



# 柳州城运

NEEQ: 873645

## 柳州城建城市运营管理股份有限公司



## 年度报告

— 2025 —

## 重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人杨军、主管会计工作负责人刘雄鹰及会计机构负责人（会计主管人员）袁湘湘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、深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。

# 目 录

第一节	公司概况 .....	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	6
第三节	重大事件 .....	14
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	17
第五节	公司治理 .....	20
第六节	财务会计报告 .....	25
附件	会计信息调整及差异情况.....	100

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	柳州市锦龙路 1 号锦绣龙城小区 26 栋一楼

## 释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、城市运营公司、柳州城运	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司
有限公司、城运有限	指	柳州城建城市运营管理有限责任公司
城建集团	指	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司、公司控股股东
城投公司	指	柳州市城市建设投资发展有限公司、公司股东
安和物业	指	柳州市安和物业服务有限公司、公司全资子公司
国资委、柳州市国资委	指	柳州市人民政府国有资产监督管理委员会
股东会	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司股东会
董事会	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司董事会
审计委员会	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司董事会审计委员会
公司章程	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司公司章程
议事规则	指	股东会议事规则、董事会议事规则、审计委员会议事规则
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
会计师事务所	指	深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
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》
报告期	指	2025年1月1日-2025年12月31日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
业主	指	房屋所有权人或房屋使用权人
住宅物业	指	纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业
在管面积	指	公司管理项目的总面积，以施工建筑为统计口径，非可收费面积

## 第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	柳州城建城市运营管理股份有限公司		
法定代表人	杨军	成立时间	2008年5月13日
控股股东	控股股东为（广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（柳州市人民政府国有资产监督管理委员会），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-物业管理（K702）-（K7020）		
主要产品与服务项目	主要为住宅小区、商业物业、公共建筑等物业项目提供综合物业管理服务，其中包括绿化维护服务、保洁服务、秩序维护服务、停车场管理服务、工程维护服务及客户服务等。		
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	柳州城运	证券代码	873645
挂牌时间	2021年12月28日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本（股）	50,000,000
主办券商（报告期内）	申万宏源承销保荐	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路358号大成国际大厦20楼2004室		
联系方式			
董事会秘书姓名	刘雄鹰	联系地址	柳州市锦龙路1号锦绣龙城小区26栋
电话	0772-2868835	电子邮箱	Csyydw@163.com
传真	0772-2868835		
公司办公地址	柳州市锦龙路1号锦绣龙城小区26栋一楼	邮政编码	545026
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	914502006750126673		
注册地址	广西壮族自治区柳州市城中区马鹿山路19号1栋		
注册资本（元）	50,000,000	注册情况报告期内是否变更	否

## 第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

### 一、 业务概要

#### (一) 商业模式与经营计划实现情况

1.商业模式本公司处于房地产业的物业管理行业，公司目前的服务范围包括住宅物业、商业物业、公共园区物业、停车场物业管理等业态，主要商业模式如下：

(1)销售模式。公司目前主要通过公开招投标、商业谈判及客户直接委托的途径获取项目。根据公司中长期规划和物业项目接管能力状况，将下一年度物业项目拓展计划和预算报物业事业部备案。公司物业运营部根据年度工作目标负责组织开展物业项目拓展和招投标工作，对外承接物业管理项目；对于增值服务类业务的设备设施维护保养与会展会务服务，首先由客户向公司提出相应需求，公司针对单一服务事项与客户协商一致并提供服务。另公司在业主的委托下还对部分在管物业配套的停车场开展运营管理；对于其他服务，主要为收费停车场的经营管理业务，公司接受业主委托或租用业主的相关物业资产，对外进行出租并进行运营管理等业务。

(2)采购模式。公司采购包含物资采购和服务采购。物资采购即公司向物资供应商采购物业管理所需的材料、设备、办公用品及其他产品；服务采购即公司向专业服务供应商采购秩序维护、保洁、绿化、电梯维保、设备维护等服务。公司制定了完善的物资采购和服务供应管理体系，将合格的供应商纳入《公司合格供应商名册》。采购需求部门提出采购申请及估算金额，由综合管理部进行初审后报相应领导或决策机构审核，依据采购管理办法相关规定选用：公开招标、邀请招标、竞争性谈判、定点采购、直接委托、询价采购、单一来源采购等方式确认供应商。其后公司与供应商签订合同并按照合同约定履行验收及付款程序。

(3)服务模式。公司为客户提供标准化的物业管理服务。服务的具体内容由公司与各类物业业主所签订的物业管理服务合同确定。为向客户提供专业化、综合性的物业管理服务，公司向专业服务供应商采购秩序维护、保洁、园林绿化、设备设施维护等服务。为了向客户提供更加专业、贴心的服务，增加客户的黏性与信任，公司对物业服务中的客户服务、工程管理、环境管理、安全管理等各类型服务均制定了标准化服务流程和质量管理体系，项目员工在服务过程中均须严格遵守公司服务管理标准及流程，由品质部对各项目的服务质量进行监督检查，并根据检查结果及客户的反馈情况进行改进。

(4)盈利模式。公司根据与业主订立的物业管理合同的收费条款，向业主收取物业服务费等费用，该等费用形成公司的收入，其超过公司员工工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的盈利。公司服务定价依据国家发改委、建设部颁布的《物业管理收费管理办法》、柳州市住房和城乡建设委员会颁布的《柳州市住宅小区物业服务等级标准》等法规和政策，根据质价相符的原则进行确定，确保公司合理利润。报告期内，公司的商业模式较上年度没有发生重大变化。

