



置荟谷

NEEQ: 872856

上海置荟谷信息科技股份有限公司

SHANGHAI ZHIHUIGU INFORMATION TECHNOLOGY CO., LTD

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、公司负责人胥雪瑾、主管会计工作负责人卢小姝及会计机构负责人（会计主管人员）卢小姝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、北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。

目 录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	7
第三节	重大事件	13
第四节	股份变动、融资和利润分配	16
第五节	公司治理	20
第六节	财务会计报告	26
附件	会计信息调整及差异情况	81

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	上海置荟谷信息科技股份有限公司办公室

释义

释义项目		释义
推荐主办券商、东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
公司章程	指	《上海置荟谷信息科技股份有限公司章程》
三会	指	股东会、董事会、监事会
股东会	指	上海置荟谷信息科技股份有限公司股东会
董事会	指	上海置荟谷信息科技股份有限公司董事会
监事会	指	上海置荟谷信息科技股份有限公司监事会
三会议事规则	指	股东会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则
报告期、本期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
上年同期、上期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
公司、本公司、股份公司、置荟谷	指	上海置荟谷信息科技股份有限公司
有限公司	指	上海置荟谷信息科技有限公司（曾用名：上海置荟谷投资管理有限公司）
高级管理人员	指	本公司的总经理、董事会秘书、财务负责人

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	上海置荟谷信息科技股份有限公司		
英文名称及缩写	SHANGHAI ZHIHUIGU INFORMATION TECHNOLOGY CO.,LTD.		
	ZHIHUIGU		
法定代表人	胥雪瑾	成立时间	2012 年 6 月 13 日
控股股东	控股股东为（上海丹谷投资管理有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（胥雪瑾），一致行动人为（上海丹谷投资管理有限公司和上海荣煦商务咨询合伙企业（有限合伙））
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业(K)-房地产业（K70）-房地产中介服务（K703）-房地产咨询及房地产经纪（K7030）		
主要产品与服务项目	为各类园区与写字楼业主提供咨询策划、招商租赁及配套增值服务。		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	置荟谷	证券代码	872856
挂牌时间	2018 年 7 月 25 日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	☒ 集合竞价交易 ☐ 做市交易	普通股总股本（股）	25,500,000.00
主办券商（报告期内）	东吴证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号		
联系方式			
董事会秘书姓名	曹建成	联系地址	上海市宝山区蕴川路 489 号 7 幢 105B 室
电话	13482430034	电子邮箱	jccao@sosooffice.com
传真	021-64287905		
公司办公地址	上海市宝山区蕴川路 489 号 7 幢 105B 室	邮政编码	201900
公司网址	www.sosooffice.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	91310113598136366P		
注册地址	上海市宝山区蕴川路 489 号 7 幢 1 层 1006 室		

注册资本（元）	25,500,000.00	注册情况报告期内 是否变更	否
---------	---------------	------------------	---

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

置荟谷是一家专业从事商业地产整体解决方案的互联网服务公司，致力于为各类园区与写字楼业主提供市场调研、招商代理、策划咨询及配套增值服务。公司通过多年的房地产行业经验积累拥有了独立的商业地产项目开拓能力，凭借自身打造的第三方信息共享平台，高效对接企业、经纪人与业主，全面汇集行业需求信息，利用海量平台资源，为客户提供增值服务，从而获取收益。目前公司已建立了良好的品牌形象及市场认可度，旗下的办办网信息共享平台拥有良好的网站访问量和市场知名度。

依托于办办网这个互联网大数据平台，置荟谷可为客户提供如下产品及服务：

1、招商代理服务

公司以前期市场调研对项目的定位为起点获得业主的认可，一方面利用办办网信息共享平台，高效对接企业与业主，吸引有经营意向的目标客户来电或来访，并由招商代理人员保持跟进，达成商业写字楼的租赁；另一方面公司招商人员通过对目标市场客户资源的挖掘、搜集、沟通等，对有意向的客户持续保持沟通跟进，达成商业写字楼的租赁。通过上述方式，公司能够高效的完成项目约定的招商代理服务，在合同期满后可以继续为该商业写字楼的稳定运营提供后期附加服务。

2、策划咨询服务

置荟谷充分发挥办办网信息平台的资源优势，根据项目所处的不同城市、不同位置、不同配套设施、不同消费习性等特点，对市场需求、供应、目标客户和竞争情况进行分析，以提升商业写字楼项目商业价值为宗旨，运用海量平台数据与丰富行业经验，为商业写字楼、各类园区提供专业咨询顾问服务。目前，咨询顾问主要针对两类客户，商业地产开发商和商业地产运营方。

3、其他增值服务

置荟谷旗下信息共享平台办办网可为广大用户、其他合作伙伴等提供在线广告、精准营销、定向推广等互联网增值服务。

(二) 与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	16,913,189.27	16,707,557.74	1.23%
毛利率%	46.25%	46.00%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	3,858,522.41	3,921,191.73	-1.59%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,854,658.10	3,748,691.73	2.92%
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）	27.46%	38.58%	-
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）	27.43%	36.98%	-
基本每股收益	0.15	0.15	-
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	27,067,102.73	23,149,619.74	16.92%
负债总计	11,085,436.00	11,026,475.42	0.53%
归属于挂牌公司股东的净资产	15,981,666.73	12,123,144.32	31.82%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.63	0.48	29.16%
资产负债率%（母公司）	-	-	-
资产负债率%（合并）	40.96%	47.63%	-
流动比率	4.50	4.67	-
利息保障倍数	-	-	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	6,675,480.25	5,352,986.38	24.70%
应收账款周转率	17.28	24.30	-
存货周转率	-	-	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	16.92%	103.85%	-
营业收入增长率%	12.30%	-25.83%	-
净利润增长率%	-1.59%	-25.32%	-

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	17,014,058.31	62.85%	12,027,077.90	51.95%	41.46%

应收票据					
应收账款	1,029,721.90	3.80%	484,561.39	2.09%	112.50%
其他应收款	250,906.97	0.96%	239,994.13	1.04%	4.54%
预付账款	79,216.60	0.29%	59,752.49	0.26%	32.57%
固定资产	538,279.76	1.98%	719,779.58	3.11%	-25.21%
其他流动资产					
使用权资产	7,550,065.09	27.89%	8,806,831.17	38.04%	-14.27%
应付账款	32,446.38	0.11%	377,126.18	1.63%	-91.39%
应付职工薪酬	529,387.88	1.95%	539,064.99	2.33%	-1.79%
应交税金	266,280.30	0.98%	185,467.44	0.80%	43.57%
合同负债	0	0%	0	0%	0%
其他应付款	1,411,885.21	5.21%	452,301.36	1.95%	212.15%
一年内到期的 非流动负债	1,271,222.47	4.69%	1,190,459.95	5.14%	6.78%
租赁负债	7,004,948.89	25.87%	8,282,055.50	35.78%	-15.42%

项目重大变动原因

货币资金同比增加 41.46%的原因：公司和关联方的往来款项期末还没支付，本期还收了很多客户的房屋租赁押金，期末未结束租赁合同。

应收账款同比增加 112.50%的原因：部分客户因资金周转等原因推迟付款。

预付账款同比增加 32.57%的原因：公司为增加宣传力度和范围，供应商每期服务费相应提升。

应付账款同比减少 91.39%的原因：公司现金流相对充裕，主动缩短了付款账期。

其他应付款同比增加 212.15%的原因：本年度公司往来款项增加，期末部分款项尚未支付，导致其他应付款余额上升；七号楼北楼项目为当年新开业项目，2025 年度陆续完成出租业务，根据租赁合同约定，公司本年度收取大量客户押金，致使期末其他应付款增加。

