管理人员不存在任何关联关系。

（二） 审计委员会情况

□适用 √不适用

（三） 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
唐喜艳	董事会秘书、副董事长、副总经理、财务总监	离任	董事会秘书、副总经理、财务总监	离任副董事长

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

□适用 √不适用

（四） 董事、高级管理人员的股权激励情况

√适用 □不适用

单位：元或股

姓名	职务	股权激励方式	已解锁股份	未解锁股份	可行权股份	已行权股份	行权价（元/股）	报告期末市价（元/股）
李天舒	董事长	限制性股票	531,960	271,960	0	0	0	1.9
邢龙	董事、总经理	限制性股票	81,840	41,840	0	0	0	1.9
唐喜艳	董事、副总经理、财务总监、董事会秘书	限制性股票	79,794	40,794	0	0	0	1.9
刘杨	董事	限制性股票	20,460	10,460	0	0	0	1.9
吴红野	董事	限制性股票	12,276	6,276	0	0	0	1.9
杨宁	董事	限制性股票	20,460	10,460	0	0	0	1.9
刘波	董事	限制性股票	20,460	10,460	0	0	0	1.9
合计	-	-	767,250	392,250	0	0	-	-

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
行政管理人员	76	11	13	74
物业服务人员	346	55	127	274
销售人员	2	2	1	3
财务人员	30	9	10	29

研发人员	2	1	0	3
业务人员	24	5	9	20
运营人员	4	0	1	3
员工总计	484	83	161	406

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	2	2
硕士	4	1
本科	72	80
专科	172	157
专科以下	234	166
员工总计	484	406

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1、员工薪酬政策

公司非常重视薪酬体系的建设。员工薪酬标准由员工的岗位性质、级别、学历、工作经验、工作效率、服务态度、劳动纪律、业务完成情况、出勤情况组成。员工在公司范围内调动工作，按调动后的岗位确定工资。人员奖金按照公司《年度绩效考评》规定，按照年初制定任务完成情况进行奖金计发。

2、员工培训情况

公司以为员工提供可持续发展的机会和空间为己任。员工勤奋的工作除可以获得薪金、享受福利以外，更可以得到公司适时提供的大量培训和发展机会。每年在年初公司都会制定《年度培训计划》并逐月落实，其中培训分新进员工培训、岗前培训、岗中培训以及晋职培训等，培训的形式主要包括：脱产培训、在职培训、自我启发。

3、公司不存在为离退休人员承担费用的情况。

（二） 核心员工（公司及控股子公司）情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	变动情况	职务	期初持普通股股数	持股数量变动	期末持普通股股数
凌震	离职	万联城市服务科技集团股份有限公司苏州分公司副总经理	41,300	1,800	43,100
刘伟杰	无变动	万联城市服务科技集团股份有限公司杭州分公司副总经理	81,300	103,740	185,040
石珂	无变动	万联城市服务科技集团股份有限公司郑州分公司/济南分公司负责人	32,000	1,472	33,472
张国春	无变动	山西晋美万联物业服务有限公司副总经理	140,496	6,463	146,959
郭爱娜	无变动	山西晋美万联物业服务有限公司副总经理	24,000	1,104	25,104
黄龙	无变动	山西晋美万联物业服务有限公司副总经理	24,000	1,104	25,104
刘燕	无变动	沈阳万联恒德物业管理有限公司财务负责人	92,133	4,238	96,371
童萍娟	无变动	杭州德宏物业服务有限公司项目经理	81,300	203,740	285,040
冷鑫	无变动	万联城市服务科技集团股份有限公司杭州分公司人事经理	24,000	1,104	25,104

核心员工的变动情况

报告期内核心员工 8 人，万联城市服务科技集团股份有限公司苏州分公司副总经理员工凌震经与公司协商一致 2025 年底离职，不存在过错情形且在锁定期内按照股权激励计划规定的绩效考核要求完成绩效。

三、 公司治理及内部控制

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

(一) 公司治理基本情况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求，不断优化法人治理结构及内控管理体系，确保公司规范运作。

严格依据《公司章程》的相关规定及《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等相关规则召开股东会、董事会和监事会，已建立起以股东会、董事会、监事会、经理分权与制衡为特征的公司治理结构。

公司股东会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规履行各自的权利和义务。公司重大事项均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，各部门及相关人员能够切实履行应尽的职责和义务。

(二) 内部监督机构对监督事项的意见

报告期内，监事会对本年度内定期报告进行审核，认为公司定期报告编制和审议程序符合法律法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定，内容和格式符合全国中小企业股份转让系统的各项要求，能够真实地反映公司的经营情况和财务状况。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

公司自成立以来，建立了健全的公司法人治理结构，严格按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》的要求规范运作。在业务、资产、机构、人员、财务方面独立于控股股东、实际控制人，公司具备完整的业务体系和独立面向市场自主经营的能力。

（一）业务独立情况

公司拥有独立完整的研发、生产、供应、销售体系，能够面向市场独立经营、独立核算和决策，独立承担责任和风险，未受到公司实际控制人的干涉和控制，公司不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联交易。

（二）资产完整情况

公司资产权属清晰、独立拥有。公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在资产被实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。

（三）机构独立情况

公司已依法建立健全的股东会、董事会、监事会等机构，聘请了总经理、副总经理、财务负责人等

高级管理人员在内的高级管理层，公司独立行使经营管理职权，建立了符合自身生产经营需要的组织机构且运行良好，公司各部门独立履行职能。独立于公司的实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。

（四）人员独立情况

公司董事、监事及高级管理人员的选举（或任免）符合法定程序，公司的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在实际控制人及其控制的其他企业中担任其他职务，未在控股股东及其控制的其他企业中领薪，公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

（五）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，并配备了相关的财务人员，并依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》建立了独立的财务核算体系和规范的财务管理制度，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司在银行独立开立账户，依法进行纳税申报和履行纳税义务，独立对外签订合同，不存在与实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

（四） 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部管理制度均是依据《公司法》、《公司章程》等有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。由于内部控制是一项长期而持续地系统工作，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整和完善。

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

公司已建立了一套较为健全、完善的会计核算、财务管理和风险控制等内部管理制度，并能够得到有效执行。公司将不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

□适用 √不适用

(二) 提供网络投票的情况

□适用 √不适用

(三) 表决权差异安排

□适用 √不适用

第七节　财务会计报告

一、　审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	√无　　☐强调事项段 ☐其他事项段 ☐持续经营重大不确定性段落 ☐其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	众环审字（2026）0206012 号	
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦	
审计报告日期	2026 年 4 月 24 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	毛宝军	谢晨曦
	1 年	2 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	6 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	28	
关键审计事项		

审 计 报 告

众环审字（2026）0206012 号

万联城市服务科技集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了万联城市服务科技集团股份有限公司（以下简称“万联城服公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了万联城服公司 2025 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2025 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会

计师职业道德守则，我们独立于万联城服公司，并履行了职业道德方面的其他责任，我们同时遵循了适用于公众利益实体的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

收入确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
如万联城服公司合并财务报表附注四、21 收入会计政策及附注六、32 营业收入和营业成本所示，2025 年度营业收入 22,404.96 万元。由于收入金额重大且是关键业绩指标之一，因此我们将其确定为关键审计事项。	针对收入确认，我们实施的主要审计程序如下： 1、评价、测试管理层与收入确认相关关键内部控制设计和运行的有效性； 2、抽查物业服务合同以及询问管理层，评价公司收入确认是否与会计政策一致并符合会计准则的要求； 3、结合物业服务合同约定的收费条款及建筑面积等，对物业管理系统相关数据进行核实； 4、抽查物业服务合同、康养服务结算确认函、服务发票、银行收款记录等原始证据； 5、对营业收入及毛利率按项目实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因； 6、对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认。

四、 其他信息

万联城服公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

万联城服公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估万联城服公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算万联城服公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督万联城服公司的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对万联城服公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致万联城服公司不能持续经营。

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

（六）就万联城服公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

（项目合伙人）：_____

毛宝军

中国注册会计师：_____

谢晨曦

中国 武汉　　2026年4月24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	66,043,732.28	44,693,331.10
结算备付金		0.00	
拆出资金		0.00	

交易性金融资产	六、2	0.00	20,005,876.71
衍生金融资产		0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款	六、3	67,239,966.20	72,592,302.05
应收款项融资	六、4	799,588.11	0.00
预付款项	六、5	745,396.64	1,957,945.43
应收保费		0.00	
应收分保账款		0.00	
应收分保合同准备金		0.00	
其他应收款	六、6	11,149,578.46	9,111,839.16
其中：应收利息		0.00	0.00
应收股利		0.00	
买入返售金融资产		0.00	
存货	六、7	1,019,280.37	822,309.82
其中：数据资源		0.00	
合同资产		0.00	0.00
持有待售资产		0.00	0.00
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产	六、8	750,084.60	420,742.31
流动资产合计		147,747,626.66	149,604,346.58
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资		0.00	0.00
其他债权投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资	六、9	30,081,893.81	28,593,060.89
其他权益工具投资		0.00	0.00
其他非流动金融资产		0.00	0.00
投资性房地产		0.00	0.00
固定资产	六、10	6,606,221.38	5,323,318.20
在建工程		0.00	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
使用权资产	六、11	519,843.97	1,543,848.76
无形资产	六、12	3,141.41	5,371.85
其中：数据资源		0.00	
开发支出		0.00	0.00
其中：数据资源		0.00	
商誉	六、13	51,658,335.72	51,658,335.72
长期待摊费用	六、14	937,169.17	1,460,494.35
递延所得税资产	六、15	15,209,885.43	12,366,940.27
其他非流动资产	六、16	0.00	3,907,788.50
非流动资产合计		105,016,490.89	104,859,158.54

资产总计		252,764,117.55	254,463,505.12
流动负债：			
短期借款		0.00	0.00
向中央银行借款		0.00	
拆入资金		0.00	
交易性金融负债		0.00	0.00
衍生金融负债		0.00	0.00
应付票据		0.00	0.00
应付账款	六、18	10,271,167.94	9,444,437.50
预收款项		0.00	0.00
合同负债	六、19	47,866,280.38	44,297,555.43
卖出回购金融资产款		0.00	
吸收存款及同业存放		0.00	
代理买卖证券款		0.00	
代理承销证券款		0.00	
应付职工薪酬	六、20	1,712,881.21	1,555,018.18
应交税费	六、21	5,328,529.15	4,963,661.55
其他应付款	六、22	22,867,390.04	27,233,542.98
其中：应付利息		0.00	0.00
应付股利		8,600,612.58	6,347,291.64
应付手续费及佣金		0.00	
应付分保账款		0.00	
持有待售负债		0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	六、23	778,104.93	906,630.81
其他流动负债	六、24	1,546,099.63	1,490,911.40
流动负债合计		90,370,453.28	89,891,757.85
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		0.00	0.00
应付债券		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	
租赁负债	六、25	88,684.88	560,906.90
长期应付款	六、26	1,333,340.00	0.00
长期应付职工薪酬		0.00	0.00
预计负债		0.00	0.00
递延收益		0.00	0.00
递延所得税负债	六、15	18,971.02	364,247.90
其他非流动负债		0.00	0.00
非流动负债合计		1,440,995.90	925,154.80
负债合计		91,811,449.18	90,816,912.65
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、27	72,093,931.00	68,977,453.00