2. 2025年，董事会引领经营层优化业务结构、深耕核心市场、强化精益管理，圆满完成年度各项经营目标。全年实现营业收入6142.34万元，同比增长4.86%；实现利润总额115.09万元，同比下降7.60%。截至2025年末，公司资产总额117,66.98万元，负债总额4564.19万元，所有者权益总额7202.79万元，资产负债率38.79%，实现基本每股收益0.03元。财务结构稳健安全。

#### (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	61,423,418.80	58,577,115.46	4.86%
毛利率%	20.31%	23.96%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	1,575,745.48	1,055,247.82	49.32%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	670,910.50	907,715.45	-26.08%
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）	2.16%	1.46%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	0.92%	1.27%	-
基本每股收益	0.0315	0.0211	49.28%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	117,669,847.02	111,049,392.49	5.96%
负债总计	45,641,927.47	39,455,453.42	15.67%
归属于挂牌公司股东的净资产	72,027,919.55	71,593,939.07	0.61%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.4406	1.4319	0.61%
资产负债率%（母公司）	27.76%	23.53%	-
资产负债率%（合并）	38.79%	35.53%	-
流动比率	2.33	2.22	-
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	4,188,449.23	-6,443,744.46	164.37%
应收账款周转率	1.02	1.15	-
存货周转率	4,967.45	2,260.13	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	5.96%	2.81%	-
营业收入增长率%	4.86%	0.25%	-
净利润增长率%	49.32%	-69.69%	-

## 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	22,478,265.26	19.10%	12,287,751.26	11.07%	82.93%

应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	62,825,870.19	53.39%	57,539,250.06	51.81%	9.19%
预付款项	2,973,570.36	2.53%	2,878,841.20	2.59%	3.29%
其他应收款	1,879,469.66	1.60%	964,372.49	0.87%	94.89%
存货	0	0%	19,707.08	0.02%	-100.00%
其他流动资产	180,741.71	0.15%	1,225,947.96	1.10%	-85.26%
投资性房地产	7,193,497.14	6.11%	13,896,727.12	12.51%	-48.24%
固定资产	474,254.60	0.40%	578,368.03	0.52%	-18.00%
使用权资产	15,306,786.17	13.01%	17,838,900.99	16.06%	-14.19%
无形资产	162,311.03	0.14%	200,855.43	0.18%	-19.19%
长期待摊费用	281,879.10	0.24%	545,597.52	0.49%	-48.34%
递延所得税资产	3,913,201.80	3.33%	3,073,073.35	2.77%	27.34%
应付账款	9,983,741.68	8.48%	8,594,720.87	7.74%	16.16%
预收款项	677,756.68	0.58%	364,733.66	0.33%	85.82%
合同负债	10,050,843.58	8.54%	6,578,468.78	5.92%	52.78%
应付职工薪酬	62,431.58	0.05%	107,813.00	0.10%	-42.09%
应交税费	5,211,799.80	4.43%	4,712,710.63	4.24%	10.59%
其他应付款	12,105,918.95	10.29%	12,579,610.39	11.33%	-3.77%
一年内到期的非流动负债	24,346.16	0.02%	20,686.23	0.02%	17.69%
其他流动负债	694,137.55	0.59%	753,335.69	0.68%	-7.86%
租赁负债	0	0%	22,780.65	0.02%	-100%
长期应付款	6,822,023.59	5.80%	5,714,874.12	5.15%	19.37%
递延所得税负债	8,927.90	0.01%	5,719.40	0.01%	56.10%
资产总计	117,669,847.02	100.00%	111,049,392.49	100.00%	5.96%

### 项目重大变动原因

1. 报告期末货币资金较期初增加 10,190,514.00 元，上涨 82.93%，主要原因系应收往来款回款较好，政府化债资金到位。
2. 报告期末其他应收款较期初增加 915,097.17 元，上涨 94.89%，主要原因系代支付收代付款及保证金及应收柳州市财政局企业上市扶持资金。
3. 报告期末存货较期初减少 19707.08 元，下降 100%，主要原因系库存物资已全部领用。
4. 报告期末其他流动资产较期初减少 1,045,206.25 元，下降 85.26%，主要原因系兴云名坊商铺的预付款转到投资性房地产。
5. 报告期末长期待摊费用较期初减少 263,718.42 元，下降 48.34%，主要原因系原马鹿山 14 号办公楼装修费用减少。
6. 报告期末递延所得税资产较期初增加 840,128.45 元，增加 27.34%，主要原因系信用减值损失较上期有所增加。
7. 报告期末投资性房地产较期初减少 6,703,229.98 元，下降 48.24%，主要原因系减少兴云名坊商铺 11 间资产。
8. 报告期末应付账款较年初增加 1,389,020.81 元，上升 16.16%，主要原因系未付外包服务费的增

加。

9.报告期末预收款项较年初增加 313,023.02 元，上升 85.82%，主要原因系的本期应收账款负值重分类增加。

10.报告期末合同负债较年初增加 3,472,374.8 元，上升 52.78%，主要原因本期根据物业收缴核算后重分类应收物业管理费增加所致。

11.报告期末应付职工薪酬较期初减少 45,381.42 元，下降 42.09%，主要原因系 2025 年末未支付的工资金额减少。

## (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	61,423,418.80	-	58,577,115.46	-	4.86%
营业成本	48,946,967.15	79.69%	44,540,529.99	76.04%	9.89%
毛利率%	20.31%	-	23.96%	-	-
税金及附加	671,429.68	1.09%	561,561.84	0.96%	19.56%
管理费用	6,195,503.88	10.09%	7,571,442.56	12.93%	-18.29%
财务费用	-7,139.98	-0.01%	4,708.85	0.01%	-251.63%
其他收益	1,102,597.33	1.80%	155,381.13	0.27%	609.61%
信用减值损失	-5,577,975.67	-9.08%	-4,829,407.15	-8.24%	15.50%
资产处置收益	0	0%	636.23	0%	-100.00%
营业外收入	11,889.70	0.02%	23,135.05	0.04%	-48.61%
营业外支出	2,240.00	0.01%	3,000.00	0.01%	-25.33%
所得税费用	-424,816.05	-0.69%	190,369.66	0.32%	-323.04%
净利润	1,575,745.48	2.57%	1,055,247.82	1.80%	50.15%