应交税金同比增加 43.57%的原因：2024 年 12 月公司收到进项发票，当月认证抵扣，导致上期期末应交税费余额减少。

（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	16,913,189.27	—	16,707,557.74	—	1.23%
营业成本	9,090,461.99	53.74%	9,022,231.03	54.00%	0.75%
毛利率%	46.25%	—	46.00%	—	—
销售费用	1,758,740.01	10.39%	2,029,318.84	12.15%	-13.33%
管理费用	1,927,087.71	11.39%	1,928,455.15	11.54%	-0.07%
财务费用	273,012.67	1.61%	176,610.41	1.06%	54.58%
信用减值损失	19,773.04	0.11%	4,837.01	0.03%	308.78%

其他收益	3,892.54	0.02%	236,180.41	1.41%	-98.35%
投资收益			52.91	-	-100.00%
营业利润	3,848,569.32	22.75%	3,754,770.66	22.47%	2.49%
营业外支出	5,152.41	0.03%	0	0%	-
净利润	3,858,522.41	22.81%	3,921,191.73	23.47%	1.59%

项目重大变动原因

财务费用同比增加 54.58%的原因：租赁负债的当期利息费用增加。
信用减值损失转回金额同比增加 308.78%的原因：基于关联方押金款项其信用风险极低，故转回前期计提坏账准备，按无风险组合计提坏账。故信用减值损失转回金额同比增加。
其他收益同比减少 98.35%的原因：本期其他收益为稳岗补贴和个税返还，2024 年度公司获得一笔政府补助金额较大。

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	16,913,189.27	16,707,557.74	1.23%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	9,090,461.99	9,022,231.03	0.75%
其他业务成本	-	-	-

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
招商代理业务	13,998,831.52	7,183,787.78	48.68%	-10.60%	-10.77%	0.09%
租赁业务	2,914,357.75	1,906,674.21	34.57%	178.17%	96.43%	27.21%

租赁业务收入比上年同期增加 178.17%的原因：公司新增办公楼租赁业务，将其改造为共享办公室对外招租，满足了很多客户的需求，进一步提高了经营成效。

按地区分类分析

□适用 √不适用

收入构成变动的原因

无

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	上海瑞金商务中心有限公司	3,429,287.73	23.37%	是
2	上海榕寓公寓管理有限公司	1,393,584.91	9.50%	是

3	上海睿置投资管理有限公司	3,213,319.82	21.90%	是
4	上海环贸企业管理有限公司	1,487,542.44	10.14%	是
5	上海集创厢新创意产业发展有限公司	1,200,817.75	8.18%	是
合计		10,724,552.65	73.09%	—

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	阿里云计算有限公司	331,735.89	9.95%	否
2	百度在线网络技术（北京）有限公司 上海软件技术分公司	250,000.00	7.50%	否
3	上海航星商务管理有限公司	191,055.53	5.73%	是
4	上海远行嘉业房地产经纪有限公司	176,560.58	5.30%	否
5	上海恒致置业有限公司	149,557.00	4.49%	否
合计				—

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	6,675,480.25	5,352,986.38	24.70%
投资活动产生的现金流量净额	0.00	-1,076,091.64	100.00%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,688,499.84	-470,729.40	-258.69%

现金流量分析

经营活动产生的现金流量净额同比增加 24.70%原因：本期集创厢板块 7 号楼项目本期完成大部分出租，公司收到租金和客户押金增加，本期现金流入增加，本期为节省成本，人员工资及各项开支减少导致经营活动产生的现金流量净额增加。

投资活动产生的现金流量净额同比增加 100.00%的原因：2024 年度公司采购固定资产并进行装修，2025 年度未发生投资活动。

筹资活动产生的现金流量净额同比减少 258.69%的原因：集创厢板块 7 号楼为 2024 年项目启动租入，依据合同约定出租方给予公司一年免租，本期公司开始支付该楼盘租金导致筹资活动产生的现金流量净额大幅减少。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

☐适用 ☒不适用

主要参股公司业务分析

☐适用 ☒不适用

(二) 理财产品投资情况

☐适用 ☒不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

☐适用 ☒不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

☐适用 ☒不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
(一) 关联交易占比高风险	报告期内公司与上海睿置投资管理有限公司、上海瑞金商务中心有限公司等关联方的关联交易金额占公司营业收入的比重合计为 87.62%。且公司未来与睿置投资管理有限公司、瑞金商务中心等关联方会继续有业务合作，因此存在关联交易占比高的风险。
(二) 技术革新的风险	目前房地产中介服务越来越依托于线上平台的信息化处理，依托大数据提供的各项信息快速精准的将租户与目标房源进行匹配，属于技术服务领域，而该领域的最大特点就是主流技术更迭速度快。因此，对于中介服务公司的技术水平、研发投入等有了更高水平的要求。若公司不能保持其在行业中的创新能力，不能持续不断的推出更切合客户需求的新产品及服务，可能会丧失其竞争优势，对经营产生不利影响。
(三) 市场竞争加剧的风险	我国房地产综合服务商之间的竞争一直处于比较激烈的形态，如果公司不能充分利用自己积累的自身优势，提升服务品质、优化服务结构，向高附加值的新领域拓展，并提高市场占有率，则会面临在激烈的市场竞争中被淘汰的风险。
(四) 人才流失的风险	公司所处行业属于人力资源密集型行业，也属于专业服务领域，人才是公司生存和发展的根本所在。无论是网站的运营维护，还是线下的销售运营与推广，人才都是完成高质量服务必不可少的一个环节。而且员工都需要经过系统的培训和长期行业经验的积累，但如果因为公司经营不善，薪资和激励机制不达员工预期，很有可能导致人才流失，对公司业务造成重创。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

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

(一) 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

(一)诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(二)股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(三)报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务		
销售产品、商品，提供劳务	25,700,000.00	12,854,880.76
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	3,500,000.00	1,880,499.84
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资		

提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

2025 年受写字楼行业的市场影响，上海写字楼空置率持续提高，写字楼项目的收益收到极大的影响。部分写字楼业主时常有不能支付代理费用的情况。在此情况下，公司为了保证公司业务的正常开展，更倾向于与知根知底的项目合作，以保证公司收入的稳定性。同时关联公司的多个项目空置面积较多，也便于公司规模化地开展代理、招商、运营等工作，在此情况下，公司的边际成本会有极大的改善。 2025 年发生和曹建成的租赁费用 192,000.00 元，不构成重大关联交易，未达到上董事会的标准，因此未进行日常关联交易的预计和审议。 2025 年因业务需要向关联方上海集创厢新创意产业发展有限公司租赁办公用房，租赁费用为 1,688,499.84 元，此项关联交易已于 2025 年 4 月 23 日第三届董事会第六次会议审议通过，2024 年年度股东会会议决议通过。 2025 年提供劳务的关联交易金额为 12,854,880.76 元，主要服务内容为招商代理服务，此项关联交易已于 2025 年 4 月 23 日第三届董事会第六次会议审议通过，2024 年年度股东会会议决议通过。

违规关联交易情况

☐适用 ☒不适用

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2017 年 10 月 23 日	-	挂牌	同业竞争承诺	详见下方承诺事项详细情况	正在履行中
董监高	2017 年 10 月 23 日	-	挂牌	同业竞争承诺	详见下方承诺事项详细情况	正在履行中
其他	2017 年 10	-	挂牌	同业竞争	详见下方承诺	正在履行中

	月 23 日			承诺	事项详细情况	
--	--------	--	--	----	--------	--

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员均已出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，表示目前未从事或参与与股份公司存在同业竞争的行为，并作出如下承诺：

“本人将不在中国境内外直接或间接参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经济实体、机构或经济组织的权益，或以其它任何形式取得该经济实体、机构或经济组织的控制权，或在该经济实体、机构或经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；本人在担任公司股东、董事、监事、高级管理人员或核心技术人员期间以及转让股份或辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺；本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