其他权益工具		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	
资本公积	六、28	5,193,522.00	8,492,753.42
减：库存股	六、29	930,000.00	2,952,000.00
其他综合收益		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积	六、30	7,541,152.20	6,359,570.47
一般风险准备		0.00	0.00
未分配利润	六、31	68,586,284.34	69,199,228.43
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		152,484,889.54	150,077,005.32
少数股东权益		8,467,778.83	13,569,587.15
所有者权益（或股东权益）合计		160,952,668.37	163,646,592.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计		252,764,117.55	254,463,505.12

法定代表人：邢龙　　主管会计工作负责人：唐喜艳　　会计机构负责人：唐喜艳

（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		7,142,573.19	8,066,020.37
交易性金融资产		0.00	0.00
衍生金融资产		0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款	十六、1	26,752,460.10	26,740,468.48
应收款项融资		0.00	0.00
预付款项		602,946.97	1,130,815.20
其他应收款	十六、2	49,545,083.57	19,103,468.06
其中：应收利息		0.00	0.00
应收股利	十六、2	1,567,821.00	0.00
买入返售金融资产		0.00	0.00
存货		538,874.45	372,520.72
其中：数据资源		0.00	0.00
合同资产		0.00	0.00
持有待售资产		0.00	0.00
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产		341,080.42	15,024.43
流动资产合计		84,923,018.70	55,428,317.26
非流动资产：			
债权投资		0.00	0.00

其他债权投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资	十六、3	70,111,173.04	152,436,173.04
其他权益工具投资		0.00	0.00
其他非流动金融资产		0.00	0.00
投资性房地产		0.00	0.00
固定资产		2,629,295.45	361,970.58
在建工程		0.00	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
使用权资产		346,129.63	1,109,562.94
无形资产		0.00	0.00
其中：数据资源		0.00	0.00
开发支出		0.00	0.00
其中：数据资源		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		178,924.23	522,106.68
递延所得税资产		10,417,841.42	7,651,186.82
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		83,683,363.77	162,081,000.06
资产总计		168,606,382.47	217,509,317.32
流动负债：			
短期借款		0.00	0.00
交易性金融负债		0.00	0.00
衍生金融负债		0.00	0.00
应付票据		0.00	0.00
应付账款		2,183,372.61	2,900,211.78
预收款项		0.00	0.00
卖出回购金融资产款		0.00	0.00
应付职工薪酬		15,937.38	73,870.17
应交税费		1,387,271.22	910,960.73
其他应付款		51,268,805.17	101,987,131.72
其中：应付利息		0.00	0.00
应付股利		208,134.11	213,528.01
合同负债		9,645,865.05	6,899,940.53
持有待售负债		0.00	0.00
一年内到期的非流动负债		640,452.70	616,105.13
其他流动负债		49,462.68	7,289.04
流动负债合计		65,191,166.81	113,395,509.10
非流动负债：			
长期借款		0.00	0.00
应付债券		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00

永续债		0.00	0.00
租赁负债		88,684.88	445,548.25
长期应付款		1,333,340.00	0.00
长期应付职工薪酬		0.00	0.00
预计负债		0.00	0.00
递延收益		0.00	0.00
递延所得税负债		11,758.59	277,390.74
其他非流动负债		0.00	0.00
非流动负债合计		1,433,783.47	722,938.99
负债合计		66,624,950.28	114,118,448.09
所有者权益（或股东权益）：			
股本		72,093,931.00	68,977,453.00
其他权益工具		0.00	0.00
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	0.00
资本公积		5,193,522.00	8,492,753.42
减：库存股		930,000.00	2,952,000.00
其他综合收益		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积		7,322,325.24	6,140,743.51
一般风险准备		0.00	0.00
未分配利润		18,301,653.95	22,731,919.30
所有者权益（或股东权益）合计		101,981,432.19	103,390,869.23
负债和所有者权益（或股东权益）合计		168,606,382.47	217,509,317.32

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业总收入	六、32	224,049,571.15	221,982,169.17
其中：营业收入	六、32	224,049,571.15	221,982,169.17
利息收入		0.00	0.00
已赚保费		0.00	0.00
手续费及佣金收入		0.00	0.00
二、营业总成本	六、32	204,233,519.32	202,748,387.44
其中：营业成本	六、32	169,382,601.51	166,667,710.80
利息支出		0.00	0.00
手续费及佣金支出		0.00	0.00
退保金		0.00	0.00
赔付支出净额		0.00	0.00
提取保险责任准备金净额		0.00	0.00
保单红利支出		0.00	0.00

分保费用		0.00	0.00
税金及附加	六、33	835,910.00	813,266.29
销售费用	六、34	2,706,505.51	4,095,213.68
管理费用	六、35	30,372,223.61	29,883,055.45
研发费用	六、36	409,848.80	713,947.69
财务费用	六、37	526,429.89	575,193.53
其中：利息费用		141,680.82	78,611.09
利息收入		126,549.36	64,555.84
加：其他收益	六、38	178,370.02	237,158.10
投资收益（损失以“-”号填列）	六、39	1,924,955.50	41,319.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		1,488,832.92	4,053,714.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、40	-5,876.71	5,876.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、41	-3,514,023.27	-1,983,937.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、42	510,108.69	-2,025.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		18,909,586.06	17,532,173.15
加：营业外收入	六、43	255,602.57	2,517,587.25
减：营业外支出	六、44	1,205,189.46	5,045,390.16
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		17,959,999.17	15,004,370.24
减：所得税费用	六、45	-383,058.46	1,770,215.41
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		18,343,057.63	13,234,154.83
其中：被合并方在合并前实现的净利润		0.00	0.00
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		18,343,057.63	13,234,154.83
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		0.00	0.00
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,709,919.06	689,638.00
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		15,633,138.57	12,544,516.83
六、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
（1）重新计量设定受益计划变动额		0.00	0.00
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		0.00	0.00
（3）其他权益工具投资公允价值变动		0.00	0.00
（4）企业自身信用风险公允价值变动		0.00	0.00

（5）其他		0.00	0.00
2.将重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		0.00	0.00
（2）其他债权投资公允价值变动		0.00	0.00
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		0.00	0.00
（4）其他债权投资信用减值准备		0.00	0.00
（5）现金流量套期储备		0.00	0.00
（6）外币财务报表折算差额		0.00	0.00
（7）其他		0.00	0.00
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
七、综合收益总额		18,343,057.63	13,234,154.83
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		15,633,138.57	12,544,516.83
（二）归属于少数股东的综合收益总额		2,709,919.06	689,638.00
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	十七、2	0.22	0.19
（二）稀释每股收益（元/股）	十七、2	0.22	0.19

法定代表人：邢龙　　主管会计工作负责人：唐喜艳　　会计机构负责人：唐喜艳

（四）　母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业收入	十六、4	66,068,185.01	60,855,155.85
减：营业成本	十六、4	58,056,488.17	50,412,877.00
税金及附加		346,493.99	331,880.08
销售费用		219,415.39	919,983.39
管理费用		8,638,988.94	7,298,849.43
研发费用		409,848.80	713,947.69
财务费用		273,981.35	190,523.04
其中：利息费用		113,744.70	0.00
利息收入		2,774.26	6,323.12
加：其他收益		51,419.77	31,417.93
投资收益（损失以“-”号填列）	十、5	11,482,753.68	3,570,103.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-511,461.98	-240,593.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）			0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00	-2,025.24
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,145,679.84	4,345,997.31
加：营业外收入		87,786.38	2,281,125.93
减：营业外支出		449,935.66	540,430.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,783,530.56	6,086,693.04
减：所得税费用		-3,032,286.75	-870,881.32
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,815,817.31	6,957,574.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		11,815,817.31	6,957,574.36
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额		0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动		0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动		0.00	0.00
5.其他		0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动		0.00	0.00
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		0.00	0.00
4.其他债权投资信用减值准备		0.00	0.00
5.现金流量套期储备		0.00	0.00
6.外币财务报表折算差额		0.00	0.00
7.其他		0.00	0.00
六、综合收益总额		11,815,817.31	6,957,574.36
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.00	0.00
（二）稀释每股收益（元/股）		0.00	0.00

（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		242,896,475.60	227,258,301.11
客户存款和同业存放款项净增加额		0.00	0.00
向中央银行借款净增加额		0.00	0.00

向其他金融机构拆入资金净增加额		0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金		0.00	0.00
收到再保险业务现金净额		0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额		0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金		0.00	0.00
拆入资金净增加额		0.00	0.00
回购业务资金净增加额		0.00	0.00
代理买卖证券收到的现金净额		0.00	0.00
收到的税费返还		0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	六、46	19,552,496.30	24,737,422.77
经营活动现金流入小计		262,448,971.90	251,995,723.88
购买商品、接受劳务支付的现金		149,195,409.53	146,169,429.12
客户贷款及垫款净增加额		0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额		0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金		0.00	0.00
为交易目的而持有的金融资产净增加额		0.00	0.00
拆出资金净增加额		0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金		0.00	0.00
支付保单红利的现金		0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金		48,782,878.31	45,244,603.55
支付的各项税费		11,035,026.38	8,992,871.76
支付其他与经营活动有关的现金	六、46	33,196,516.13	29,633,826.21
经营活动现金流出小计		242,209,830.35	230,040,730.64
经营活动产生的现金流量净额		20,239,141.55	21,954,993.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	六、46	50,142,931.51	0.00
取得投资收益收到的现金		0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,091,183.61	8,684.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、46	448,631.85	12,713.69
收到其他与投资活动有关的现金		0.00	-
投资活动现金流入小计		51,682,746.97	21,398.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,370,983.90	2,134,845.96
投资支付的现金	六、46	30,000,000.00	20,000,000.00
质押贷款净增加额		0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流出小计		33,370,983.90	22,134,845.96
投资活动产生的现金流量净额		18,311,763.07	-22,113,447.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		0.00	0.00
取得借款收到的现金		0.00	0.00

发行债券收到的现金		0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	924,095.19
筹资活动现金流入小计	六、46	0.00	924,095.19
偿还债务支付的现金		0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,824,371.94	4,961,445.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,616,500.00	800,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	六、46	2,172,800.26	2,469,935.59
筹资活动现金流出小计		16,997,172.20	7,431,381.16
筹资活动产生的现金流量净额		-16,997,172.20	-6,507,285.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	六、47	21,553,732.42	-6,665,740.60
加：期初现金及现金等价物余额	六、47	44,488,999.86	51,154,740.46
六、期末现金及现金等价物余额	六、47	66,042,732.28	44,488,999.86

法定代表人：邢龙　　主管会计工作负责人：唐喜艳　　会计机构负责人：唐喜艳

（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		73,070,400.91	66,273,254.52
收到的税费返还		0.00	-
收到其他与经营活动有关的现金		74,278,761.11	27,382,385.20
经营活动现金流入小计		147,349,162.02	93,655,639.72
购买商品、接受劳务支付的现金		48,307,653.53	42,684,121.71
支付给职工以及为职工支付的现金		16,983,404.77	13,146,835.71
支付的各项税费		3,129,452.52	2,877,124.02
支付其他与经营活动有关的现金		67,374,881.06	36,202,307.60
经营活动现金流出小计		135,795,391.88	94,910,389.04
经营活动产生的现金流量净额		11,553,770.14	-1,254,749.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		0.00	0.00
取得投资收益收到的现金		4,253,500.00	9,774,975.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,950.00	1,300.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,850,427.21	5,127.43
收到其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流入小计		6,105,877.21	9,781,403.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,703,627.25	356,983.36
投资支付的现金		0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00