### 项目重大变动原因

1.报告期公司财务费用较上年减少 11,848.83 元，下降 251.63%，主要原因系银行活期存款利息的增加，手续费减少。

2.报告期公司其他收益较上年增加 947,216.2 元，上涨 609.61%，主要原因系柳州市财政局企业上市扶持资金。

3.报告期公司营业利润较上年减少 84,202.70 元，下降 6.87%，主要原因系营业总成本的上涨及信用减值损失的增加。

4.报告期公司利润总额较上年减少 94,688.05 元，下降 7.60%，主要原因系营业总成本的上涨及信用减值损失的增加。

5.报告期公司所得税费用，较上年减少 615,185.71 元，下降 323.15%，主要原因根据审计调整，对物业费应收款项进行了会计处理调整，由此导致递延所得税资产大幅转回，进而引起所得税费用较上年显著下降。

6.报告期公司净利润较上年增加 520,497.66 元，上涨 49.32%，主要原因为信用减值损失调整致使所得税费用变动并形成所得税收益，同时其他收益增加及管理费用下降共同作用所致。

## 1、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	61,423,418.80	58,577,115.46	4.86%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	48,946,967.15	44,540,529.99	9.89%
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
基础物业服务收入	37,058,587.63	28,500,885.15	23.09%	9.47%	10.03%	-1.66%
增值服务收入	23,541,629.79	20,114,738.00	14.56%	-3.13%	8.17%	-37.99%
租金收入	823,201.38	331,344.00	59.75%	96.07%	712.32%	-33.82%

### 按地区分类分析

□适用 √不适用

### 收入构成变动的的原因

增加的主要原因是停车租赁收入同比去年增涨，新接项目的停车场对外经营，新增 8 间兴云名坊商铺租赁收入等。

### 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	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	5,214,725.18	8.49%	是
2	柳州市经济实用住房发展中心	5,214,725.18	5.89%	是
3	柳州市城建非凡文教体育有限公司	5,214,725.18	2.32%	是
4	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	5,214,725.18	2.02%	是
5	柳州市城建非凡投资有限公司	935,576.70	1.52%	是
合计		21,794,477.42	20.24%	-

## 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	广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	8,472,416.77	19.11%	是
2	柳州市柳南区保安服务有限公司	2,735,078.27	5.59%	是
3	柳州市柳东保安服务有限责任公司	1,732,803.33	3.54%	是
4	柳州市城中区保安服务有限责任公司	482,513.33	0.99%	是
5	柳州市城建非凡文化旅游开发有限公司	91,290.00	0.19%	是
合计		13,514,101.70	29.42%	-

## (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	4,188,449.23	-6,443,744.46	164.37%
投资活动产生的现金流量净额	7,180,968.53	-1,121,341.73	740.39%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,141,879.17	-1,108,870.00	-2.98%

## 现金流量分析

- 1.报告期公司经营活动产生的现金流量净额 4,147,732.74 元，较上期增加 10,591,477.20 元，增加 164.37%，主要原因系经营活动收到的现金同比有所上涨，应收款单位回款较好，政府化债资金到位，兴云名坊资产的退还。
- 2.报告期公司投资活动产生的现金流量净额 7,180,968.53 元，较上期增加 8,302,310.26 元，增加 740.39%，主要原因系退购兴云名坊 11 间商铺的款项退还。
- 3.报告期公司筹资活动产生的现金流量净额为-1,141,879.17 元,下降 2.98%，主要原因系权益分派金额同比增加。

## 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
柳州市安和物	控股子公司	物业管理	3,000,000.00	41,565,055.18	17,885,465.71	27,326,381.91	-100,240.94

业服 务有 限公 司	公 司						
---------------------	--------	--	--	--	--	--	--

### 主要参股公司业务分析

适用 不适用

#### (二) 理财产品投资情况

适用 不适用

#### 非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

#### (三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

#### (四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

## 五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
人力成本上升风险	公司所处的物业管理行业是劳动力密集型行业，清洁、绿化、秩序维护等物业服务都需要大量的人力。近几年，柳州最低薪资标准上涨、社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨，而人工成本占物业管理行业营业成本的比例较高，人工成本上升已经成为影响公司盈利能力的主要风险之一。应对措施：公司利用科技赋能和科技替代，减少人力成本上升对经营业绩带来的压力。
业务外包风险	报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁服务、安保服务、电梯维护等业务外包给第三方公司，如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，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。应对措施：公司在选择合作伙伴时，进行严格的实力评估和信誉评估；制订具体管理标准并动态监控，降低外包服务不合格风险。
关联方业务依赖的风险	公司主营业务相关的物业管理服务业务基本来源于关联方城建集团及下属公司，在管物业项目为城建集团的房地产开发项目，以及柳州市安居建设投资开发有限公司的经济适用房项目。公司在业务拓展方面对关联方存在依赖。如果关联方的房地产开发业务放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，可能会影响公司业务的发展。应对措施：公司将在巩固现有市场份额的基础上积极开拓新的业务领域，且公司将以客户

	的个性化需求为导向，不断整合和优化各项服务资源，为业主提供更加多元化和现代化的社区增值服务。通过以上方式扩大收入来源，逐步降低关联交易比例。
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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(三)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(四)
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

#### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

##### （一）诉讼、仲裁事项

##### 1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

##### 2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

##### （二）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

##### （三）报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	17,947,433.89	17,943,716.38
销售产品、商品，提供劳务	14,367,957.95	13,942,684.49
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
其他	-	-
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权	-	-
与关联方共同对外投资	-	-
提供财务资助	-	-
提供担保	-	-
委托理财	-	-
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款	-	-
贷款	-	-

#### 重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

公司与关联方进行的日常经营相关的关联交易属于正常的商业交易行为，遵循有偿公平、自愿的商业原则，交易价格系按市场方式确定，定价公允合理，对公司持续经营能力、损益及资产状况无不良影响，公司独立性没有因关联交易受到不利影响，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

#### 违规关联交易情况

适用 不适用

#### (四)经股东会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项

单位：元

临时公告索引	类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2025-035	收购资产	兴云名坊项目 11间商铺	7,305,118.00 元	是	否
2025-041	收购资产	安居公司6个项目和经实房中心5个项目 地下室停车场经营权	2,840,277.08 元	是	否

#### 事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响

公司于2025年9月26日召开第二届董事会第十二次会议，于2025年10月17日召开2025年第四次临时股东会，分别审议通过《关于变更购买资产暨关联交易的议案》，公司原向祥云盛世集团公司购买商铺并签署了《购房意向协议书》，现变更为对原意向购买的兴云名坊项目11间商铺予以退购，此次退购金额合计为7,305,118.00元。此次退购事宜有助于公司聚焦主营业务，提升资金使用效率，符合公司整体发展战略和资产管理规范要求。本次投资不会对公司财务状况和经营成果产生重大不利影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

公司于2025年11月28日召开第二届董事会第十三次会议，于2025年12月19日召开2025年

第五次临时股东会，分别审议通过《关于变更购买资产暨关联交易的议案》，2022年1月，城市运营公司子公司安和物业与安居公司、经实房中心签订总价1958万元的地下停车场租赁管理协议。现公司拟调整协议，将承租方式由固定车位改为整体承租地下室停车场，并调整各年度租金标准，2024年起按年支付新增租金，此举可增加租赁车位数量、降低经营风险，符合公司发展战略。本次投资不会对公司财务状况和经营成果产生重大不利影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

**(五) 承诺事项的履行情况**

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2021年5月31日	-	挂牌	独立性承诺	承诺保持公司独立性	正在履行中
实际控制人或控股股东	2021年5月31日	-	挂牌	资金占用承诺	承诺不构成资金占用	正在履行中
实际控制人或控股股东	2021年5月31日	-	挂牌	关联交易承诺	承诺关联交易是公允的	正在履行中
实际控制人或控股股东	2021年5月31日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中

**超期未履行完毕的承诺事项详细情况**

公司不存在超期未履行承诺或违反承诺。

## 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	0	0%	50,000,000	50,000,000	100%	
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	50,000,000	50,000,000	100%	
	董事、高管	0	0%	0	0	0%	
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
有限售 条件股 份	有限售股份总数	50,000,000	100%	- 50,000,000	0	0%	
	其中：控股股东、实际控制人	50,000,000	100%	- 50,000,000	0	0%	
	董事、高管	0	0%	0	0	0%	
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
<b>总股本</b>		50,000,000	-	0	50,000,000	-	
<b>普通股股东人数</b>							2

#### 股本结构变动情况

适用 不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	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	广西柳州市城市投资建设发展集团有限公司	47,500,000	0	47,500,000	95%	0	47,500,000	0	0
	柳州市城市投资建设发展有	2,500,000	0	2,500,000	5%	0	2,500,000	0	0

2	限公司								
	合计	50,000,000	0	50,000,000	100%	0	50,000,000	0	

**普通股前十名股东情况说明**

适用 不适用

股东柳州市城市投资建设发展有限公司系广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司全资子公司。

**二、 控股股东、实际控制人情况**

**是否合并披露**

是 否

公司现有两名法人股东，其中控股股东广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司持股 95%，城投公司持股 5%，实际控制人为柳州市国资委。报告期内控股股东、实际控制人未发生变化。

**是否存在尚未履行完毕的特殊投资条款**

是 否

**三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况**

**(一) 报告期内的股票发行情况**

适用 不适用

**(二) 存续至报告期的募集资金使用情况**

适用 不适用

**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 26 日	0.228353	-	-
合计	0.228353	-	-

#### 利润分配与公积金转增股本的执行情况

适用 不适用

根据公司 2025 年 8 月 25 日披露的 2025 年半年度报告，截至 2025 年 6 月 30 日，挂牌公司合并报表归属于母公司的未分配利润为 17,698,706.71 元，母公司未分配利润为 1,633,189.38 元。公司目前总股本为 50,000,000 股，以权益分派实施时股权登记日应分配股数为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 0.228353 元（含税），本次权益分派共预计派发现金红利 1,141,765.00 元。此次权益分派方案经第二届董事会第十次会议及 2025 年第三次临时股东大会审议通过，并于 2025 年 10 月 17 日实施完成。

#### (二) 权益分派预案

适用 不适用

## 第五节 公司治理

### 一、 董事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
杨军	董事长	男	1977年2月	2025年4月8日	2027年4月18日	0	0	0	0%
谭华龙	独立董事	男	1988年10月	2025年12月26日	2027年4月18日	0	0	0	0%
陈宇	独立董事	男	1988年6月	2025年12月26日	2027年4月18日	0	0	0	0%
唐小明	董事	男	1985年8月	2024年4月19日	2027年4月18日	0	0	0	0%
田文超	职工董事	女	1988年12月	2024年3月27日	2027年3月26日	0	0	0	0%
辛艳	总经理	女	1979年7月	2025年3月19日	2027年4月18日	0	0	0	0%
龙义元	副总经理	男	1971年11月	2025年3月19日	2027年4月18日	0	0	0	0%
刘雄鹰	财务总监、信息披露负责人	女	1972年4月	2025年3月19日	2027年4月18日	0	0	0	0%