此外，为避免潜在的同业竞争，公司持股 5%以上的股东及其关联方均已出具了《关于避免同业竞争的承诺函》。

第四节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(二) 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	5,500,000.00	22.00%	0.00	5,500,000.00	22.00%
	其中：控股股东、实际控制人	1,000,000.00	3.92%	0.00	1,000,000.00	3.92%
	董事、监事、高管	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
	核心员工	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	20,000,000.00	78.00%	0.00	20,000,000.00	78.00%
	其中：控股股东、实际控制人	15,000,000.00	58.82%	0.00	15,000,000.00	58.82%
	董事、监事、高管	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
	核心员工	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
总股本		25,500,000.00	-	0	25,500,000.00	-
普通股股东人数		4				

股本结构变动情况

☐适用 ☒不适用

(三) 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	上海丹	15,000,000.00	0.00	15,000,000.00	58.83%	14,000,000.00	1,000,000.00	-	-

	谷投资管理 有限公司								
2	上海荣 广商务 中心有 限公司	8,000,000.00	0.00	8,000,000.00	31.37%	3,500,000.00	4,500,000.00	-	-
3	上海荣 煦商务 咨询合 伙企业 (有限 合伙)	1,500,000.00	0.00	1,500,000.00	5.88%	1,500,000.00	0.00	-	-
4	胥雪瑾	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	3.92%	1,000,000.00	0.00	-	-
合计		25,500,000.00	0.00	25,500,000.00	100.00%	20,000,000.00	5,500,000.00	-	-

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

公司股东之间，胥雪瑾是上海丹谷投资管理有限公司、上海荣煦商务咨询合伙企业（有限合伙）的实际控制人，上海荣广商务中心有限公司系胥雪瑾近亲属控制的企业。除此之外，公司股东之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

（一）控股股东情况

报告期内公司控股股东未发生变化

公司的控股股东为上海丹谷投资管理有限公司，丹谷投资直接持有股份公司 58.82%的股份。

（二）实际控制人情况

报告期内公司实际控制人未发生变化

公司实际控制人为胥雪瑾。胥雪瑾直接持有股份公司 1,000,000 股的股权，占股份公司股本的 3.92%。上海丹谷投资管理有限公司直接持有股份公司 15,000,000 股的股权，占股份公司股本的 58.82%，而胥雪瑾持有丹谷投资 80%的股权，是丹谷投资的控股股东、实际控制人，能够控制丹谷投

资在公司股东会中的投票权。上海荣煦商务咨询合伙企业（有限合伙）直接持有股份公司 1,500,000 股的股权，占股份公司股本的 5.88%，而胥雪瑾持有荣煦商务 90.00%的股权并担任其执行事务合伙人，是荣煦商务的实际控制人。因此，胥雪瑾合计控制了公司股东会 68.63%的投票权，可以对公司股东（大）会决议形成重大影响，且胥雪瑾担任公司董事长，能够在董事会层面及经营管理层面对公司的日常经营决策产生重大影响。

胥雪瑾，女，1985 年 12 月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于复旦大学，后就读于乔治·华盛顿大学，研究生学历。2011 年 8 月至 2012 年 7 月就职于上海荣广商务中心有限公司，任市场研究员；2012 年 7 月至今兼职于上海丹谷投资管理有限公司，任副总经理；2012 年 6 月至 2017 年 9 月就职于有限公司，任执行董事；2017 年 10 月至今任股份公司董事长，持有本公司股份 100 万股，持股比例为 3.92%。

是否存在尚未履行完毕的特殊投资条款

☐是 ☒否

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内的股票发行情况

☐适用 ☒不适用

（二） 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

☐适用 ☒不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

七、 权益分派情况

（一） 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 权益分派预案

☐适用 ☒不适用

第五节 公司治理

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
胥雪瑾	董事长	女	1985年12月	2023年9月8日	2026年9月7日	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-
曹建成	董事、总经理、董事会秘书	男	1985年11月	2023年9月8日	2026年9月7日	-	-	-	-
卢小姝	董事、财务负责人	女	1988年4月	2025年12月29日	2026年9月7日	-	-	-	-
陆秋凤	董事	女	1987年8月	2023年9月8日	2026年9月7日	-	-	-	-
孙颖	董事	女	1971年4月	2023年9月8日	2026年9月7日	-	-	-	-
龚佩	监事会主席	女	1970年11月	2023年9月8日	2026年9月7日	-	-	-	-
黄英姿	监事	女	1969年8月	2025年12月29日	2026年9月7日	-	-	-	-
郝妍燕	监事	女	1987年1月	2023年9月8日	2026年9月7日	-	-	-	-

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

胥雪瑾是上海丹谷投资管理有限公司、上海荣煦商务咨询合伙企业（有限合伙）的实际控制人，上海荣广商务中心有限公司系胥雪瑾近亲属控制的企业。

胥雪瑾直接持有股份公司 1,000,000 股的股权，占股份公司股本的 3.92%。上海丹谷投资管理有限公司直接持有股份公司 15,000,000 股的股权，占股份公司股本的 58.82%，而胥雪瑾持有丹谷投资 80%的股权，是丹谷投资的控股股东、实际控制人，能够控制丹谷投资在公司股东会中的投票权。上海荣煦商务咨询合伙企业（有限合伙）直接持有股份公司 1,500,000 股的股权，占股份公司股本的 5.88%，而胥雪瑾持有荣煦商务 90%的股权并担任其执行事务合伙人，是荣煦商务的实际控制人。上海荣广商务中心有限公司系胥雪瑾近亲属控制的企业。

（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
应佩蓉	董事、财务负责人	离任	无	个人原因离职
张来娣	监事	离任	无	个人原因离职
卢小姝	无	新任	董事、财务负责人	-
黄英姿	无	新任	监事	-

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

卢小姝，女，1988 年 4 月生。中国国籍，无境外永居权，本科学历。2011 年 5 月-2015 年 7 月，上海睿置投资管理有限公司，财务。2015 年 8 月-2025 年 9 月，上海创造软件系统有限公司，财务主管。

黄英姿，女，1969 年 8 月生，中国国籍，无境外永居权，大专学历，1991 年 10 月-2019 年 8 月，上海铁路分局综合服务有限公司，综合部经理。2019 年 9 月-2021 年 2 月，上海铁路分局综合服务有限公司，档案管理员。2022 年 3 月-2025 年 8 月，上海荣广商务中心有限公司，档案管理员。2025 年 8 月至今，上海丹谷投资管理有限公司，出纳。

（四） 董事、高级管理人员的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
行政管理人员	17	0	1	16
技术人员	13	0	0	13
销售人员	21	2	2	21
财务人员	1	2	1	2
员工总计	52	4	4	52

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	2
本科	19	19
专科	19	19
专科以下	12	12
员工总计	52	52

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

薪酬制度

公司的薪酬结构根据员工职务性质的不同有以下几类：

- 1、基础工资+绩效工资+月度奖金
- 2、基础工资+绩效工资+月度奖金+年度奖金
- 3、基础工资+绩效工资+月度奖金+季度奖金+年度奖金
- 4、基础工资+绩效工资+月度奖金+提成
- 5、基础工资+绩效工资+月度奖金+提成+年度奖金
- 6、基础工资+绩效工资+月度奖金+提成+季度奖金+年度奖金

培训

一、上岗培训：

- （一）公司理念、文化
- （二）公司、部门规章制度
- （三）部门岗位要求、操作技能和工作程序

上岗培训由人力资源部及各业务部门一起组织实施，上岗培训的考核与员工转正评定相结合。

二、在职培训：

- （一）员工在职培训按照年度培训计划实施，由各部门组织实施，人力资源部配合。必要时可委托有关单位来公司进行内训或组织有关员工参加公司外部培训。
- （二）对管理人员的专项培训，由本部门或人力资源部提出专项申请，报总经理批准执行。
- （三）培训考核的资料应归档保存，作为晋升奖惩的依据。