支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流出小计		2,703,627.25	356,983.36
投资活动产生的现金流量净额		3,402,249.96	9,424,419.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.00	0.00
取得借款收到的现金		0.00	0.00
发行债券收到的现金		0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流入小计		0.00	0.00
偿还债务支付的现金		0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,824,371.94	4,860,104.52
支付其他与筹资活动有关的现金		850,764.10	1,655,252.69
筹资活动现金流出小计		15,675,136.04	6,515,357.21
筹资活动产生的现金流量净额		-15,675,136.04	-6,515,357.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额		-719,115.94	1,654,313.41
加：期初现金及现金等价物余额		7,861,689.13	6,207,375.72
六、期末现金及现金等价物余额		7,142,573.19	7,861,689.13

（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	68,977,453.00	0	0	0	8,492,753.42	2,952,000.00	0	0	6,359,570.47	0	69,199,228.43	13,569,587.15	163,646,592.47
加：会计政策变更	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	68,977,453.00	0	0	0	8,492,753.42	2,952,000.00	0	0	6,359,570.47	0	69,199,228.43	13,569,587.15	163,646,592.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	3,116,478.00	0	0	0	-3,299,231.42	-2,022,000.00	0	0	1,181,581.73	0	-612,944.09	-5,101,808.32	-2,693,924.10
（一）综合收益总额	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	15,633,138.57	2,709,919.06	18,343,057.63
（二）所有者投入和减少资本	-54,000.00	0	0	0	-128,753.42	-2,022,000.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	1,839,246.58

1．股东投入的普通股	-54,000.00	0	0	0	-54,000.00	-108,000.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
2．其他权益工具持有者投入资本	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
3．股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0	0	0	-74,753.42	-1,914,000.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	1,839,246.58
4．其他	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	1,181,581.73	0	-16,246,082.66	-7,811,727.38	-22,876,228.31
1．提取盈余公积	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	1,181,581.73	0	-1,181,581.73	0.00	0.00
2．提取一般风险准备	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
3．对所有者（或股东）的分配	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	-15,064,500.93	-7,811,727.38	-22,876,228.31
4．其他	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	3,170,478.00	0	0	0	-3,170,478.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）	3,170,478.00	0	0	0	-3,170,478.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
4.设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
5.其他综合收益结转留存收益	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00

6.其他	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
1．本期提取	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
2．本期使用	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
四、本年期末余额	72,093,931.00	0	0	0	5,193,522.00	930,000.00	0	0	7,541,152.20	0	68,586,284.34	8,467,778.83	160,952,668.37

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	69,501,453.00	0	0	0	8,341,753.42	4,000,000.00	0	0	5,663,813.03	0	62,750,865.66	9,628,473.50	151,886,358.61
加：会计政策变更	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期差错更正	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
同一控制下企业合并	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、本年期初余额	69,501,453.00	0	0	0	8,341,753.42	4,000,000.00	-	-	5,663,813.03	-	62,750,865.66	9,628,473.50	151,886,358.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号	-524,000.00	-	-	-	151,000.00	-1,048,000.00	-	-	695,757.44	-	6,448,362.77	3,941,113.65	11,760,233.86

填列）													
（一）综合收益总额	0	0	0	0	0	0	0	0	0		12,544,516.83	689,638.00	13,234,154.83
（二）所有者投入和减少资本	-524,000.00	-	-	-	151,000.00	-1,048,000.00	-	-	-	-	-434,020.00	4,051,475.65	4,292,455.65
1. 股东投入的普通股	0	0	0	0	0	-1,048,000.00	0	0	0	0	0	0	1,048,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-524,000.00				151,000.00	0	0	0	0	0	-434,020.00	0	-807,020.00
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,051,475.65	4,051,475.65
（三）利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0	695,757.44	0	-5,662,134.06	-800,000.00	-5,766,376.62
1. 提取盈余公积	0	0	0	0	0	0	0	0	695,757.44	0	-695,757.44	0	0
2. 提取一般风险准备	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0
3. 对所有者（或股东）的分配	0	0	0	0	0	0	0	0		0	-4,966,376.62	-800,000.00	-5,766,376.62
4. 其他	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0
（四）所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0
1. 资本公积转增资本（或股本）	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0
3. 盈余公积弥补亏损	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0

5.其他综合收益结转留存收益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（五）专项储备	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1．本期提取	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2．本期使用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（六）其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四、本年期末余额	68,977,453.00				8,492,753.42	2,952,000.00			6,359,570.47		69,199,228.43	13,569,587.15	163,646,592.47

法定代表人：邢龙　　主管会计工作负责人：唐喜艳　　会计机构负责人：唐喜艳

（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	68,977,453.00	0	0	0	8,492,753.42	2,952,000.00	0	0.00	6,140,743.51	0	22,731,919.30	103,390,869.23
加：会计政策变更	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
其他	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
二、本年期初余额	68,977,453.00	0	0	0	8,492,753.42	2,952,000.00	0	0.00	6,140,743.51	0	22,731,919.30	103,390,869.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	3,116,478.00	0	0	0	-3,299,231.42	-2,022,000.00	0	0.00	1,181,581.73	0	-4,430,265.35	-1,409,437.04

（一）综合收益总额	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	11,815,817.31	11,815,817.31
（二）所有者投入和减少资本	-54,000.00	0	0	0	-128,753.42	-2,022,000.00	0	0.00	0.00	0	0.00	1,839,246.58
1．股东投入的普通股	-54,000.00	0	0	0	-54,000.00	-108,000.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
2．其他权益工具持有者投入资本	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
3．股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0	0	0	-74,753.42	-1,914,000.00	0	0.00	0.00	0	0.00	1,839,246.58
4．其他	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	1,181,581.73	0	-16,246,082.66	-15,064,500.93
1．提取盈余公积	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	1,181,581.73	0	-1,181,581.73	0.00
2．提取一般风险准备	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
3．对所有者（或股东）的分配	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	-15,064,500.93	-15,064,500.93
4．其他	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	3,170,478.00	0	0	0	-3,170,478.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）	3,170,478.00	0	0	0	-3,170,478.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
4.设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
5.其他综合收益结转留存收益	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00

6.其他	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
1．本期提取	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
2．本期使用	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0	0	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
四、本年期末余额	72,093,931.00	0	0	0	5,193,522.00	930,000.00	0	0.00	7,322,325.24	0	18,301,653.95	101,981,432.19

项目	2024 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	69,501,453.00	-	-	-	8,341,753.42	4,000,000.00	-	-	5,444,986.07	0	21,870,499.00	101,158,691.49
加：会计政策变更	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前期差错更正	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、本年期初余额	69,501,453.00	-	-	-	8,341,753.42	4,000,000.00	-	-	5,444,986.07	0	21,870,499.00	101,158,691.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-524,000.00	-	-	-	151,000.00	-1,048,000.00	-	-	695,757.44	0	861,420.30	2,232,177.74
（一）综合收益总额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,957,574.36	6,957,574.36
（二）所有者投入和减少资本	-524,000.00	-	-	-	151,000.00	-1,048,000.00	-	-	-	0	0	675,000.00
1．股东投入的普通股	0	0	0	0	0	-1,048,000.00	0	0	0	0	0	1,048,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3．股份支付计入所有者	-524,000.00	0.00	0.00	0.00	151,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-373,000.00

权益的金额												
4．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	695,757.44		-6,096,154.06	-5,400,396.62
1．提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	695,757.44		-695,757.44	0.00
2．提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3．对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,400,396.62	-5,400,396.62
4．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2．本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年期末余额	68,977,453.00	-	-	-	8,492,753.42	2,952,000.00	-	-	6,140,743.51	0.00	22,731,919.30	103,390,869.23

万联城市服务科技集团股份有限公司
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

万联城市服务科技集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），于 1999 年 10 月 29 日注册成立，现总部位于浙江省杭州市拱墅区祥园路 108 号 2 幢 10 层 1001 室。2016 年 1 月 19 日，本公司正式在股转系统挂牌并公开转让。

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要从事物业服务、康养服务等经营。

本财务报表业经本公司董事会于2026年4月24日决议批准报出。

二、 财务报表的编制基础

本集团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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

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及本集团 2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、 重要会计政策和会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事

项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、21“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、28“重大会计判断和估计”。

1、 会计期间

本集团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。本集团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集团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。本集团以 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

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

4、 重要性标准确定方法和选择依据

本集团相关披露事项涉及的重要性标准如下：

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提坏账准备的应收款项占对应的该类别应收款项期末余额5%以上
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项应收款项坏账准备收回或转回金额占对应的该类别应收款项期末余额5%以上
重要的应收款项实际核销	单项应收款项核销金额占对应的该类别应收款项期末坏账余额5%以上
账龄超过1年且金额重要的预付款项	单项预付款项期末余额占预付款项期末余额5%以上
账龄超过1年或逾期的重要应付账款/其他应付款	单项该类应付账款/其他应付款期末余额占应付账款/其他应付款期末余额5%以上
重要的非全资子公司	非全资子公司收入占公司收入总额10%以上
重要的合营公司	长期股权投资账面价值大于人民币2,000.00万元
重要的投资活动	交易性金融资产账面价值大于人民币1,000.00万元

5、 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（参见本附注四、6“合并财务报表的编制方法”（2）），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、12“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。

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。

6、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1） 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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。其中，本集团享有现时权利使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本集团是否实际行使该权利，视为本集团拥有对被投资方的权力；本集团自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本集团以主要责任人身份行使决策权的，视为本集团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，是指被本集团控制的主体。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决

策；本集团享有的权利是否使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动；本集团是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本集团与其他方的关系等。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，本集团将进行重新评估。

（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，本集团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及吸收合并下的被合并方，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。

集团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该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本集团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、12“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、 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。本集团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，是指本集团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，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本集团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，本集团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，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

8、 现金及现金等价物的确定标准

本集团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集团持有的期限短（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。

9、 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1） 金融资产的分类、确认和计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2） 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3） 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4） 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

（5） 金融资产和金融负债的抵销

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

（6） 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（7） 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

10、 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收账款、应收款项融资、其他应收款等。

（1） 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；

如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

（2） 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3） 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4） 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5） 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
应收账款：	
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征，账龄自其初始确认日起算。

② 应收款项融资

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本集团采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的应收款项融资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行

③ 其他应收款

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

项　目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征，账龄自其初始确认日起算。
合并范围内关联方组合	本组合为合并范围内关联方相关应收款项。
特殊款项性质组合	本组合为日常经营活动中收取的各类押金、保证金以及职工备用金借款等应收款项。

11、 存货

（1） 存货的分类

存货主要包括周转材料、库存商品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

（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。领用和发出时按先进先出法计价。

（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。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

（4） 存货的盘存制度为永续盘存制

（5） 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

12、 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团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。本集团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，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本集团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，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1） 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。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作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产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，应判断是否属于“一揽子交易”分别进行处理：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。

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，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团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集团不一致的，按照本集团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。对于本集团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集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团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，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 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，按本附注四、6、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

本集团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。对于本集团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。

本集团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。

本集团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。

13、 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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，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（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
办公设备	年限平均法	5	5	19
专用设备	年限平均法	5	5	19
电子设备	年限平均法	5	5	19
运输设备	年限平均法	5	5	19