根据工作调动，公司原董事长罗俊杰，原董事、总经理李炳璇，原董事文娟、姚明捷、汤军，原副总经理辛艳、原财务总监林华静，上述人员均于2025年3月19日提出辞职申请，辞去原有职务。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司2025年第二届临时股东大会于2025年4月8日审议并通过，修改公司章程，公司董事会由7人变更为5人，并选举杨军先生、辛艳女士、陈曲先生为

公司董事，任职期限自 2025 年第二次临时股东大会通过之日起至第二届董事会任期届满之日止，上述选举人员持有公司股份 0 股，占公司股本的 0%，不是失信联合惩戒对象。

根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司第二届董事会第八次会议于 2025 年 4 月 8 日审议并通过，选举辛艳女士为公司总经理，龙义元先生为公司副总经理，刘雄鹰女士为公司财务总监、信息披露负责人，任职期限自第二届董事会第八次会议通过之日起至第二届董事会任期届满之日止，上述选举人员持有公司股份 0 股，占公司股本的 0%，不是失信联合惩戒对象。

根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司第二届董事会第八次会议于 2025 年 4 月 8 日审议并通过，选举杨军先生为公司董事长，任职期限自 2025 年第二次临时股东大会通过之日起至第二届董事会任期届满之日止，上述选举人员持有公司股份 0 股，占公司股本的 0%，不是失信联合惩戒对象。因工作调整原监事会主席、监事章楚，监事梁丽娟提出辞职。

根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司 2024 年年度股东大会于 2025 年 5 月 20 日审议并通过。选举区溢昌先生、陈祖轩先生为公司监事，任职期限自 2024 年年度股东大会审议通过之日起至第二届监事会任期届满之日止。上述选举人员持有公司股份 0 股，占公司股本的 0%，不是失信联合惩戒对象。

根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司第二届监事会第五次会议于 2025 年 5 月 20 日审议并通过。选举区溢昌先生为公司监事会主席，任职期限至公司第二届监事会任期届满，自 2025 年 5 月 20 日起生效。上述选举人员持有公司股份 0 股，占公司股本的 0%，不是失信联合惩戒对象。

根据《公司法》《公司章程》等相关规定，公司 2025 年 12 月 26 日召开 2025 年第六次临时股东会审议通过提名谭华龙、陈宇先生为公司第二届董事会独立董事候选人。任期自 2025 年第六次临时股东会审议通过之日起至公司第二届董事会任期届满之日止。

根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司 2025 年 12 月 26 日召开 2025 年第六次临时股东会审议通过《关于取消监事会并废止〈监事会议事规则〉的议案》，监事会成员区溢昌、陈祖轩、詹艳芹取消监事会职务。

### 董事、高级管理人员与股东之间的关系

唐小明任柳州市城市投资建设发展有限公司副总经理。

### (二) 审计委员会情况

√适用 □不适用

姓名	是否为独立董事	是否为召集人/主任委员	是否为会计专业人士	是否为职工董事	是否为高级管理人员
谭华龙	是	是	是	否	否
杨军	否	否	否	否	否
陈宇	是	否	否	否	否

### (三) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
杨军	无	新任	董事长、董事	选举
辛艳	副总经理	新任	总经理	聘任

谭华龙	无	新任	独立董事	选举
陈宇	无	新任	独立董事	选举
龙义元	无	新任	副总经理	聘任
刘雄鹰	无	新任	财务总监、信息披露负责人	聘任
罗俊杰	董事长、董事	离任	无	工作原因
李炳璇	董事、总经理	离任	无	工作原因
文娟	董事	离任	无	工作原因
姚明捷	董事	离任	无	工作原因
汤军	董事	离任	无	工作原因
林华静	财务总监、信息披露负责人	离任	无	工作原因
区溢昌	监事会主席、监事	离任	无	取消监事会
陈祖轩	监事	离任	无	取消监事会
詹艳芹	职工监事	离任	无	取消监事会

#### 报告期内新任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

- 1、杨军，男，1977 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1996 年 12 月至 2016 年 3 月在空军某部场站服役；2016 年 9 月至 2018 年 10 月任柳州市龙城保安服务有限责任公司人力资源部副经理；2018 年 10 月至 2023 年 3 月任柳州市龙城保安服务有限责任公司办公室主任；2023 年 3 月至 2025 年 1 月任广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司副总经理；2025 年 1 月至今任广西柳州市城市运营龙城保安服务集团有限责任公司副总经理。2025 年 4 月至今担任柳州城建城市运营管理股份有限公司董事长。
- 2、辛艳，女，1979 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2002 年 8 月至 2015 年 3 月任柳州市泓福物业服务有限责任公司综合部经理；2015 年 4 月至 2016 年 8 月任柳州市龙保恒通物业服务有限责任公司副总经理；2016 年 9 月至 2019 年 12 月任柳州市龙保恒通物业服务有限责任公司总经理；2020 年 1 月至今任柳州市安和物业服务有限责任公司副总经理；2021 年 1 月至 2023 年 3 月任柳州城建城市运营管理股份有限公司物业事业部副经理；2023 年 4 月至 2025 年 4 月任柳州城运公司副总经理，2025 年 4 月至今担任柳州城运公司总经理。
- 3、龙义元，男，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1989 年 3 月至 2012 年 8 月在武警广西总队服役；2017 年 6 月至 2025 年 4 月任柳州市龙城保安服务有限责任公司督察培训部主任；2025 年 4 月至今任柳州城运公司副总经理。
- 4、刘雄鹰，女，1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2003 年 9 月至 2015 年 3 月任柳北区保安服务有限公司财务部会计主管；2015 年 4 月至 2019 年 12 月任柳州市龙城保安服务有限责任公司财务管理部财务副经理；2020 年 1 月至 2025 年 4 月任广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司财务管理部财务经理。2025 年 4 月至今任柳州城运公司财务总监、信息披露负责人。
- 5、谭华龙，男，1988 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。自 2012 年 6 月至 2013 年 8 月任职于广西柳工路创制造科技有限公司担任财务部会计主管，自 2013 年 9 月至 2017 年 6 月任职于广西协和房地产开发有限责任公司担任财务部财务经理助理，自 2017 年 7 月至 2022 年 2 月任职于柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司担任财务经理，自 2022 年 3 月至今任职于广西生态工程职业技术学院担任经贸学院专任教师。