三、能力改进培训：

- （一）适用对象：年中或年终考核中不合格的，部门负责人认为要对该员工进行待岗培训的。
- （二）能力改进培训内容：为公司规章制度、法律法规、业务技能等等。由人力资源部会同有关部门进行培训。
- （三）能力改进培训程序，年中或年终考核中不合格的员工，部门负责人认为要对该员工进行待岗培

训的，应向公司人力资源部报批，并附送能力改进培训原因，最后由总经理批准执行。

（四）对员工进行能力改进培训，公司可根据具体情况选择采取在岗培训或待岗培训的形式。

（五）员工能力改进培训采用待岗培训形式的，考核合格后，回原部门工作。原部门无法接收的，公司将另行安排岗位，若员工不服从分配，公司将作劝退处理，或按照本手册第九章相应规定对其作解除劳动合同处理。

（六）员工能力改进培训采用在岗培训形式的，考核合格后，继续在原岗位工作。

（七）员工经能力改进培训后考核仍然不合格的，公司将按照第九章之规定对其作解除劳动合同处理。

（二） 核心员工（公司及控股子公司）情况

☐适用 ☒不适用

三、 公司治理及内部控制

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

（一） 公司治理基本情况

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及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。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，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

公司建立了较为完善的投资者关系管理制度和内部管理制度，《公司章程》包含投资者关系管理、纠纷解决等条款，能够保护股东与投资者充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司的治理机制能够给所有股东提供合适的保护，确保所有股东，特别是中小股东充分行使其合法权利。

（二） 内部监督机构对监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对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

1、业务独立：公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，亦未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、人员独立：公司董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》及公司《公司章程》合法产生；公司的总经理、财务负责人等高级管理人员未在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其它职务，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。

3、资产独立：公司合法拥有与目前业务有关的土地、房屋、设备以及商标等资产的所有权或使用权。公司独立拥有该等资产，不存在被股东单位或其他关联方占用的情形。

4、机构独立：公司已依法建立健全股东会、董事会、监事会等机构，聘请了总经理、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，独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。公司的办公场所独立于股东单位，不存在混合经营、合署办公的情形。

5、财务独立：公司设立了独立的财务会计部门，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，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其它企业共用银行账户的情形。

(四) 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部控制制度均是依据《公司法》、《公司章程》等有关法律法规和规章制度的要求，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，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程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、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。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

☐适用 ☒不适用

(二) 提供网络投票的情况

☐适用 ☒不适用

(三) 表决权差异安排

☐适用 ☒不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	[2026]京会兴审字第 00520020 号	
审计机构名称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层	
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	吴军兰	陈娟
	3 年	3 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	9 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	10 万元	

审 计 报 告

[2026]京会兴审字第 00520020 号

上海置荟谷信息科技股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海置荟谷信息科技股份有限公司（以下简称置荟谷公司）财务报表（以下简称财务报表），包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2025 年度的利润表、现金流量表、所有者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，公允反映了置荟谷公司 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度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

计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于置荟谷公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估置荟谷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置荟谷公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督置荟谷公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果

合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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，就可能导致对置荟谷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置荟谷公司不能持续经营。

5. 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。

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。

北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)(盖章)

中国注册会计师：吴军兰

中国·北京
二〇二六年四月二十四日

中国注册会计师：陈娟

二、 财务报表

(一) 资产负债表

单位：元

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五（一）	17,014,058.31	12,027,077.90
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	1,029,721.90	484,561.39
应收款项融资			
预付款项	五（三）	79,216.60	59,752.49
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（四）	250,906.97	239,994.13
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		18,373,903.78	12,811,385.91
非流动资产：			
发放贷款及垫款			

债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五（五）	538,279.76	719,779.58
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五（六）	7,550,065.09	8,806,831.17
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五（七）	423,327.53	645,202.01
递延所得税资产	五（八）	181,526.57	166,421.07
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,693,198.95	10,338,233.83
资产总计		27,067,102.73	23,149,619.74
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（九）	32,446.38	377,126.18
预收款项	五（十）	569,264.87	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五（十一）	529,387.88	539,064.99
应交税费	五（十二）	266,280.30	185,467.44
其他应付款	五（十三）	1,411,885.21	452,301.36
其中：应付利息			

应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（十四）	1,271,222.47	1,190,459.95
其他流动负债			
流动负债合计		4,080,487.11	2,744,419.92
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五（十五）	7,004,948.89	8,282,055.5
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,004,948.89	8,282,055.5
负债合计		11,085,436.00	11,026,475.42
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（十六）	25,500,000	25,500,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（十七）	7,244,756.72	7,244,756.72
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	五（十八）	-16,763,089.99	-20,621,612.40
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		15,981,666.73	12,123,144.32
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		15,981,666.73	12,123,144.32

负债和所有者权益（或股东权益）总计		27,067,102.73	23,149,619.74
-------------------	--	---------------	---------------

法定代表人：胥雪瑾

主管会计工作负责人：卢小姝

会计机构负责人：卢小姝

（二） 利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业总收入		16,913,189.27	16,707,557.74
其中：营业收入	五（十九）	16,913,189.27	16,707,557.74
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		13,088,285.53	13,193,857.41
其中：营业成本	五（十九）	9,090,461.99	9,022,231.03
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五（二十）	38,983.15	37,241.98
销售费用	五（二十一）	1,758,740.01	2,029,318.84
管理费用	五（二十二）	1,927,087.71	1,928,455.15
研发费用			
财务费用	五（二十三）	273,012.67	176,610.41
其中：利息费用			231,840.51
利息收入			-27,543.82
加：其他收益	五（二十四）	3,892.54	236,180.41
投资收益（损失以“-”号填列）	五（二十五）	-	52.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止			

确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（二十六）	19,773.04	4,837.01
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,848,569.32	3,754,770.66
加：营业外收入			
减：营业外支出	五（二十七）	5,152.41	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,843,416.91	3,754,770.66
减：所得税费用	五（二十八）	-15,105.50	-166,421.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,858,522.41	3,921,191.73
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,858,522.41	3,921,191.73
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		3,858,522.41	3,921,191.73
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税			

后净额			
七、综合收益总额		3,858,522.41	3,921,191.73
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.15	0.15
（二）稀释每股收益（元/股）		0.15	0.15

法定代表人：胥雪瑾

主管会计工作负责人：卢小姝

会计机构负责人：卢小姝

（三） 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		18,037,094.69	17,632,472.57
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五（二十九）	848,565.46	756,373.63
经营活动现金流入小计		18,885,660.15	18,388,846.2
购买商品、接受劳务支付的现金		3,391,667.78	2,128,515.6
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		7,208,012.86	7,646,257.82
支付的各项税费		680,936.39	789,517.83
支付其他与经营活动有关的现金	五（二十九）	929,562.87	2,471,568.57
经营活动现金流出小计		12,210,179.90	13,035,859.82
经营活动产生的现金流量净额		6,675,480.25	5,352,986.38

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			10,000.00
取得投资收益收到的现金			52.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			10,052.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			794,595.00
投资支付的现金			10,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			281,549.55
投资活动现金流出小计			1,086,144.55
投资活动产生的现金流量净额		0.00	-1,076,091.64
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五（二十九）	1,688,499.84	470,729.40
筹资活动现金流出小计		1,688,499.84	470,729.40
筹资活动产生的现金流量净额		-1,688,499.84	-470,729.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		4,986,980.41	3,806,165.34
加：期初现金及现金等价物余额		12,027,077.90	8,220,912.56
六、期末现金及现金等价物余额		17,014,058.31	12,027,077.90