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，本集团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、16“长期资产减值”。

（4） 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。

本集团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。

14、 无形资产

（1） 无形资产

无形资产是指本集团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集团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，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额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。本集团所有的无形资产主要包括软件、商标权。

各项无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，使用寿命如下：

项 目	使用寿命	摊销方法
软件	4-10 年	软件使用年限
商标权	10 年	商标权期限

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

本集团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。研发支出的归集范围包括职工薪酬、固定资产累计折旧等。

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、16“长期资产减值”。

15、 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括装修费、电梯刷卡系统、小区改造支出等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

16、 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团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。

17、 合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团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。

18、 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。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。本集团在职工为本集团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，在本集团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，和本集团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。本集团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）。

本集团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。

19、 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）该义务是本集团承担的现时义务；（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。

亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

20、 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。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团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，按照本集团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，按照本集团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

本集团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，除非本集团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，本集团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，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

（3） 涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本集团内，另一在本集团外的，在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本集团内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

21、 收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

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

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹

象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

收入具体确认方法

本集团向客户提供物业管理服务，因在本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，因此属于在某一时段履行的履约义务，公司按实际物业服务项目及合同约定的单价、面积等在完成服务的当月确认物业服务收入。

本集团向客户提供康养服务，因在本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，因此属于在某一时段履行的履约义务，公司按实际康养服务项目及合同约定的单价在完成服务的当月确认康养服务收入。

22、 合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，对超出部分计提减值准备并确认资产减值损失：（一）因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。当以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（一）减（二）的差额高于该资产账面价值时，转回原已计提的资产减值准备，计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

23、 政府补助

政府补助是指本集团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。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

24、 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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。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，如果本集团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，本集团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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。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，本集团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、清偿负债同时进行时，本集团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，本集团递延

所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

25、 租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

① 初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、13“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益。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。

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

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁（单项租赁资产为全新资产时价值低于人民币 100,000 元的租赁），本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

26、 其他重要的会计政策和会计估计

（1） 回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

27、 重要会计政策、会计估计的变更

（1） 会计政策变更

本报告期内无重要会计政策变更的影响。

（2） 会计估计变更

本报告期内无重要会计估计变更的影响。

28、 重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1） 收入确认

如本附注四、21、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售

价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2） 租赁

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，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。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3） 金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4） 长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计

未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5） 折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（6） 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（7） 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

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 13%、9%、6%、3%、1%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。

税种	具体税率情况
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。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%、20%计缴。

不同企业所得税税率纳税主体情况说明：

纳税主体名称	所得税税率
万联城市服务科技集团股份有限公司	按应纳税所得额的25%计缴
沈阳丰华物业管理有限公司	按应纳税所得额的25%计缴
成都仟星链城科技有限公司	按应纳税所得额的25%计缴
其他子公司符合小微企业普惠性税收减免条件	按应纳税所得额的20%计缴

2、 税收优惠及批文

根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022年第13号），自2022年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业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；

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》（2023年第6号），自2023年1月1日至2024年12月31日，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《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023年第12号），对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

六、 合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2025 年 1 月 1 日，“年末”指 2025 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2024 年 12 月 31 日，“本年”指 2025 年度，“上年”指 2024 年度。

1、 货币资金

项 目	年末余额	年初余额

项　　目	年末余额	年初余额
库存现金	68,484.54	284,180.93
银行存款	64,460,485.72	42,964,329.52
其他货币资金	1,514,762.02	1,444,820.65
合　　计	66,043,732.28	44,693,331.10
其中：存放在境外的款项总额		

注：截止 2025 年 12 月 31 日，本集团使用权受到限制的货币资金为 1,000.00 元，为 ETC 代扣保留余额。

2、 交易性金融资产

项　　目	年末余额	年初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		20,005,876.71	——
其中：结构性存款		20,005,876.71	——
合　　计		20,005,876.71	——

3、 应收账款

（1） 按账龄披露

账　龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	36,038,732.67	34,569,326.87
1 至 2 年	14,269,044.10	20,280,914.45
2 至 3 年	13,013,645.94	15,412,275.28
3 至 4 年	10,018,234.10	11,062,812.93
4 至 5 年	8,698,287.47	7,965,309.14
5 年以上	21,034,346.57	17,030,606.87
小　计	103,072,290.85	106,321,245.54
减：坏账准备	35,832,324.65	33,728,943.49
合　计	67,239,966.20	72,592,302.05

（2） 按坏账计提方法分类列示

类　别	年末余额

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	43,448,669.01	42.15	15,159,859.38	34.89	28,288,809.63
按组合计提坏账准备	59,623,621.84	57.85	20,672,465.27	34.67	38,951,156.57
其中：					
账龄组合	59,623,621.84	57.85	20,672,465.27	34.67	38,951,156.57
合　计	103,072,290.85	——	35,832,324.65	——	67,239,966.20

（续）

类　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	38,181,293.59	35.91	15,272,517.43	40.00	22,908,776.16
按组合计提坏账准备	68,139,951.95	64.09	18,456,426.06	27.09	49,683,525.89
其中：					
账龄组合	68,139,951.95	64.09	18,456,426.06	27.09	49,683,525.89
合　计	106,321,245.54	——	33,728,943.49	——	72,592,302.05

① 年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
湿地福苑	9,240,522.28	3,696,208.91	8,491,781.81	3,396,712.72	40.00	综合各项因素判断预计可收回情况计提
澳龙小区	11,147,597.58	4,459,039.04	10,125,315.14	4,050,126.05	40.00	同上
新明半岛	4,984,109.01	1,993,643.60	4,796,523.50	1,918,609.40	40.00	同上
湖韵新村	5,916,351.23	2,366,540.49	5,843,275.07	2,337,310.02	40.00	同上
世代书香	3,014,455.20	1,205,782.08	2,539,922.20	1,015,968.88	40.00	同上
芝兰新城	2,221,245.25	888,498.10	1,898,671.29	759,468.52	40.00	同上
祥腾财富	1,657,013.04	662,805.21	1,610,498.22	644,199.29	40.00	同上
南城景园			1,096,011.90	438,404.76	40.00	同上
白马尊邸			786,038.93	314,415.57	40.00	同上
清雅苑			569,327.82	227,731.13	40.00	同上
成都自如生活住房租赁有限公司			2,008,291.93	20,082.92	1.00	同上
北京自如租赁有限公司			1,655,008.37	16,550.08	1.00	同上
宁波自如生活服务有限公司			877,790.84	8,777.91	1.00	同上

应收账款（按单位）	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
成都凯瑞清洁服务有限公司			785,862.75	7,858.63	1.00	同上
北京世贸天阶物业服务有限公司			198,389.34	1,983.89	1.00	同上
北京慈汇佳养老服务有限公司			71,434.00	714.34	1.00	同上
中国人民财产保险股份有限公司镇江市分公司			41,175.00	411.75	1.00	同上
北京曼舍住房租赁有限公司			28,258.90	282.60	1.00	同上
江苏大慈健康产业发展有限公司			20,470.00	204.70	1.00	同上
个人零星客户			4,222.00	42.22	1.00	同上
山东众成清泰（北京）律师事务所			400.00	4.00	1.00	同上
合　计	38,181,293.59	15,272,517.43	43,448,669.01	15,159,859.38	——	——

② 组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项　目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	24,409,436.91	2,184,644.57	8.95
1 至 2 年	9,385,365.59	2,051,640.92	21.86
2 至 3 年	8,608,627.71	3,098,245.11	35.99
3 至 4 年	6,473,863.11	3,606,589.14	55.71
4 至 5 年	3,970,981.98	2,955,998.99	74.44
5 年以上	6,775,346.54	6,775,346.54	100.00
合　计	59,623,621.84	20,672,465.27	——

（3） 坏账准备的情况

类　别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	15,272,517.43	-1,117,620.94	207,453.20	657,530.83	1,455,040.52	15,159,859.38
账龄组合	18,456,426.06	4,559,421.90	118,407.91	475,402.22	-1,986,388.38	20,672,465.27
合　计	33,728,943.49	3,441,800.96	325,861.11	1,132,933.05	-531,347.86	35,832,324.65

（4） 本年实际核销的应收账款情况

项　目	核销金额
实际核销的应收账款	1,132,933.05

其中：重要的应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
业主	物业费	1,132,933.05	预计无法收回	管理层审批	否
合　计	——	1,132,933.05	——	——	——

（5） 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的年末余额按小区前五名应收账款合计数为 32,604,133.19 元，占应收账年末余额合计数的比例为 31.63%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 12,974,999.80 元。

4、 应收款项融资

（1） 应收款项融资分类列示

项 目	年末余额	年初余额
应收票据	799,588.11	
合 计	799,588.11	

（2） 年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

项 目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
应收票据	2,883,521.43	
合 计	2,883,521.43	

5、 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	312,709.66	41.95	1,232,531.90	62.95
1 至 2 年	81,380.00	10.92	610,229.22	31.17
2 至 3 年	236,122.67	31.68		
3 年以上	115,184.31	15.45	115,184.31	5.88
合 计	745,396.64	——	1,957,945.43	——

（2） 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 429,973.50 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 57.68%。

6、 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
其他应收款	11,149,578.46	9,111,839.16
合 计	11,149,578.46	9,111,839.16

① 按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额

账　龄	年末余额	年初余额
1 年以内	6,334,668.44	4,632,574.94
1 至 2 年	1,923,170.52	1,657,703.91
2 至 3 年	984,942.13	931,378.08
3 至 4 年	533,355.78	231,078.18
4 至 5 年	189,404.61	683,176.38
5 年以上	2,598,806.41	2,318,474.79
小　计	12,564,347.89	10,454,386.28
减：坏账准备	1,414,769.43	1,342,547.12
合　计	11,149,578.46	9,111,839.16

②　按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金、保证金	4,443,362.96	4,905,133.22
往来款	3,469,690.08	2,981,872.10
职工备用金借款	4,651,294.85	2,567,380.96
小　计	12,564,347.89	10,454,386.28
减：坏账准备	1,414,769.43	1,342,547.12
合　计	11,149,578.46	9,111,839.16

③　坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	1,342,547.12			1,342,547.12
2025 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
本年计提	72,222.31			72,222.31
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	1,414,769.43			1,414,769.43

④ 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	1,342,547.12	72,222.31				1,414,769.43
合 计	1,342,547.12	72,222.31				1,414,769.43

⑤ 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	款项性质	账龄	坏账准备年末余额
刘松	667,780.69	5.31	项目备用金借款	1 年以内	
心意广场业主委员会	662,536.80	5.27	往来款	1 年以内	33,126.84
闫强	560,537.03	4.46	项目备用金借款	1 年以内	
美之园	500,000.00	3.98	押金、保证金	1 年以内	
大庆市钰衡建筑劳务分包有限公司	493,000.00	3.92	往来款	1 年以内	24,650.00
合 计	2,883,854.52	22.94	——	——	57,776.84

7、 存货

（1） 存货分类

项 目	年末余额

	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	718,815.79		718,815.79
周转材料	300,464.58		300,464.58
合　计	1,019,280.37		1,019,280.37

项　　目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	618,832.84		618,832.84
周转材料	203,476.98		203,476.98
合　计	822,309.82		822,309.82

8、 其他流动资产

项　　目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	610,024.30	251,848.46
待认证进项税	137,138.79	
预缴企业所得税	0.01	157,435.19
其他	2,921.50	11,458.66
合　　计	750,084.60	420,742.31