6、陈宇，男，1988年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。自2011年6月至2013年1月任职于柳州容达汽车销售有限公司担任售后维修工，自2013年3月至2015年1月任职于柳州华翔汽车销售有限公司担任二手车专员，自2015年3月至2015年8月任职于柳州市一职校担任汽车专业教师，自2015年9月至2018年8月任职于机电与汽车工程系担任就业干事，自2021年11月至今任职于柳州铁道职业技术学院担任城轨交通与信息学院专任教师。

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	4	3	3	4
财务人员	7	0	2	5
行政人员	26	6	4	28
项目人员	183	21	28	176
员工总计	220	30	37	213

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	1
本科	45	45
专科	78	81
专科以下	95	86
员工总计	220	213

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

公司十分关注员工能力培养，定期组织开展相关培训，提升员工综合能力。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

三、 公司治理及内部控制

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

## (一) 公司治理基本情况

公司按照《公司法》《证券法》《全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理暂行办法》《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和中国证监会有关法律、法规及规范性文件的要求，不断完善法人治理结构和内控管理体系，确保公司规范运作。公司三会的召集、召开程序符合有关法律、法规的要求，公司信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定，做到及时、准确、完整。

## (二) 内部监督机构对监督事项的意见

2025年1月1日至2025年12月26日，公司历次监事会会议的召集、通知、召开会议、表决程序、决议内容及会议记录等方面均格按照《公司法》《公司章程》《监事会议事规则》及相关要求规范运行，监事会对期间内的监督事项无异议。2025年12月26日至2025年12月31日，审计委员会严格按照《公司法》《公司章程》《审计委员会议事规则》及相关要求规范运行，审计委员会会对期间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

公司运营独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面保持独立。公司拥有独立完整业务体系，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在其它需要依赖控股股东、实际控制人进行经营活动的情况，公司业务独立。公司拥有与经营有关的办公场所等；公司与其控股股东、实际控制人资产权属关系明确，不存在资产混同的情况；公司不存在其资产被控股股东、实际控制人占用的情形，公司资产独立。公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理，公司人员独立。公司设立了独立的财务会计机构、建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，能够独立进行财务决策、独立在银行开户、独立纳税，公司财务独立。公司完全拥有机构设置自主权，公司机构独立。

## (四) 对重大内部管理制度的评价

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

## 四、 投资者保护

### (一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

### (二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

## 第六节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	久安审字[2026]第 00110			
审计机构名称	深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	深圳市南山区高新南四道 18 号创维半导体设计大厦西座 10 层 1001-1005			
审计报告日期	2026 年 4 月 23 日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	李兰桥 1 年	李一山 1 年	年	年
会计师事务所是否变更	是			
会计师事务所连续服务年限	1 年			
会计师事务所审计报酬（万 元）	18			

## 审计报告

久安审字[2026]第 00110 号

柳州城建城市运营管理股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了柳州城建城市运营管理股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### **四、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### **五、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

## **二、 财务报表**

### **（一） 合并资产负债表**

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、（一）	22,478,265.26	12,287,751.26
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	六、（二）	62,825,870.19	57,539,250.06
应收款项融资			
预付款项	六、（三）	2,973,570.36	2,878,841.20
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、（四）	1,879,469.66	964,372.49
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、（五）		19,707.08
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、（六）	180,741.71	1,225,947.96
<b>流动资产合计</b>		<b>90,337,917.18</b>	<b>74,915,870.05</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、（七）	7,193,497.14	13,896,727.12
固定资产	六、（八）	474,254.60	578,368.03
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、（九）	15,306,786.17	17,838,900.99
无形资产	六、（十）	162,311.03	200,855.43
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			

商誉			
长期待摊费用	六、(十一)	281,879.10	545,597.52
递延所得税资产	六、(十二)	3,913,201.80	3,073,073.35
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>27,331,929.84</b>	<b>36,133,522.44</b>
<b>资产总计</b>		<b>117,669,847.02</b>	<b>111,049,392.49</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、(十三)	9,983,741.68	8,594,720.87
预收款项	六、(十四)	677,756.68	364,733.66
合同负债	六、(十五)	10,050,843.58	6,578,468.78
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、(十六)	62,431.58	107,813.00
应交税费	六、(十七)	5,211,799.80	4,712,710.63
其他应付款	六、(十八)	12,105,918.95	12,579,610.39
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	六、(十九)	24,346.16	20,686.23
其他流动负债	六、(二十)	694,137.55	753,335.69
<b>流动负债合计</b>		<b>38,810,975.98</b>	<b>33,712,079.25</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、(二十一)		22,780.65
长期应付款	六、(二十二)	6,822,023.59	5,714,874.12
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、(十二)	8,927.90	5,719.40