法定代表人：胥雪瑾

主管会计工作负责人：卢小姝

会计机构负责人：卢小姝

(四) 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
	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	
一、上年期末余额	25,500,000.00				7,244,756.72						- 20,621,612.40	12,123,144.32
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	25,500,000.00				7,244,756.72						- 20,621,612.40	12,123,144.32
三、本期增减变动金额（减少 以“－”号填列）											3,858,522.41	3,858,522.41
（一）综合收益总额											3,858,522.41	3,858,522.41
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												

4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	25,500,000.00				7,244,756.72							- 16,763,089.99	15,981,666.73

项目	2024 年											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存	其他综合	专项储备	盈余	一般风险	未分配利润		
优先		永续	其他										

		股	债			股	收益		公 积	准备			
一、上年期末余额	25,500,000.00				7,244,756.72						-24,542,804.13		8,201,952.59
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	25,500,000.00				7,244,756.72						-24,542,804.13		8,201,952.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											3,921,191.73		3,921,191.73
（一）综合收益总额											3,921,191.73		3,921,191.73
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配													
1．提取盈余公积													
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配													
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													

1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	25,500,000.00				7,244,756.72						-20,621,612.40		12,123,144.32

法定代表人：胥雪瑾

主管会计工作负责人：卢小姝

会计机构负责人：卢小姝

上海置荟谷信息科技股份有限公司

2025年度财务报表附注

(金额单位: 元 币种: 人民币)

一、公司基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

上海置荟谷信息科技股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”、“置荟谷公司”), 成立于2012年6月13日。公司类型: 股份有限公司(非上市、自然人投资或控股); 注册地址: 上海市宝山区蕴川路489号7幢1层1006室; 实际经营地址: 上海市宝山区蕴川路489号7幢1层1006室。注册资本: 人民币2,550.00万元; 实收资本: 人民币2,550.00万元。营业期限: 2012年6月13日至不约定期限; 法定代表人: 胥雪瑾; 统一社会信用代码: 91310113598136366P。

经营范围: 许可项目: 第二类增值电信业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 物业管理; 非居住房地产租赁; 房地产经纪; 房地产咨询; 动漫游戏开发; 软件开发; 广告设计、代理; 图文设计制作; 广告发布。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(二) 公司实际从事的主要经营活动: (1) 为各类园区、写字楼业主及公寓提供咨询策划、招商租赁及配套增值服务; (2) 公司租赁写字楼后对外出租的租赁业务。

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表业经公司董事会于2026年4月24日批准报出。

二、财务报表编制基础

(一) 编制基础

公司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》以及其后颁布及修订的具体会计准则、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(统称“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)的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价, 未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此, 本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

本公司自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	公司将单项应收账款金额超过资产总额的 2% 的应收账款认定为重要应收账款
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	公司将单项应收账款坏账准备收回或者转回金额超过资产总额的 2% 的应收账款认定为重要应收账款坏账准备收回或者转回
重要的账龄超过 1 年的应付账款	公司将单项账龄超过 1 年的应付账款金额超过资产总额的 2% 的应付账款认定为重要应付账款

（六）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指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及价值变动风险很小的投资。

（七）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，

是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为：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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择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，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列

报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，该指定一经作出不得撤销。

3. 金融负债分类和计量

本公司的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、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。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。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

(2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4. 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见“本附注**错误!未找到引用源。**(八) 公允价值计量”。

5. 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资、《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产、租赁应收款、以公允价值计量且其变动计入当期损益以外的贷款承诺、以及财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）等进行减值处理并确认损失准备。

(1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

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

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

应收账款

对于应收账款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，或当单项计提应收款项无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收款项划分若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据见本附注三“（九）应收账款”。

对于划分为组合的应收票据、应收款项融资及合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

其他应收款

对于其他应收款，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，或当单项计提应收款项无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对其他应收款划分若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据见本附注三“（十五）其他应收款”。

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(2) 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- ① 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- ② 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- ③ 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- ④ 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

(3) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ① 发行方或债务人发生重大财务困难；
- ② 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③ 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤ 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- ⑥ 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

(4) 预期信用损失准备的列报

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

(5) 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

6. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，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：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

7. 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

8. 金融资产转移

本公司已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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（八）公允价值计量

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。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

① 估值技术

本公司采用在当期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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有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，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

② 公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

（九）应收账款

1. 应收账款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注“（十）金融工具 5、金融资产减值”。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

应收账款组合 1：账龄组合

应收账款组合 2：关联方组合

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

应收账款的账龄自确认之日起计算/逾期天数自信用期满之日起计算。

账龄	坏账准备计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3-4 年	30%
4-5 年	50%
5 年以上	100%

4. 应收账款关联方组合：不计提坏账

5. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

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

（十）其他应收款

1. 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注“（十）金融工具 5、金融资产减值”。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收押金和保证金等

其他应收款组合 2：往来款

1. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

其他应收款的账龄自确认之日起计算。

账龄	坏账准备计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3-4 年	30%
4-5 年	50%
5 年以上	100%

（十一）固定资产

1. 固定资产的确认和计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：运输设备和办公设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

2. 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	5.00	5.00	19.00
办公设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“本附注三、（十四）长期资产减值”

4. 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

（十二）使用权资产

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物。

1. 初始计量

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，采用简化处理的短期租赁和低价值资产

租赁除外。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

(1) 租赁负债的初始计量金额；

(2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

(3) 本公司发生的初始直接费用；

(4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

2. 后续计量

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（十四）长期资产减值”所述，确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

(1) 当购买选择权、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，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

(2) 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（十三）无形资产

1. 无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其入账价值包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

无形资产减值测试见本附注“三、（十四）长期资产减值”。

（十四）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产、使用权资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十五）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间中分期平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（十六）合同负债

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（十七）职工薪酬

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

1. 短期薪酬的会计处理方法

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

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3. 辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- （1）企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- （2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相

关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2 处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十八）租赁负债

1. 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量，采用简化处理的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，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- （1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- （2）取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- （3）本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- （4）租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- （5）根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

2. 后续计量

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本，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或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- （1）当购买选择权、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，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- （2）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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（十九）收入

1. 一般原则

本公司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公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司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。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。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，公司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：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。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，公司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，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将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，公司考虑下列迹象：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。

可变对价

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。本公司在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，同时考虑收入转回的可能性及其比重。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

重大融资成分

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

非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，作为可变对价进行会计处理。单独售价，是指企业向客户单独销售商品的价格。

应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务

的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

销售退回条款

对于附有销售退回条款的销售，公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权取得的对价金额（不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行义务的性质等因素。

主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

客户未行使的合同权利

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

合同变更

本公司与客户之间的合同发生合同变更时：①如果合同变更增加了可明确区分的商品或服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增商品或服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；②如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的商品或服务与未转让的商品或服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的商品或服务与未转让的商品或服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

2. 具体方法：

(1) 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

1.1 公司收入主要为商业地产进行招商、运营管理综合服务收入。在资产负债表日，根据招商及运营管理服务合同，按权责发生制确认收入，按实际业务量完成情况按合同约定的条件计算服务收入。

a 招商阶段：公司为业主引入高质量的租户，促使业主与租户成功签约，在取得佣金确认书时，按照合同约定的佣金确认收入；

b 运营阶段：公司进行租户关系维护；为提的租金收取率和出租率，降低写字楼空置率，按照为业主完成的年度实际营业收入，根据合同约定的比例计算管理费收入，公司在取得管理费确认书、收款凭证时确收入的实现。

1.2 公司作为写字楼承租人与业主方签订租赁合同，根据合同约定支付租金，按照租赁准则确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期限内平均摊销；公司与承租方签订的租赁合同，按租赁合同约定的租金金额分期确认收入。

(2) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

无

(二十) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

1. 取得合同发生的增量成本

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，将其作为合同取得成本确认为一项资产。企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