9、 长期股权投资

（1） 长期股权投资情况

被投资单位	年初余额（账面价值）	减值准备年初余额	本年增减变动								年末余额（账面价值）	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
山西晋美万联物业服务有限公司	28,593,060.89				1,488,832.92						30,081,893.81	
合 计	28,593,060.89				1,488,832.92						30,081,893.81	

10、 固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	6,606,221.38	5,323,318.20
合 计	6,606,221.38	5,323,318.20

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	专用设备	电子设备	办公设备	合 计
一、账面原值						
1、年初余额	4,596,538.93	3,026,583.08	1,920,914.33	1,594,843.48	217,103.90	11,355,983.72
2、本年增加金额	15,876.00	2,706,154.87	69,331.69	39,561.96	17,687.70	2,848,612.22
（1）购置	15,876.00	2,706,154.87	69,331.69	39,561.96	17,687.70	2,848,612.22
3、本年减少金额	397,345.37	1,924,189.30	68,595.45	10,073.45	8,782.84	2,408,986.41
（1）处置或报废	397,345.37	1,924,189.30	68,595.45	10,073.45	8,782.84	2,408,986.41
4、年末余额	4,215,069.56	3,808,548.65	1,921,650.57	1,624,331.99	226,008.76	11,795,609.53
二、累计折旧						
1、年初余额	556,645.87	2,473,235.56	1,513,181.30	1,378,079.74	111,523.05	6,032,665.52
2、本年增加金额	208,448.94	584,884.80	122,113.52	36,750.77	32,436.09	984,634.12
（1）计提	208,448.94	584,884.80	122,113.52	36,750.77	32,436.09	984,634.12
3、本年减少金额	18,873.90	1,734,921.78	63,145.75	5,830.12	5,139.94	1,827,911.49
（1）处置或报废	18,873.90	1,734,921.78	63,145.75	5,830.12	5,139.94	1,827,911.49
4、年末余额	746,220.91	1,323,198.58	1,572,149.07	1,409,000.39	138,819.20	5,189,388.15
三、减值准备						
1、年初余额						
2、本年增加金额						
3、本年减少金额						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	3,468,848.65	2,485,350.07	349,501.50	215,331.60	87,189.56	6,606,221.38
2、年初账面价值	4,039,893.06	553,347.52	407,733.03	216,763.74	105,580.85	5,323,318.20

② 未办妥产权证书的固定资产情况

项　目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物-晋中学园物业管理有限公司	3,468,848.65	产权证正在办理中

11、 使用权资产

（1） 使用权资产情况

项　目	房屋及建筑物	合　计
一、账面原值		
1、年初余额	2,631,524.11	2,631,524.11
2、本年增加金额		
3、本年减少金额	266,836.33	266,836.33
租赁变更	266,836.33	266,836.33
4、年末余额	2,364,687.78	2,364,687.78
二、累计折旧		
1、年初余额	1,087,675.35	1,087,675.35
2、本年增加金额	757,168.46	757,168.46
（1）计提	757,168.46	757,168.46
3、本年减少金额		
4、年末余额	1,844,843.81	1,844,843.81
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	519,843.97	519,843.97
2、年初账面价值	1,543,848.76	1,543,848.76

12、 无形资产

（1） 无形资产情况

项　　目	软件	商标权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	2,001,262.89	14,580.00	2,015,842.89
2、本年增加金额			
3、本年减少金额	1,480,000.00		1,480,000.00
（1）处置	1,480,000.00		1,480,000.00
4、年末余额	521,262.89	14,580.00	535,842.89
二、累计摊销			
1、年初余额	1,997,001.04	13,470.00	2,010,471.04
2、本年增加金额	1,342.44	888.00	2,230.44
（1）计提	1,342.44	888.00	2,230.44
3、本年减少金额	1,480,000.00		1,480,000.00
（1）处置	1,480,000.00		1,480,000.00
4、年末余额	518,343.48	14,358.00	532,701.48
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	2,919.41	222.00	3,141.41
2、年初账面价值	4,261.85	1,110.00	5,371.85

13、　商誉

（1）　商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并形成的	处置	

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并形成的	处置	
沈阳丰华物业管理有限公司	21,997,746.72			21,997,746.72
杭州德宏物业服务有限公司	8,988,469.76			8,988,469.76
河南省睿斯特物业服务有限公司	8,864,237.71			8,864,237.71
北京美乐美佳保洁有限公司	5,305,953.19			5,305,953.19
大庆明道智园居民服务有限公司	4,846,145.89			4,846,145.89
杭州万联彩家物业管理有限公司	2,055,897.65			2,055,897.65
宁波倍安恩物业服务有限公司	100,000.00			100,000.00
合 计	52,158,450.92			52,158,450.92

（2） 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		计提	处置	
杭州万联彩家物业管理有限公司	286,289.34			286,289.34
河南省睿斯特物业服务有限公司	113,825.86			113,825.86
宁波倍安恩物业服务有限公司	100,000.00			100,000.00
合 计	500,115.20			500,115.20

（3） 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名 称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
大庆明道智园居民服务有限公司	归属于资产组的固定资产、无形资产、长期待摊费用经营性非流动资产	物业板块	是
杭州德宏物业服务有限公司	归属于资产组的固定资产、长期待摊费用经营性非流动资产	物业板块	是
杭州万联彩家物业管理有限公司	归属于资产组的固定资产、长期待摊费用经营性非流动资产	物业板块	是
沈阳丰华物业管理有限公司	归属于资产组的固定资产、长期待摊费用经营性非流动资产	物业板块	是
河南省睿斯特物业服务有限公司	归属于资产组的固定资产、无形资产、长期待摊费用经营性非流动资产	物业板块	是
北京美乐美佳保洁有限公司	归属于资产组的固定资产、长期待摊费用经营性非流动资产	康养板块	是

（4） 商誉的减值测试过程

本集团结合与商誉相关的能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合进行商誉减值测试。由于无法直接获得包含商誉的资产组或资产组组合的公允价值减处置费用的净额，因此采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。

未来现金流量基于公司的经营预算和签订的合同确定：预测期收入增长率、毛利率和费用率参照公司历史实际经营数据、合同等估算；计算资产未来现金流量现值时所使用的折现率系根据企业会计准则的规定，反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。

（5） 业绩承诺及对应商誉减值情况

项目	业绩承诺完成情况						商誉减值金额	
	本年			上年				
	承诺业绩	实际业绩	完成率（%）	承诺业绩	实际业绩	完成率（%）	本年	上年
北京美乐美佳保洁有限公司	4,350,000.00	5,020,897.46	115.42	4,350,000.00	4,097,360.85	94.19		

14、 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	274,754.35		195,931.08		78,823.27
电梯刷卡系统	11,442.26		7,226.64		4,215.62
小区物业改造支出	1,174,297.74	522,371.68	842,539.14		854,130.28
合 计	1,460,494.35	522,371.68	1,045,696.86		937,169.17

15、 递延所得税资产/递延所得税负债

（1） 未经抵销的递延所得税资产明细

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
信用减值准备	36,487,625.56	8,172,478.34	33,819,029.99	7,615,781.04
股权激励成本	5,990,753.44	1,497,688.36	9,268,558.06	3,069,060.65
可抵扣亏损	22,573,110.14	5,532,207.15	5,342,033.45	1,335,508.36
租赁负债	466,793.81	109,815.84	1,467,537.72	346,590.22
合 计	65,518,282.95	15,312,189.69	49,897,159.22	12,366,940.27

（2） 未经抵销的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
使用权资产	519,843.97	121,275.28	1,543,848.76	364,247.90
合 计	519,843.97	121,275.28	1,543,848.76	364,247.90

（3） 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年末余额	递延所得税资产和负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年初余额
递延所得税资产	102,304.26	15,209,885.43	346,590.22	12,020,350.05
递延所得税负债	102,304.26	18,971.02	346,590.22	17,657.68

（4） 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	759,468.52	
可抵扣亏损	16,954,368.79	8,555,689.95
合 计	17,713,837.31	8,555,689.95

（5） 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2025 年		2,823,833.32	
2026 年	1,488,430.16	150,211.96	
2027 年	3,714,728.30	283,033.07	
2028 年	1,786,395.20	11,020.56	
2029 年	7,572,668.30	5,287,591.04	
2030 年	2,392,146.83		
合 计	16,954,368.79	8,555,689.95	

16、 其他非流动资产

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

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
合同履约成本				3,907,788.50		3,907,788.50
合　计				3,907,788.50		3,907,788.50

17、 所有权或使用权受限资产

项　目	年末		年初		受限类型及情况
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值	
货币资金	1,000.00	1,000.00	11,000.00	11,000.00	ETC 代扣保留余额
货币资金			119,903.85	119,903.85	司法冻结
货币资金			73,427.39	73,427.39	长期休眠账户冻结
固定资产	2,613,008.85	2,282,027.73			抵押
合　计	2,614,008.85	2,283,027.73	204,331.24	204,331.24	——

18、 应付账款

（1） 应付账款列示

项　目	年末余额	年初余额
应付劳务费	9,793,121.02	9,040,114.29
应付货款	478,046.92	363,180.50
应付水电费		41,142.71
合　计	10,271,167.94	9,444,437.50

（2） 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

项　目	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳市前海众兴电子商务有限公司	50,000.00	尚未结算
大庆市华瑞机电安装工程有限公司	35,000.00	尚未结算
黑龙江默多克机电工程有限公司大庆分公司	33,000.00	尚未结算
合　计	118,000.00	——

19、 合同负债

（1） 合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
物业费	47,710,244.64	40,975,353.67
运营管理服务费		2,959,674.45
场地租赁费	156,035.74	362,527.31
合 计	47,866,280.38	44,297,555.43

20、 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	1,513,487.90	42,679,517.40	42,528,681.54	1,664,323.76
二、离职后福利-设定提存计划	41,530.28	4,313,034.93	4,306,007.76	48,557.45
三、辞退福利		49,600.00	49,600.00	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	1,555,018.18	47,042,152.33	46,884,289.30	1,712,881.21

（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	1,259,078.48	37,151,240.10	36,951,689.30	1,458,629.28
2、职工福利费		949,852.15	949,852.15	
3、社会保险费	30,234.85	2,547,456.12	2,543,140.58	34,550.39
其中：医疗保险费	29,413.93	2,389,307.03	2,385,205.34	33,515.62
工伤保险费	820.92	155,747.87	155,534.02	1,034.77
生育保险费		2,401.22	2,401.22	
4、住房公积金	3,000.00	928,967.36	931,867.36	100.00
5、工会经费和职工教育经费	221,174.57	325,601.67	375,732.15	171,044.09
6、其他短期薪酬		776,400.00	776,400.00	
合 计	1,513,487.90	42,679,517.40	42,528,681.54	1,664,323.76

（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

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	39,449.45	4,170,960.24	4,164,153.20	46,256.49
2、失业保险费	2,080.83	142,074.69	141,854.56	2,300.96
合　　计	41,530.28	4,313,034.93	4,306,007.76	48,557.45

21、　应交税费

项　　目	年末余额	年初余额
增值税	2,979,272.17	2,709,028.08
企业所得税	2,096,925.12	2,043,991.06
城市维护建设税	128,273.51	104,861.19
教育费附加（含地方教育费附加）	91,926.40	75,163.68
个人所得税	26,205.75	25,292.08
其他	5,926.20	5,325.46
合　　计	5,328,529.15	4,963,661.55