其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		6,830,951.49	5,743,374.17
<b>负债合计</b>		45,641,927.47	39,455,453.42
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	六、（二十三）	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（二十四）	4,745,817.95	4,745,817.95
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、（二十五）	655,217.89	487,441.89
一般风险准备			
未分配利润	六、（二十六）	16,626,883.71	16,360,679.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		72,027,919.55	71,593,939.07
少数股东权益			
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		72,027,919.55	71,593,939.07
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		117,669,847.02	111,049,392.49

法定代表人：杨军

主管会计工作负责人：刘雄鹰

会计机构负责人：袁湘湘

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		15,294,255.54	5,337,234.25
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、（一）	45,089,473.15	40,855,174.24
应收款项融资			
预付款项		1,651,645.79	1,564,205.27
其他应收款	十五、（二）	1,392,519.69	2,058,767.54
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			2,603.59
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		2,487.33	1,225,947.96
<b>流动资产合计</b>		<b>63,430,381.50</b>	<b>51,043,932.85</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、(三)	3,000,000.00	3,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		6,679,577.38	13,278,154.16
固定资产		320,984.96	401,450.73
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,141,131.16	4,821,865.12
无形资产		140,205.42	170,947.84
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		146,878.48	545,597.52
递延所得税资产		1,242,140.64	762,023.54
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>15,670,918.04</b>	<b>22,980,038.91</b>
<b>资产总计</b>		<b>79,101,299.54</b>	<b>74,023,971.76</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		8,584,970.18	7,601,881.26
预收款项		677,756.68	364,733.66
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		16,300.00	107,813.00
应交税费		2,101,840.61	1,676,176.84
其他应付款		3,420,634.46	4,610,358.87
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		6,845,160.60	2,750,014.06
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		312,391.77	306,743.81
<b>流动负债合计</b>		<b>21,959,054.30</b>	<b>17,417,721.5</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>21,959,054.30</b>	<b>17,417,721.50</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,745,817.95	4,745,817.95
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		655,217.89	487,441.89
一般风险准备			
未分配利润		1,741,209.40	1,372,990.42
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>57,142,245.24</b>	<b>56,606,250.26</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>79,101,299.54</b>	<b>74,023,971.76</b>

### (三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业总收入		61,423,418.80	58,577,115.46
其中：营业收入	六、(二十七)	61,423,418.80	58,577,115.46
利息收入			

已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>55,806,760.73</b>	<b>52,678,243.24</b>
其中：营业成本	六、(二十七)	48,946,967.15	44,540,529.99
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、(二十八)	671,429.68	561,561.84
销售费用			
管理费用	六、(二十九)	6,195,503.88	7,571,442.56
研发费用			
财务费用	六、(三十)	-7,139.98	4,708.85
其中：利息费用		2,269.28	2,861.45
利息收入		56,291.25	46,837.90
加：其他收益	六、(三十一)	1,102,597.33	155,381.13
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、(三十二)	-5,577,975.67	-4,829,407.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、(三十三)		636.23
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>1,141,279.73</b>	<b>1,225,482.43</b>
加：营业外收入	六、(三十四)	11,889.70	23,135.05
减：营业外支出	六、(三十五)	2,240.00	3,000.00
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>1,150,929.43</b>	<b>1,245,617.48</b>

减：所得税费用	六、(三十六)	-424,816.05	190,369.66
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>1,575,745.48</b>	<b>1,055,247.82</b>
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)		<b>1,575,745.48</b>	<b>1,055,247.82</b>
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)		<b>1,575,745.48</b>	<b>1,055,247.82</b>
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
(5)其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)现金流量套期储备			
(6)外币财务报表折算差额			
(7)其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>1,575,745.48</b>	<b>1,055,247.82</b>
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		<b>1,575,745.48</b>	<b>1,055,247.82</b>
(二)归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益：</b>			
(一)基本每股收益(元/股)		<b>0.0315</b>	<b>0.0211</b>
(二)稀释每股收益(元/股)		<b>0.0315</b>	<b>0.0211</b>

法定代表人：杨军

主管会计工作负责人：刘雄鹰

会计机构负责人：袁湘湘

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业收入	十五、 (四)	34,294,284.60	29,746,640.36
减：营业成本	十五、 (四)	25,847,877.18	21,980,937.32
税金及附加		204,586.47	188,276.05
销售费用			
管理费用		4,487,965.63	6,020,010.07
研发费用			
财务费用		7,273.78	10,398.13
其中：利息费用			
利息收入		-26,703.72	-25,823.36
加：其他收益		1,000,926.01	98,276.08
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,200,780.66	-1,356,086.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,546,726.89	289,208.09
加：营业外收入		11,889.70	22,935.00
减：营业外支出		2,240.00	3,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,556,376.59	309,143.09
减：所得税费用		-121,383.39	49,643.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,677,759.98	259,499.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,677,759.98	259,499.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			

5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>1,677,759.98</b>	<b>259,499.78</b>
<b>七、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

#### (五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		75,299,848.26	46,090,699.90
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		5,316,510.55	7,530,084.80
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>80,616,358.81</b>	<b>53,620,784.70</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		48,114,396.10	28,801,342.76
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		16,886,765.60	19,877,181.81
支付的各项税费		3,959,858.91	4,496,494.60
支付其他与经营活动有关的现金		7,466,888.97	6,889,509.99
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>76,427,909.58</b>	<b>60,064,529.16</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,188,449.23</b>	<b>-6,443,744.46</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			5,621.15
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		7,359,650.80	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>7,359,650.80</b>	<b>5,621.15</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		178,682.27	1,126,962.88
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>178,682.27</b>	<b>1,126,962.88</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>7,180,968.53</b>	<b>-1,121,341.73</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,141,879.17	1,108,870.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,141,879.17</b>	<b>1,108,870.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,141,879.17</b>	<b>-1,108,870.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>10,227,538.59</b>	<b>-8,673,956.19</b>
加：期初现金及现金等价物余额		12,251,726.67	20,925,682.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>22,479,265.26</b>	<b>12,251,726.67</b>