2. 履行合同发生的成本

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围，且同时满足下列条件的，将其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) 该成本增加了企业未来用于履行(包括持续履行)履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

3. 合同成本摊销和减值

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列第一项减去第二项的差额时，企业对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款(1)减(2)的差额高于合同成本账面价

值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本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。

（二十一）政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司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。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

3. 政策性优惠贷款贴息的会计处理

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，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于资产负债表日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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认；

（2）同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，并且初始确认的资产和负债未导致产生等额的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

（3）对于与合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，并且初始确认的资产和负债未导致产生等额的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

（2）对于与合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

（1）拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（二十三）租赁

1. 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3. 本公司作为承租人

（1）租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

（2）租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

（3）使用权资产和租赁负债

见“附注三、（十二）”和“附注三、（十八）”。

（4）租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ① 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ② 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；（2）其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（5）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

4. 本公司作为出租人

(1) 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

(2) 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(3) 作为经营租赁出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(二十四) 其他重要的会计政策、会计估计

1. 其他重要的会计政策

2. 重要会计估计和判断

(二十五) 重要会计政策和会计估计的变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本会计期间适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率(%)
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	6.00
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	5.00
教育费附加	实缴增值税、消费税	3.00
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

五、财务报表主要项目注释

以下注释项目金额单位若未特别注明者均为人民币元；除非特别指出，“期末”指 2025 年 12 月 31 日，“期初”指 2025 年 1 月 1 日，“本期”指 2025 年度，“上期”指 2024 年度。

（一）货币资金

1. 明细情况：

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,263.34	529.74
银行存款	17,009,218.87	12,018,629.25
其他货币资金	1,576.10	7,918.91
合 计	17,014,058.31	12,027,077.90
其中：存放在境外的款项总额		

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在或有潜在收回风险的款项。

（二）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,033,822.95	488,105.92
1 至 2 年	-	-
2 至 3 年	-	12,483.00
3 至 4 年	12,483.00	205,390.00
4 至 5 年	205,390.00	
5 年以上		
小 计	1,251,695.95	705,978.92
减：坏账准备	221,974.05	221,417.53
合 计	1,029,721.90	484,561.39

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	217,873.00	17.41	217,873.00	100.00	-
按组合计提坏账准备	1,033,822.95	82.59	4,101.05	0.40	1,029,721.90
其中：					
账龄组合	82,020.95	6.55	4,101.05	5.00	77,919.90
关联方组合	951,802.00	76.04			951,802.00
合计	1,251,695.95	100.00	221,974.05		1,029,721.90

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	217,873.00	30.86	217,873.00	100.00	-
按组合计提坏账准备	488,105.92	69.14	3,544.53	0.73	484,561.39
其中：					
账龄组合	70,890.62	10.04	3,544.53	5.00	67,346.09
关联方组合	417,215.30	59.10			417,215.30
合计	705,978.92	100.00	221,417.53		484,561.39

(1) 按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海高诚创意科技集团有限公司	217,873.00	217,873.00	100.00	客户处于破产清算状态
合计	217,873.00	217,873.00	100.00	

名称	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海高诚创意科技集团有限公司	217,873.00	217,873.00	100.00	客户处于破产清算状态
合计	217,873.00	217,873.00	100.00	

(2) 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合：	82,020.95	4,101.05	5.00
1 年以内	82,020.95	4,101.05	5.00
关联方组合：	951,802.00		
合计	1,033,822.95	4,101.05	5.00

名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合：	70,890.62	3,544.53	5.00
1 年以内	70,890.62	3,544.53	5.00
关联方组合：	417,215.30		

名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	488,105.92	3,544.53	5.00

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	217,873.00					217,873.00
按组合计提坏账准备	3,544.53	556.52				4,101.05
合计	221,417.53	556.52				221,974.05

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额小计	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产坏账准备期末余额小计
上海天地软件园企业管理有限公司	499,986.00		499,986.00	39.94	
上海环贸企业管理有限公司	435,004.00		435,004.00	34.75	
上海杰杨物业管理有限公司	16,812.00		16,812.00	1.34	
上海高诚创意科技集团有限公司	217,873.00		217,873.00	17.41	217,873.00
敏利（上海）企业发展有限公司	42,976.29		42,976.29	3.43	2,148.81
合计	1,212,651.29		1,212,651.29	96.88	220,021.81

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	79,216.60	100.00	59,752.49	100.00
合计	79,216.60	100.00	59,752.49	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	预付款时间	未结算原因
阿里云计算有限公司	服务商	79,216.60	100.00	2025 年 12 月	预付服务费，尚未使用
合计		79,216.60	100.00		

(四) 其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	250,906.97	239,994.13
合计	250,906.97	239,994.13

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	710.10	191,751.82
1 至 2 年	191,625.00	10,000.00
2 至 3 年		61,037.38
3 至 4 年	61,037.38	
4 至 5 年		
5 年以上		
小 计	253,372.48	262,789.20
减：坏账准备	2,465.51	22,795.07
合 计	250,906.97	239,994.13

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	244,662.38	244,662.38
往来款	710.10	126.82
保证金	8,000.00	18,000.00
合计	253,372.48	262,789.20

(3) 坏账准备计提情况

① 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	253,372.48	100.00	2,465.51	0.01	250,906.97
其中：押金、保证金等	252,662.38	99.72	2,430.00	0.96	250,232.38
往来款	710.10	0.28	35.51	5.00	674.59
合计	253,372.48	100.00	4,931.02		250,906.97

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	262,789.20	100.00	22,795.07	0.09	239,994.13
其中：押金、保证金等	262,662.38	99.95	22,788.73	8.68	239,873.65
往来款	126.82	0.05	6.34	5.00	120.48
合计	262,789.20	100.00	22,795.07		239,994.13

② 坏账准备计提情况

项 目	期末余额				
	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例 (%)	计提依据
第一阶段-未来 12 个月内预期信用损失（信用风险未显著增加）					--
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					--
组合 1：押金、保证金等	252,662.38	2,430.00	250,232.38	0.96	
组合 2：往来款	710.10	35.51	674.59	5.00	
小 计	253,372.48	2,465.51	250,906.97	0.97	
第二阶段-整个存续期预期信用损失(信用风险已显著增加但尚未发生信用减值)					--
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					--
小 计					
第三阶段-整个存续期预					--

项 目	期末余额				
	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例 (%)	计提依据
期信用损失（已发生信用减值）					
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					--
小 计					
合 计	253,372.48	2,465.51	250,906.97	0.97	

项 目	期初余额				
	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例 (%)	计提依据
第一阶段-未来 12 个月内预期信用损失（信用风险未显著增加）					--
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					--
组合 1：押金、保证金等	262,662.38	22,788.73	239,873.65	8.68	
组合 2：往来款	126.82	6.34	120.48	5.00	
小 计	262,789.20	22,795.07	239,994.13	8.67	
第二阶段-整个存续期预期信用损失(信用风险已显著增加但尚未发生信用减值)					--
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					--
小 计					
第三阶段-整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）					--
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					--
小 计					
合 计	262,789.20	22,795.07	239,994.13	8.67	

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2025 年 1 月 1 日余额	22,795.07			22,795.07
2025 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				

--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-20,329.56			-20,329.56
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	2,465.51			2,465.51

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海集创厢新创意产业发展有限公司	押金	244,562.38	1-2 年 191,625 元; 3-4 年: 52,937.38 元	96.52	
天津海贝科技服务有限公司	保证金	8,000.00	3-4 年	3.16	2,400.00
霍亮	往来款	710.10	1 年以内	0.28	35.51
仁德凉拌供水站	其他押金	100.00	3-4 年	0.04%	30.00
合计		253,272.48		100.00%	2465.31