22、　其他应付款

项　　目	年末余额	年初余额
应付股利	8,600,612.58	6,347,291.64
其他应付款	14,266,777.46	20,886,251.34
合　　计	22,867,390.04	27,233,542.98

（1）　应付股利

项　目	年末余额	年初余额
子公司应付少数股东分红	8,600,612.58	6,347,291.64
合　计	8,600,612.58	6,347,291.64

（2）　其他应付款

①按款项性质列示

项　　目	年末余额	年初余额
押金、保证金	5,867,618.23	7,077,373.44
代收代付款	4,471,628.67	3,583,483.38

项　　目	年末余额	年初余额
应退物业费	2,290,409.82	2,211,542.47
限制性股票回购义务	930,000.00	2,952,000.00
往来款	701,120.74	4,057,385.08
股权收购款	6,000.00	6,000.00
员工借款及利息调整		998,466.97
合　　计	14,266,777.46	20,886,251.34

②账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

项　　目	年末余额	未偿还或结转的原因
员工股权激励	930,000.00	暂未解锁
合　　计	930,000.00	——

23、　一年内到期的非流动负债

项　　目	年末余额	年初余额
1 年内到期的租赁负债（附注六、25）	378,108.93	906,630.81
1 年内到期的长期应付款（附注六、26）	399,996.00	
合　　计	778,104.93	906,630.81

24、　其他流动负债

项　目	年末余额	年初余额
待转销项税	1,546,099.63	1,490,911.40
合　计	1,546,099.63	1,490,911.40

25、　租赁负债

项　目	年初余额	本年增加			本年减少	年末余额
		新增租赁	本年利息	其他		
房屋建筑物	1,467,537.71		59,219.02		1,059,962.92	466,793.81
减：一年内到期的租赁负债（附注六、23）	906,630.81	——	——	——	——	378,108.93
合　计	560,906.90	——	——	——	——	88,684.88

26、 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款	1,333,340.00	
合 计	1,333,340.00	

按款项性质列示长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付分期购买的固定资产	1,733,336.00	
减：一年内到期部分（附注六、23）	399,996.00	
合 计	1,333,340.00	

27、 股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	68,977,453.00			3,170,478.00	-54,000.00	3,116,478.00	72,093,931.00

注：本期因回购离职高管股票，减少股本 54,000.00 元，因权益分派资本公积转增股本，增加股本 3,170,478.00 元。

28、 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	2,652,000.00	3,021,000.00	3,224,478.00	2,448,522.00
其他资本公积	5,840,753.42	150,000.00	3,245,753.42	2,745,000.00
合 计	8,492,753.42	3,171,000.00	6,470,231.42	5,193,522.00

注：本期因回购离职高管股票，减少资本溢价 54,000.00 元；因调整递延所得税资产减少资本公积 224,753.42 元；因权益分派资本公积转增股本，减少资本溢价 3,170,478.00 元。本期以权益结算的股份支付增加资本公积 150,000.00 元，本期因解锁限售，减少其他资本公积 2,871,000.00 元，增加股本溢价 2,871,000.00 元。

29、 库存股

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
为员工持股计划或者股权激励而收购的本公司股份	2,952,000.00		2,022,000.00	930,000.00
合　计	2,952,000.00		2,022,000.00	930,000.00

30、　盈余公积

项　　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	6,359,570.47	1,181,581.73		7,541,152.20
合　　计	6,359,570.47	1,181,581.73		7,541,152.20

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，可以不再提取。

31、　未分配利润

项　目	本　年	上　年
调整前上年年末未分配利润	69,199,228.43	62,750,865.66
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	69,199,228.43	62,750,865.66
加：本年归属于母公司股东的净利润	15,633,138.57	12,544,516.83
减：提取法定盈余公积	1,181,581.73	695,757.44
应付普通股股利	15,064,500.93	5,400,396.62
年末未分配利润	68,586,284.34	69,199,228.43

32、　营业收入和营业成本

（1）　营业收入和营业成本情况

项　目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	220,914,385.68	167,319,526.02	220,068,165.00	166,667,710.80
其他业务	3,135,185.47	2,063,075.49	1,914,004.17	
合　计	224,049,571.15	169,382,601.51	221,982,169.17	166,667,710.80

（2）　营业收入和营业成本的分解信息

合同分类	物业板块		康养板块		合　计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
服务合同	186,193,844.58	144,476,523.65	37,855,726.57	24,906,077.86	224,049,571.15	169,382,601.51
合　计	186,193,844.58	144,476,523.65	37,855,726.57	24,906,077.86	224,049,571.15	169,382,601.51

33、　税金及附加

项　　目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	454,105.41	443,253.50
教育费附加	324,711.53	315,551.61
房产税	32,648.21	35,386.99
印花税	10,826.11	8,465.52
其他	13,618.74	10,608.67
合　计	835,910.00	813,266.29

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

34、　销售费用

项　　目	本年发生额	上年发生额
广告宣传推广费	1,537,986.23	2,688,235.13
服务费	500,969.08	524,038.31
保险费	140,927.78	165,072.24
促销费	125,741.98	80,062.56
办公费	123,572.91	99,697.83
配送费	148,884.36	198,955.95
职工薪酬	85,250.77	224,183.23
业务招待费	10,555.00	27,972.60
其他	32,617.40	86,995.83
合　计	2,706,505.51	4,095,213.68

35、　管理费用

项　　目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	22,088,947.47	20,587,694.71
服务费	2,142,633.92	1,798,824.22
中介服务费	1,020,389.73	1,023,033.26
招待费	955,802.58	1,210,809.05
使用权资产折旧费	845,190.47	828,240.96
固定资产折旧费	748,447.77	666,803.58
差旅费	652,744.45	555,916.29
办公费	293,906.18	334,643.67
车辆使用费	305,298.62	337,674.20
会议费	275,731.72	226,266.37
邮电费	157,298.68	214,051.98
股权激励成本	150,000.00	676,280.00
劳保费	11,296.97	6,379.66
无形资产摊销费	2,230.44	135,184.32
租金	8,045.53	11,000.51
其他	714,259.08	1,270,252.67
合　计	30,372,223.61	29,883,055.45

36、　研发费用

项　　目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	391,338.06	713,947.69
软件及服务费	12,393.46	
累计折旧	4,716.98	
办公费	1,400.30	
合　计	409,848.80	713,947.69

37、　财务费用

项目	本年发生额	上年发生额

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	18,461.80	78,611.09
减：利息收入	126,549.36	64,555.84
手续费	511,298.43	512,608.07
未确认融资费用摊销	123,219.02	48,530.21
合计	526,429.89	575,193.53

38、 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
政府补助	160,178.49	221,068.04	160,134.65
代缴税金手续费返还	18,191.53	16,090.06	
合 计	178,370.02	237,158.10	160,134.65

注：计入其他收益的政府补助的具体情况，请参阅附注九、“政府补助”。

39、 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,488,832.92	4,053,714.37
处置长期股权投资产生的投资收益	293,191.07	-4,012,394.77
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	142,931.51	
合 计	1,924,955.50	41,319.60

40、 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-5,876.71	5,876.71
合 计	-5,876.71	5,876.71

41、 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额

项　　目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	-3,441,800.96	-2,338,823.58
其他应收款坏账损失	-72,222.31	354,885.83
合　　计	-3,514,023.27	-1,983,937.75

上表中，损失以“一”号填列，收益以“+”号填列。

42、　资产处置收益

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得（损失以“-”填列）	510,108.69	-2,025.24	510,108.69
其中：固定资产处置利得（损失以“-”填列）	510,108.69	-2,025.24	510,108.69
合　　计	510,108.69	-2,025.24	510,108.69

43、　营业外收入

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	1.74	881.29	1.74
其中：固定资产	1.74	881.29	1.74
赔偿款及罚款收入	2,360.00	5,865.60	2,360.00
无法支付的应付款项	34,211.00	201,420.00	34,211.00
业绩补偿款		2,268,000.00	
其他	219,029.83	41,420.36	219,029.83
合　　计	255,602.57	2,517,587.25	255,602.57

44、　营业外支出

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,955.24	3,539,604.65	1,955.24
其中：固定资产	1,955.24	4,665.00	1,955.24
无形资产		3,534,939.65	
赔偿款	488,015.21	985,056.04	488,015.21

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
罚没支出损失	38,000.00	57,650.00	38,000.00
滞纳金	356,703.41	56,151.06	356,703.41
违约金支出	3,646.15	3,279.93	3,646.15
无法收回款项		356,975.21	
对外捐赠	13,000.00	1,500.00	13,000.00
其他	303,869.45	45,173.27	303,869.45
合　　计	1,205,189.46	5,045,390.16	1,205,189.46

45、　所得税费用

（1）　所得税费用表

项　　目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	3,308,774.41	2,525,530.77
递延所得税费用	-3,691,832.87	-755,315.36
合　　计	-383,058.46	1,770,215.41

（2）　会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本年发生额
利润总额	17,959,999.17
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,489,999.79
子公司适用不同税率的影响	-131,385.79
非应税收入的影响	-481,238.88
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	134,363.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,064,432.02
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-1,330,365.44
所得税费用	-383,058.46

46、　现金流量表项目

（1）　与经营活动有关的现金

①收到其他与经营活动有关的现金

项　　目	本年发生额	上年发生额
往来款	16,441,757.85	13,410,935.83
备用金	803,618.65	1,066,882.05
押金、保证金	461,770.26	7,673,878.47
利息收入	126,549.36	64,555.84
政府补助	77,161.40	97,177.60
代扣个税手续费	18,191.53	16,090.06
其他	1,623,447.25	2,407,902.92
合　　计	19,552,496.30	24,737,422.77

②支付其他与经营活动有关的现金

项　　目	本年发生额	上年发生额
往来款	18,443,705.83	13,888,784.88
服务费、办公费、差旅费等	10,073,020.33	10,859,320.96
押金、保证金	1,636,220.72	1,231,623.64
备用金	803,618.65	1,743,215.07
银行手续费	511,298.43	557,740.12
其他	1,728,652.17	1,353,141.54
合　　计	33,196,516.13	29,633,826.21

（2）　与投资活动有关的现金

①收到的重要的投资活动有关的现金

项　　目	本年发生额	上年发生额
收回交易性金融资产投资款	50,000,000.00	
合　　计	50,000,000.00	

②支付的重要的投资活动有关的现金

项　　目	本年发生额	上年发生额
支付交易性金融资产投资款	30,000,000.00	
合　　计	30,000,000.00	

（3）　与筹资活动有关的现金

①收到其他与筹资活动有关的现金

项　　目	本年发生额	上年发生额
员工借款		924,095.19
合　　计		924,095.19

②支付其他与筹资活动有关的现金

项　　目	本年发生额	上年发生额
归还员工借款及利息	990,329.74	606,095.19
租赁负债支付的租金	797,806.52	815,840.40
长期应付款分期付款额	330,664.00	
回购股权	54,000.00	1,048,000.00
合　　计	2,172,800.26	2,469,935.59

③筹资活动产生的各项负债变动情况

项 目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
其他应付款	998,466.97			990,329.74	8,137.23	
长期应付款		2,000,000.00	480,000.00	330,664.00	416,000.00	1,733,336.00
租赁负债	560,906.90		703,693.43	797,806.52		466,793.81
合 计	1,559,373.87	2,000,000.00	1,183,693.43	2,118,800.26	424,137.23	2,200,129.81

47、 现金流量表补充资料

（1） 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	**18,343,057.63**	**13,234,154.83**
加：资产减值准备		
信用减值损失	3,514,023.27	1,983,937.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	984,634.12	1,013,680.43
使用权资产折旧	757,168.46	897,359.65

补充资料	本年金额	上年金额
无形资产摊销	2,230.44	135,184.32
长期待摊费用摊销	1,045,696.86	1,074,068.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）	-510,108.69	-2,025.24
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）	683.76	3,538,723.36
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）	5,876.71	-5,876.71
财务费用（收益以“一”号填列）	141,680.82	127,141.30
投资损失（收益以“一”号填列）	-1,924,955.50	-41,319.60
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	-2,842,945.16	-407,411.82
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）	-345,276.88	-57,657.44
存货的减少（增加以“一”号填列）	-196,970.55	-375,558.06
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	3,933,509.17	6,091,289.88
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	-2,819,162.91	-5,926,977.78
其他	150,000.00	676,280.00
经营活动产生的现金流量净额	**20,239,141.55**	**21,954,993.24**
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：		
现金的年末余额	**66,042,732.28**	**44,488,999.86**
减：现金的年初余额	**44,488,999.86**	**51,154,740.46**
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	**21,553,732.42**	**-6,665,740.60**

（2） 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	448,204.64
其中：杭州元中物业管理有限公司	448,204.64

项　　目	金　　额
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	427.21
其中：成都万联天泽文化传播有限责任公司	427.21
处置子公司收到的现金净额	448,631.85

（3） 现金及现金等价物的构成

项　　目	年末余额	年初余额
一、现金	66,042,732.28	44,488,999.86
其中：库存现金	68,484.54	284,180.93
可随时用于支付的银行存款	64,459,485.72	42,759,998.28
可随时用于支付的其他货币资金	1,514,762.02	1,444,820.65
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	66,042,732.28	44,488,999.86
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		

（4） 不属于现金及现金等价物的货币资金

项　　目	年末余额	年初余额	理由
ETC 代扣保留余额	1,000.00	11,000.00	使用受限
冻结的货币资金		193,331.24	使用受限
合　　计	1,000.00	204,331.24	——

48、 租赁

本年度简化处理的短期与低价值租赁费用为 1,108,853.45 元，租赁相关现金流出总额为 2,047,676.22 元。

七、 合并范围的变更

1、 处置子公司

（1） 丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
杭州元中物业管理有限公司	2025 年 6 月 30 日	1,850,000.00	55.00	减资	工商变更完成	293,191.00	0.00	0.00	0.00	0.00	——	——

2、 其他原因的合并范围变动

（1）本报告期内设立的子公司

公司	变动原因
沈阳丰洁家政服务有限公司	设立
大庆庆洁家政服务有限公司	设立

（2）本报告期内注销的分子公司

公司	变动原因
浙江万联云翥科技服务有限责任公司	注销
新疆万联和洲物业服务有限公司	注销
万联城市服务科技集团股份有限公司丽水分公司	注销
万联城市服务科技集团股份有限公司宁波分公司	注销

八、 在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

（1） 本集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本（人民币）	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
北京万联恒德物业管理顾问有限责任公司	北京市	605 万	北京市	物业服务	100.00		同控
大庆明道智园居民服务有限公司	大庆市	100 万	大庆市	物业服务	100.00		非同控
成都仟星链城科技有限公司	成都市	100 万	成都市	软件和信息技术服务	100.00		设立
沈阳丰华物业管理有限公司	沈阳市	300 万	沈阳市	物业服务	100.00		非同控
苏州市万联智源物业服务有限公司	苏州市	1000 万	苏州市	物业服务	60.00		设立
河南省睿斯特物业服务有限公司	郑州市	300 万	郑州市	物业服务	55.00		非同控

子公司名称	主要经营地	注册资本（人民币）	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
杭州元中物业管理有限公司	杭州市	1000 万	杭州市	物业服务	55.00		非同控
浙江万联安保服务有限公司	杭州市	1000 万	杭州市	保安服务	100.00		设立
北京美乐美佳保洁有限公司	北京市	50 万	北京市	其他服务	60.00		非同控
成都卡奇尔家政有限公司	成都市	30 万	成都市	其他服务	100.00		非同控
沈阳万联恒德物业管理有限公司	沈阳市	300 万	沈阳市	物业服务		100.00	非同控
杭州温灿电子商务有限公司	杭州市	50 万	杭州市	信息服务/电子商务		100.00	设立
晋中学园物业管理有限公司	晋中市	50 万	晋中市	物业服务		100.00	设立
杭州德宏物业服务有限公司	杭州市	300 万	杭州市	物业服务		80.00	非同控
宁波倍安恩物业服务有限公司	宁波市	100 万	宁波市	物业服务		75.00	非同控
大庆万联恒德物业服务有限公司	大庆市	50 万	大庆市	物业服务		70.00	设立
山西晋开万联物业服务有限公司	晋中市	500 万	晋中市	物业服务		50.00	设立
四川万联品牌营销策划有限公司	四川省	1000 万	四川省	商务服务		100.00	设立
北京中源胜信保洁服务有限公司	北京市	1000 万	北京市	其他服务		60.00	非同控
成都家乐佳保洁服务有限公司	四川省	1000 万	四川省	其他服务		60.00	非同控
镇江万联美佳养老服务有限公司	江苏省	600 万	江苏省	社会工作		60.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册资本（人民币）	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
杭州万联彩家物业管理有限公司	杭州市	1000 万	杭州市	物业服务		100.00	非同控
杭州爱母爱婴电子商务有限公司	杭州市	1000 万	杭州市	互联网销售		55.00	设立
新疆万联和洲物业服务有限公司	乌鲁木齐市	1000 万	乌鲁木齐市	物业服务		60.00	设立
沈阳丰洁家政服务有限公司	沈阳市	10 万	沈阳市	家庭服务		100.00	设立
大庆庆洁家政服务有限公司	大庆市	10 万	大庆市	家庭服务		100.00	设立

（2） 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
北京美乐美佳保洁有限公司	40.00	1,982,321.40	4,111,679.39	1,560,614.18

（3） 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京美乐美佳保洁有限公司	10,607,886.13	384,746.11	10,992,632.24	7,083,884.37	7,212.43	7,091,096.80	14,008,101.33	931,055.79	14,939,157.12	5,512,010.91	202,215.81	5,714,226.72

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京美乐美佳保洁有限公司	34,146,843.15	4,955,189.08	4,955,189.08	-3,255,553.19	33,458,455.53	4,091,493.95	4,091,493.95	4,556,617.89

2、 在合营企业或联营企业中的权益

（1） 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
山西晋美万联物业服务有限公司	太原市	太原市	物业管理		50.00	权益法核算

（2） 重要合营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	山西晋美万联物业服务有限公司	山西晋美万联物业服务有限公司
流动资产	131,356,837.20	135,106,073.18
其中：现金和现金等价物	105,792,698.00	110,718,338.31
非流动资产	10,068,895.07	8,475,127.71
资产合计	141,425,732.27	143,581,200.89
流动负债	74,555,994.95	77,896,830.70
非流动负债		
负债合计	74,555,994.95	77,896,830.70
少数股东权益	6,705,949.75	8,498,248.46
归属于母公司股东权益	60,163,787.57	57,186,121.73
按持股比例计算的净资产份额	30,081,893.81	28,593,060.89
对合营企业权益投资的账面价值	30,081,893.81	28,593,060.89
营业收入	93,203,002.38	93,047,502.05
财务费用	-57,289.34	-116,119.39
所得税费用	2,458,067.92	2,507,323.72
净利润	4,545,367.13	9,714,661.98
综合收益总额	4,545,367.13	9,714,661.98

项　　目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	山西晋美万联物业服务有限公司	山西晋美万联物业服务有限公司
本年收到的来自合营企业的股利		

九、　政府补助

1、 计入本年损益的政府补助

类　型	本年发生额	上年发生额
税收减免	83,017.09	123,890.44
稳岗补贴	44,775.14	51,505.66
杭州大运河数智未来城管理委员会财政补助	26,725.89	
杭州市拱墅区人民政府石桥街道办事处奖金	3,773.58	10,000.00
华润石桥街道奖金	1,886.79	
社保补贴		27,671.94
2023 年度大运河经济贡献奖		5,000.00
古林镇 2023 年第四季度住宅小区物业管理考核优秀奖励		3,000.00

十、　与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括股权投资、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

（1）　信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团的信用风险主要来自于本集团确认的金融资产，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额，最大风险敞口等于这些金融资产的账面价值。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团评估信用风险自初始确认后是否已增加的方法、确定金融资产已发生信用减值的依据、划分组合为基础评估预期信用风险的金融工具的组合方法、直接减记金融工具的政策等，参见本附注四、10“金融资产减值”。

本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本集团因应收账款、其他应收款和合同资产产生的信用风险敞口、损失准备的量化数据，参见附注六、3，和附注六、6 的披露。

（2） 流动性风险

流动性风险，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。

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

于 2025 年 12 月 31 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
应付账款	10,271,167.94			
其他应付款	22,867,390.04			
一年内到期的非流动负债（含利息）	778,104.93			
租赁负债（含利息）		88,684.88		
长期应付款（含利息）		399,996.00	399,996.00	533,348.00

十一、 关联方及关联交易

1、 本公司的母公司情况

本公司无母公司，最终控制方是李天舒，对本公司的持股比例 69.3516%。

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、 本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
高秀华	持股 5.8393%的股东
沈阳鑫丰富俪城房屋开发有限公司	股东高秀华担任监事、其兄弟担任执行董事的公司
浙江鑫强保安服务有限公司	报告期内控股子公司期间持股子公司 45%的少数股东
河南新万物业服务有限公司	原联营企业

5、 关联方交易情况

（1） 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
浙江鑫强保安服务有限公司	业绩补偿款		2,268,000.00

（2） 关联租赁情况

本集团作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本年发生额					上年发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
李天舒	车辆	50,000.00	不适用				不适用				

（3） 关联担保情况

为促成其与客户达成合作，报告期内公司为控股子公司北京美乐美佳保洁有限公司（以下简称“美乐美佳”）提供对外担保，担保余额暨美乐美佳与客户签订合同金额为人民币 1,192,136.00 元。担保期限自 2025 年 3 月 1 日起至 2026 年 2 月 28 日止。

（4） 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
拆入：				
李天舒	2,000,000.00	2025 年 5 月 22 日	2030 年 5 月 22 日	公司采购固定资产

注：上述拆借金额为本金

报告期内向关联方借款确认的利息费用明细如下：

关联方	拆借金额	说　明
李天舒	借款利息支出	64,000.00

（5）　关键管理人员报酬

项　　目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	5,477,948.85	3,893,242.72

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

（1）　应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
沈阳鑫丰富俪城房屋开发有限公司	254,613.80	254,613.80	254,613.80	254,613.80
高秀华	385,617.50	385,617.50	385,617.50	385,617.50
河南新万物业服务有限公司			68,478.33	
合　计	640,231.30	640,231.30	708,709.63	640,231.30