(五) 固定资产

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	538,279.76	719,779.58
固定资产清理		
合计	538,279.76	719,779.58

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	运输工具	办公及其他设备	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	596,650.86	992,792.59	1,589,443.45
2.本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额		96,173.90	96,173.90
(1) 处置或报废		96,173.90	96,173.90
4.期末余额	596,650.86	896,618.69	1,493,269.55

项目	运输工具	办公及其他设备	合计
二、累计折旧			
1.期初余额	566,818.32	302,845.55	869,663.87
2.本期增加金额		176,691.09	176,691.09
(1) 计提		176,691.09	176,691.09
3.本期减少金额		91,365.17	91,365.17
(1) 处置或报废		91,365.17	91,365.17
4.期末余额	566,818.32	388,171.47	954,989.79
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	29,832.54	508,447.22	538,279.76
2.期初账面价值	29,832.54	689,947.04	719,779.58

(六) 使用权资产

1. 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	10,436,839.64	10,436,839.64
2.本期增加金额		
(1) 新增租赁合同		
3.本期减少金额		
(1) 租赁变更		
4.期末余额	10,436,839.64	10,436,839.64
二、累计折旧		
1.期初余额	1,630,008.47	1,630,008.47
2.本期增加金额	1,256,766.08	1,256,766.08
(1) 计提	1,256,766.08	1,256,766.08
3.本期减少金额		
(1) 租赁变更		
4.期末余额	2,886,774.55	2,886,774.55
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 租赁变更		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	7,550,065.09	7,550,065.09
2.期初账面价值	8,806,831.17	8,806,831.17

(七) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	645,202.01		221,874.48		423,327.53
合计	645,202.01		221,874.48		423,327.53

(八) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
租赁负债	8,276,171.36	2,069,042.84	9,472,515.45	2,368,128.86
合计	8,276,171.36	2,069,042.84	9,472,515.45	2,368,128.86

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	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	7,550,065.09	1,887,516.27	8,806,831.17	2,201,707.79
合计	7,550,065.09	1,887,516.27	8,806,831.17	2,201,707.79

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期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	1,887,516.27	181,526.57	2,201,707.79	166,421.07
递延所得税负债	1,887,516.27		2,201,707.79	

4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	6,060,508.43	9,968,323.87
合计	6,060,508.43	9,968,323.87

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	期末金额	期初金额	备注
2025		2,867,345.31	2020 年发生
2026			2021 年发生
2027	6,060,508.43	7,100,978.56	2022 年发生
2028			2023 年发生
2029			2024 年发生
2030			2025 年发生
合计	6,060,508.43	9,968,323.87	

(九) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
往来款	32,446.38	377,126.18
合计	32,446.38	377,126.18

2. 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

无

(十) 预收账款

1. 合同负债分类

项目	期末余额	期初余额
预收租金	569,264.87	
合计	569,264.87	

(十一) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	477,432.01	6,462,556.10	6,475,636.58	464,351.53
二、离职后福利-设定提存计划	61,632.98	735,779.65	732,376.28	65,036.35
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	539,064.99	7,198,335.75	7,208,012.86	529,387.88

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	441,189.75	5,837,118.99	5,852,200.76	426,107.98
二、职工福利费		5,959.00	5,959.00	
三、社会保险费	36,242.26	432,663.11	430,661.82	38,243.55
其中：医疗保险费	28,395.25	338,984.81	337,416.83	29,963.23
工伤保险费	7,847.01	93,678.30	93,244.99	8,280.32
四、住房公积金		186,815.00	186,815.00	
合计	477,432.01	6,462,556.10	6,475,636.58	464,351.53

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	59,808.55	713,999.40	710,696.78	63,111.17
2、失业保险费	1,824.43	21,780.25	21,679.50	1,925.18

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3、企业年金缴费				
合计	61,632.98	735,779.65	732,376.28	65,036.35

(十二) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	250,836.78	174,992.13
城市维护建设税	7,577.72	5,237.66
教育费附加	4,851.11	3,142.59
地方教育费附加	2,726.62	2,095.06
印花税	288.07	-
合计	266,280.30	185,467.44

(十三) 其他应付款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,411,885.21	452,301.36
合计	1,411,885.21	452,301.36

2. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
代扣四金	42,303.40	40,353.76
押金	933,418.08	411,947.60
往来款	436,163.73	
合计	1,411,885.21	452,301.36

(十四) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	1,271,222.47	1,190,459.95
合计	1,271,222.47	1,190,459.95

(十五) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	9,502,439.29	11,051,521.69
未确认融资费用	1,226,267.93	1,579,006.24
小计	8,276,171.36	9,472,515.45
减：一年内到期的租赁负债	1,271,222.47	1,190,459.95
合计	7,004,948.89	8,282,055.50

(十六) 股本

项目	期初余额	本次增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	25,500,000.00						25,500,000.00

（十七）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	7,244,756.72			7,244,756.72
合计	7,244,756.72			7,244,756.72

（十八）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-20,621,612.40	-24,542,804.13
调整期初未分配利润合计数 （调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-20,621,612.40	-24,542,804.13
加：本期净利润	3,858,522.41	3,921,191.73
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-16,763,089.99	-20,621,612.40

（十九）营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	16,913,189.27	9,090,461.99	16,707,557.74	9,022,231.03
其他业务				
合计	16,913,189.27	9,090,461.99	16,707,557.74	9,022,231.03

营业收入明细：

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
综合服务业务	13,998,831.52	7,183,787.78	15,659,872.87	8,051,602.85
租赁业务	2,914,357.75	1,906,674.21	1,047,684.87	970,628.18
合计	16,913,189.27	9,090,461.99	16,707,557.74	9,022,231.03

（二十）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	18,513.08	18,441.00
教育费附加	11,107.84	11,064.59
地方教育费附加	7,405.22	7,376.39
车船税	360.00	360.00
印花税	1,597.01	
合计	38,983.15	37,241.98

(二十一) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工工资	1,351,168.24	1,532,565.88
业务费	123,953.47	108,583.50
职工社保费	236,921.41	328,907.06
公积金	44,250.00	51,540.00
福利费	2,446.89	7,722.40
合计	1,758,740.01	2,029,318.84

(二十二) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工工资	581,081.46	621,002.46
办公费	131,712.91	132,885.90
差旅费	136,627.40	131,683.15
业务招待费	59,514.75	66,266.59
物业费	140,374.04	170,491.96
水电费	8,192.43	6,920.80
折旧	378,210.07	335,324.64
修理费	58,962.75	7,046.02
职工教育费	90.00	45.00
装修费	135,773.70	135,773.70
咨询费	228,453.81	243,274.05
残疾人保障金	61,392.71	61,490.30
其他	6,701.68	16,250.58
合计	1,927,087.71	1,928,455.15

(二十三) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	352,738.31	202,130.33
利息收入	-81,826.99	-27,543.82
手续费	2,101.35	2,023.90
合计	273,012.67	176,610.41

(二十四) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,500.00	230,000.00
代扣个人所得税手续费返还	2,392.54	6,180.41
合计	3,892.54	236,180.41

其他说明：涉及政府补助的具体信息，详见“附注八、错误!未找到引用源。”。

(二十五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品的投资收益		52.91
合计		52.91

(二十六) 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-556.52	21,016.83
其他应收款坏账损失	20,329.56	-16,179.82
合计	19,773.04	4,837.01

(二十七) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金	343.68	-	343.68
非流动资产毁损报废损失	4,808.73	-	4,808.73
合计	5,152.41	-	5,152.41

(二十八) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		
递延所得税费用	-15,105.50	-166,421.07
合计	-15,105.50	-166,421.07

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	3,843,416.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	960,854.23
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	16,099.63
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	992,059.36
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
其他	
所得税费用	-15,105.50