（2）　应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款：		
李天舒	28,000.00	28,000.00
合　计	28,000.00	28,000.00
长期应付款（含利息）：		
李天舒	1,333,340.00	
合　计	1,333,340.00	

十二、 股份支付

1、 各项权益工具

年末发行在外的股票期权或其他权益工具

授予对象类别	年末发行在外的股票期权		年末发行在外的其他权益工具	
	行权价格的范围	合同剩余期限	行权价格的范围	合同剩余期限

授予对象类别	年末发行在外的股票期权		年末发行在外的其他权益工具	
	行权价格的范围	合同剩余期限	行权价格的范围	合同剩余期限
管理人员	5 元/股	0 个月		

2、 以权益结算的股份支付情况

项　　目	相关内容
以权益结算的股份支付对象	管理人员
授予日权益工具公允价值的确定方法	限制性股票以授权日公司最近一期发行股票的价格
授予日权益工具公允价值的重要参数	股票授予日公司最近一期发行股票的价格
可行权权益工具数量的确定依据	股东激励计划与股东会决议
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	5,990,753.42

3、 本年股份支付费用

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
管理人员	150,000.00	

十三、 承诺及或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无需披露的承诺及或有事项。

十四、 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团控股子公司苏州市万联智源物业服务有限公司于 2026 年 1 月 5 日注销。

十五、 其他重要事项

分部信息

（1） 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 2 个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业

绩。在经营分部的基础上本集团确定了 2 个报告分部，分别为物业服务、康养服务。这些报告分部是以业务类型为基础确定的。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

（2） 报告分部的财务信息

项 目	物业服务	康养服务	分部间抵销	合计
对外营业收入	186,289,680.73	37,759,890.42		224,049,571.15
分部间交易收入		91,451.99	-91,451.99	
销售费用	2,318,031.72	388,473.79		2,706,505.51
利息收入	120,042.05	6,507.31		126,549.36
利息费用	132,206.50	9,474.32		141,680.82
对联营企业和合营企业的投资收益	1,488,832.92			1,488,832.92
信用减值损失	3,712,923.12	-198,899.85		3,514,023.27
资产减值损失				
折旧费和摊销费	2,337,416.86	473,526.12		2,810,942.98
利润总额（亏损）	12,001,029.21	5,958,969.96		17,959,999.17
资产总额	241,682,246.52	12,649,390.11	-1,567,519.08	252,764,117.55
负债总额	85,691,064.19	7,687,904.07	-1,567,519.08	91,811,449.18
折旧和摊销以外的非现金费用	-3,187,641.52	-580.52		-3,188,222.04
对联营企业和合营企业的长期股权投资	30,081,893.81			30,081,893.81
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	-778,910.24	-552,590.33		-1,331,500.57

十六、 公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

（1） 按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	13,155,779.28	12,542,439.41
1 至 2 年	4,941,871.10	6,017,151.26
2 至 3 年	4,132,598.77	4,336,608.13
3 至 4 年	3,372,325.60	4,786,306.76

账　龄	年末余额	年初余额
4 至 5 年	3,987,772.18	4,424,698.20
5 年以上	12,326,722.60	9,503,147.75
小　计	41,917,069.53	41,610,351.51
减：坏账准备	15,164,609.43	14,869,883.03
合　计	26,752,460.10	26,740,468.48

（2）　按坏账计提方法分类列示

类　别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	23,216,492.36	55.39	9,286,596.93	40.00	13,929,895.43
其中：					
重要的单项计提坏账准备的应收款项	23,216,492.36	55.39	9,286,596.93	40.00	13,929,895.43
按组合计提坏账准备	18,700,577.17	44.61	5,878,012.50	31.43	12,822,564.67
其中：					
账龄组合	18,700,577.17	44.61	5,878,012.50	31.43	12,822,564.67
合　计	41,917,069.53	——	15,164,609.43	——	26,752,460.10

（续）

类　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	22,048,057.82	52.99	8,819,223.13	40.00	13,228,834.69
其中：					
重要的单项计提坏账准备的应收款项	22,048,057.82	52.99	8,819,223.13	40.00	13,228,834.69
按组合计提坏账准备	19,562,293.69	47.01	6,050,659.90	30.93	13,511,633.79
其中：					

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（%）	
账龄组合	19,562,293.69	47.01	6,050,659.90	30.93	13,511,633.79
合　计	41,610,351.51	——	14,869,883.03	——	26,740,468.48

① 年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
澳龙小区	11,147,597.58	4,459,039.04	10,125,315.14	4,050,126.05	40	综合各项因素判断预计可收回情况计提
新明半岛	4,984,109.01	1,993,643.60	4,796,523.50	1,918,609.40	40	
湖韵新村	5,916,351.23	2,366,540.49	5,843,275.07	2,337,310.02	40	
南城景园			1,096,011.90	438,404.76	40	
白马尊邸			786,038.93	314,415.57	40	
清雅苑			569,327.82	227,731.13	40	
合　计	22,048,057.82	8,819,223.13	23,216,492.36	9,286,596.93	——	——

② 组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项　目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	10,283,058.09	920,333.66	8.95
1 至 2 年	2,463,370.25	538,492.74	21.86
2 至 3 年	1,399,077.62	503,528.04	35.99
3 至 4 年	986,298.55	549,466.92	55.71
4 至 5 年	792,572.47	589,990.95	74.44
5 年以上	2,776,200.19	2,776,200.19	100.00
合　计	18,700,577.17	5,878,012.50	——

（3） 坏账准备的情况

类　别	年初余额	本年变动金额	年末余额

		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	8,819,223.13	-556,070.37	141,734.01	333,928.94	1,215,639.10	9,286,596.93
账龄组合	6,050,659.90	1,175,290.84	87,669.74	219,968.88	-1,215,639.10	5,878,012.50
合　计	14,869,883.03	619,220.47	229,403.75	553,897.82		15,164,609.43

（4）　本年实际核销的应收账款情况

项　目	核销金额
实际核销的应收账款	553,897.82

其中：重要的应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
业主	物业费	553,897.82	预计无法收回	管理层审批	否
合　计	——	553,897.82	——	——	——

（5）　按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的年末余额按小区前五名应收账款合计数为 27,168,882.29 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 64.82%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 10,752,908.08 元。

2、 其他应收款

项　目	年末余额	年初余额
应收股利	1,567,821.00	
其他应收款	47,977,262.57	19,103,468.06
合　计	49,545,083.57	19,103,468.06

（1）　应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
北京美乐美佳保洁有限公司	1,167,519.08	
成都卡奇尔家政有限公司	400,000.00	
大庆明道智园居民服务有限公司	301.92	
小　计	1,567,821.00	
减：坏账准备		

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
合　　计	1,567,821.00	

（2）　其他应收款

①　按账龄披露

账　龄	年末余额	年初余额
1 年以内	44,439,666.59	16,674,150.27
1 至 2 年	1,527,304.95	823,619.00
2 至 3 年	775,247.00	490,700.07
3 至 4 年	311,616.07	132,588.61
4 至 5 年	132,588.61	232,105.45
5 年以上	925,093.05	992,316.85
小　　计	48,111,516.27	19,345,480.25
减：坏账准备	134,253.70	242,012.19
合　计	47,977,262.57	19,103,468.06

②　按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
合并范围内关联方	40,708,477.47	13,875,040.15
押金、保证金	3,523,694.63	3,305,456.03
职工备用金借款	2,906,748.49	1,502,054.54
往来款	972,595.68	662,929.53
小　　计	48,111,516.27	19,345,480.25
减：坏账准备	134,253.70	242,012.19
合　计	47,977,262.57	19,103,468.06

③　坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	242,012.19			242,012.19

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-107,758.49			-107,758.49
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	134,253.70			134,253.70

④ 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	242,012.19	-107,758.49				134,253.70
合 计	242,012.19	-107,758.49				134,253.70

⑤ 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	款项性质	账龄	坏账准备年末余额
浙江万联安保服务有限公司	31,272,467.19	65.00	合并范围内关联方往来款	1 年以内	
大庆明道智园居民服务有限公司	2,479,000.00	5.15	合并范围内关联方往来款	1 年以内	
杭州万联彩家物业管理有限公司	2,357,605.00	4.90	合并范围内关联方往来款	1 年以内	
宁波倍安恩物业服务有限公司	1,501,955.00	3.12	合并范围内关联方往来款	1 年以内	
成都仟星链城科技有限公司	1,225,993.71	2.55	合并范围内关联方往来款	1 年以内	

单位名称	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	款项性质	账龄	坏账准备年末余额
合　计	38,837,020.90	80.72	——	——	

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	70,111,173.04		70,111,173.04	152,436,173.04		152,436,173.04
合　计	70,111,173.04		70,111,173.04	152,436,173.04		152,436,173.04

（2） 对子公司投资

被投资单位	年初余额（账面价值）	减值准备年初余额	本年增减变动				年末余额（账面价值）	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京万联恒德物业管理有限公司	5,831,173.04							5,831,173.04
大庆明道智园居民服务有限公司	10,800,000.00							10,800,000.00
沈阳丰华物业管理有限公司	25,330,000.00							25,330,000.00
苏州市万联智源物业服务有限公司	300,000.00			300,000.00				
成都仟星链城科技有限公司	80,000,000.00			79,000,000.00				1,000,000.00
河南省睿斯特物业服务有限公司	9,350,000.00							9,350,000.00
杭州元中物业管理有限公司	3,025,000.00			3,025,000.00				
浙江万联安保服务有限公司	10,000,000.00							10,000,000.00
北京美乐美佳保洁有限公司	6,800,000.00							6,800,000.00

被投资单位	年初余额（账面价值）	减值准备年初余额	本年增减变动				年末余额（账面价值）	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
成都卡奇尔家政有限公司	1,000,000.00							1,000,000.00
合　计	152,436,173.04			82,325,000.00				70,111,173.04

4、 营业收入和营业成本

（1） 营业收入和营业成本情况

项　目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	65,571,131.05	57,827,433.11	60,510,618.23	50,412,877.00
其他业务	497,053.96	229,055.06	344,537.62	
合　计	66,068,185.01	58,056,488.17	60,855,155.85	50,412,877.00

（2） 营业收入和营业成本的分解信息

合同分类	物业板块		合　计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
服务合同	66,068,185.01	58,056,488.17	66,068,185.01	58,056,488.17
合　计	66,068,185.01	58,056,488.17	66,068,185.01	58,056,488.17

5、 投资收益

项　　目	本年发生额	上年发生额
对子公司长期股权投资的股利收益	11,482,753.68	3,570,103.30
合　　计	11,482,753.68	3,570,103.30

十七、 补充资料

1、 本年非经常性损益明细表

项　　目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	508,155.19	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持	160,178.49	

项　　目	金额	说明
续影响的政府补助除外		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	137,054.80	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	207,453.20	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-947,633.39	
小　　计	65,208.29	
减：所得税影响额	41,957.18	
少数股东权益影响额（税后）	-286,363.65	
合　　计	309,614.76	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2023年修订）》（证监会公告[2023]65号）的规定执行。

2、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.82	0.22	0.22
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	9.63	0.22	0.22

公司负责人：　　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

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	508,155.19
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	160,178.49
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	137,054.80
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	207,453.20
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-947,633.39
非经常性损益合计	65,208.29
减：所得税影响数	41,957.18
少数股东权益影响额（税后）	-286,363.65
非经常性损益净额	309,614.76

三、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用