(二十九) 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	本期发生额	上期发生额
利息收入	81,826.99	27,543.82
收个税手续费	2,392.54	6,180.41
政府补助	1,500.00	230,000.00
收回保证金、押金	762,845.93	492,649.40
合计	848,565.46	756,373.63

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
押金保证金、备用金	151,316.05	191,625.00
期间费用	778,246.82	2,279,943.57
合计	929,562.87	2,471,568.57

2. 与筹资活动有关的现金

(1) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
租赁办公楼	1,688,499.84	470,729.40
合计	1,688,499.84	470,729.40

(三十) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	-	-
净利润	3,858,522.41	3,921,191.73
加：信用减值损失	-19,773.04	-4,837.01
资产减值损失		
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	176,691.09	152,057.87
使用权资产折旧	1,256,766.08	810,407.89
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	221,874.48	178,824.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	4,808.73	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	352,738.31	202,130.33
投资损失（收益以“－”号填列）		-52.91
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-15,105.50	-166,421.07
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-
存货的减少（增加以“－”号填列）		-
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-416,346.98	-242,736.84
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,255,304.67	502,422.30
其他		

补充资料	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	6,675,480.25	5,352,986.38
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
销售商品、提供劳务收到的		
银行承兑汇票背书转让的金		
额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债		
券		
当期新增的使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	17,014,058.31	12,027,077.90
减: 现金的期初余额	12,027,077.90	8,220,912.56
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	4,986,980.41	3,806,165.34

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	17,014,058.31	12,027,077.90
其中: 库存现金	3,263.34	529.74
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	17,009,218.87	12,018,629.25
可随时用于支付的其他货币资		
金	1,576.10	7,918.91
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	17,014,058.31	12,027,077.90
其中: 公司使用受限制的现金和现金		
等价物		

(三十一) 租赁

1. 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	352,738.31	202,130.33
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	192,000.00	192,000.00
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用(已包括在上述短期租赁费用的低价值资产短期租赁费用除外)		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
转租使用权资产取得的收入		
与租赁相关的总现金流出	1,688,499.84	281,549.55

项目	本期金额	上期金额
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

六、政府补助

（一）采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	上期金额	本期金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
扩岗补助		1,500.00	其他收益	与收益相关
产业发展基金	230,000.00		其他收益	与收益相关
合 计	230,000.00	1,500.00		

七、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海丹谷投资管理有限公司	上海市徐汇区吴中路8号1楼101室	物业管理	15,000,000.00	58.83	58.83

本企业最终控制方是胥雪瑾，直接控股比例为 3.9216%，间接控股比例为 70.00%。

（二）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
胥雪瑾	实际控制人、股东，董事长
胥荣庆	胥雪瑾之父
陈菊萍	胥雪瑾之母
曹建成	董事、总经理、董事会秘书
卢小姝	董事、财务负责人
陆秋风	董事
孙颖	董事
龚佩	监事会主席
黄英资	监事
郝妍燕	监事
上海丹谷投资管理有限公司	母公司
上海荣广商务中心有限公司	持股 5.00%以上的股东
上海荣煦商务咨询合伙企业（有限合伙）	持股 5.00%以上的股东
上海杰杨物业管理有限公司	胥荣庆控制的企业
上海睿置投资管理有限公司	胥荣庆与陈菊萍共同控制的企业
上海宏欣物业管理有限公司	胥荣庆控制的企业
上海瑞金商务中心有限公司	胥荣庆控制的企业
上海天地软件园企业管理有限公司	胥荣庆控制的企业
上海集创厢新创意产业发展有限公司	胥荣庆控制的企业
上海榕寓公寓管理有限公司	胥荣庆控制的企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海榕寓企业管理有限公司	胥荣庆控制的企业
上海环贸企业管理有限公司	胥荣庆控制的企业
上海荣设置业有限公司	胥荣庆控制的企业
上海航星商务管理有限公司	持股 5.00%以上的股东控股企业
上海玛瑞迪商务管理有限公司	持股 5.00%以上的股东控股企业

(三) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
上海瑞金商务中心有限公司	招商代理业务	市场价格	3,429,287.73	23.37	4,489,022.62	28.67
上海榕寓公寓管理有限公司	招商代理业务	市场价格	1,393,584.91	9.50	3,173,592.45	20.27
上海睿置投资管理有限公司	招商代理业务	市场价格	3,213,319.82	21.90	2,962,692.45	18.92
上海环贸企业管理有限公司	招商代理业务	市场价格	1,487,542.44	10.14	1,601,011.32	10.22
上海集创厢新创意产业发展有限公司	招商代理业务	市场价格	1,200,817.75	8.18	1,397,234.25	8.92
上海天地软件园企业管理有限公司	招商代理业务	市场价格	593,443.41	4.04	1,010,232.07	6.45
上海杰杨物业管理有限公司	招商代理业务	市场价格	79,945.29	0.54	108,783.13	0.69
上海荣设置业有限公司	招商代理业务	市场价格	99,783.03	0.68	122,028.74	0.78
上海宏欣物业管理有限公司	招商代理业务	市场价格	53,716.98	0.37	16,614.62	0.11
上海榕寓企业管理有限公司	招商代理业务	市场价格	1,070,966.98	7.30		

上海玛瑞迪商务管理有限公司	招商代理业务	市场价格	24,525.25	0.17		
上海荣广商务中心有限公司	招商代理业务	市场价格	207,947.17	1.42		
合计			12,854,880.76	87.62	14,881,211.66	95.03

2. 关联租赁情况

(1) 本公司作为承租方

公司作为承租方简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	
		本期金额	上期金额
曹建成	房屋及建筑物	192,000.00	192,000.00

公司作为承租方应支付的租赁款项

出租方名称	租赁资产种类	本期应支付的租赁款项	上期应支付的租赁款项
上海集创厢新创意产业发展有限公司	房屋及建筑物	1,688,499.84	470,729.40

公司作为承租方新增的使用权资产

出租方名称	租赁资产种类	本期增加	上期增加
上海集创厢新创意产业发展有限公司	房屋及建筑物	-	7,754,510.49

公司作为承租方承担的租赁负债利息支出

出租方名称	租赁资产种类	本期利息支出	上期利息支出
上海集创厢新创意产业发展有限公司	房屋及建筑物	352,738.31	202,130.33

3. 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	423,164.80	502,202.99

(四) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海睿置投资管理有限公司			4,490.00	
应收账款	上海杰杨物业管理有限公司	16,812.00			
应收账款	上海天地软件园企业管理有	499,986.00			

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	限公司				
应收账款	上海环贸企业管理有限公司	435,004.00			
应收账款	上海榕寓公寓管理有限公司			28,141.00	
应收账款	上海天地软件园企业管理有限公司			377,822.00	
应收账款	上海瑞金商务中心有限公司			6,762.30	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海航星商务管理有限公司	26,446.38	
应付账款	上海集创厢新创意产业发展有限公司		377,126.18

3. 其他项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	曹建成	12,648.00	
其他应付款	上海睿置投资管理有限公司	402,250.95	
其他应收款	上海集创厢新创意产业发展有限公司	244,562.38	244,562.38

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

1. 资产负债表日存在的重要或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，公司不存在需要披露的重要或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报表对外报出日，公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	4,808.73	固定资产处置
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切		

项目	本期金额	说明
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)		
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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	343.68	滞纳金
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	5,152.41	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“—”表示）	1,288.10	
非经常性损益净额	3,864.31	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	27.46	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	27.43	0.15	0.15

上海置荟谷信息科技股份有限公司

二〇二六年四月二十四日

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

☐ 会计政策变更 ☐ 会计差错更正 ☐ 其他原因 ☒ 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☐ 适用 ☒ 不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	4,808.73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	343.68
非经常性损益合计	5,152.41
减：所得税影响数	1,288.1
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	3,864.31

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用