法定代表人：杨军

主管会计工作负责人：刘雄鹰

会计机构负责人：袁湘湘

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		39,244,045.65	18,275,991.85
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,967,440.88	7,422,285.71
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>44,211,486.53</b>	<b>25,698,277.56</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		28,200,474.56	15,388,037.29
支付给职工以及为职工支付的现金		6,504,058.49	8,529,440.04
支付的各项税费		1,557,655.95	2,414,796.31
支付其他与经营活动有关的现金		5,608,208.28	3,342,416.00
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>41,870,397.28</b>	<b>29,674,689.64</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,341,089.25</b>	<b>-3,976,412.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,540,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		7,252,835.80	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>8,792,835.80</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-7,252,835.80	1,004,845.04
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>			<b>1,004,845.04</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>8,792,835.80</b>	<b>-1,004,845.04</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,141,879.17	1,097,530.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,141,879.17</b>	<b>1,097,530.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,141,879.17</b>	<b>-1,097,530.00</b>

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		9,992,045.88	-6,078,787.12
加：期初现金及现金等价物余额		5,301,209.66	11,379,996.78
六、期末现金及现金等价物余额		15,293,255.54	5,301,209.66

## (七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2025年												
	归属于母公司所有者权益											少数 股 东 权 益	所有者权益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配利润		
优先 股		永续 债	其他										
一、上年期末余额	50,000,000				4,745,817.95				487,441.89		16,360,679.23		71,593,939.07
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	50,000,000				4,745,817.95				487,441.89		16,360,679.23		71,593,939.07
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）									167,776.00		266,204.48		433,980.48
（一）综合收益总额											1,575,745.48		1,575,745.48
（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								167,776.00	-1,309,541.00			-1,141,765
1. 提取盈余公积								167,776.00	-167,776.00			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												-1,141,765
4. 其他												-1,141,765
(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												
<b>四、本年年末余额</b>	<b>50,000,000</b>				<b>4,745,817.95</b>			<b>655,217.89</b>	<b>16,626,883.71</b>			<b>72,027,919.55</b>

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	50,000,000				4,745,817.95				469,349.59		16,421,053.71		71,636,221.25
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	50,000,000				4,745,817.95				469,349.59		16,421,053.71		71,636,221.25
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								18,092.30			-60,374.48		-42,282.18
（一）综合收益总额											1,055,247.82		1,055,247.82
（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								18,092.30			-1,115,622.30		-1,097,530.00
1. 提取盈余公积								18,092.30			-18,092.30		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分											-1,097,530.00		-1,097,530.00

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													
<b>四、本年期未余额</b>	<b>50,000,000</b>				<b>4745,817.95</b>				<b>487,441.89</b>		<b>16,360,679.23</b>		<b>71,593,939.07</b>

法定代表人：杨军

主管会计工作负责人：刘雄鹰

会计机构负责人：袁湘湘

(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	50,000,000				4,745,817.95				487,441.89		1,372,990.42	56,606,250.26
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	50,000,000				4,745,817.95				487,441.89		1,372,990.42	56,606,250.26
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									167,776.00		368,218.98	535,994.98
(一) 综合收益总额											1,677,759.98	1,677,759.98
(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									167,776.00		-	-1,141,765
1. 提取盈余公积									167,776.00		-167,776.00	

2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配											-1,141,765	-1,141,765
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												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>50,000,000.00</b>				<b>4,745,817.95</b>				<b>655,217.89</b>		<b>1,741,209.40</b>	<b>57,142,245.24</b>

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	永续	其他								

		股	债									
一、上年期末余额	50,000,000				4745,817.95				469,349.59		2,229,112.94	57,444,280.48
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	50,000,000				4,745,817.95				469,349.59		2,229,112.94	57,444,280.48
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									18,092.3		-856,122.52	-838,030.22
(一) 综合收益总额											259,499.78	259,499.78
(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									18,092.3		-1,115,622.3	-1,097,530
1. 提取盈余公积									18,092.3		-18,092.3	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配											-1,097,530	-1,097,530
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												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>50,000,000</b>				<b>4,745,817.95</b>				<b>487,441.89</b>		<b>1,372,990.42</b>	<b>56,606,250.26</b>

# 柳州城建城市运营管理股份有限公司

## 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

柳州城建城市运营管理股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于 2008 年 5 月 13 日, 注册资本为 5000 万元, 旗下全资控股柳州市安和物业服务有限公司(以下简称“安和物业公司”)。是一家经广西壮族自治区住房和城乡建设厅批准、市工商行政管理部门注册备案, 具有国家物业管理二级企业资质的国有城市运营管理企业。

2021 年 12 月, 本公司在全国中小企业股份转让系统挂牌, 公司的股票代码为 873645。

公司统一社会信用代码为 914502006750126673, 注册资本为人民币 5,000 万元人民币, 法定代表人为杨军, 注册地址为柳州市城中区马鹿山路 19 号 1 栋。

本公司属房地产服务物业管理行业, 主要经营范围: 许可项目: 城市生活垃圾经营性服务; 建设工程设计; 特种设备安装改造修理; 劳务派遣服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 市政设施管理; 园区管理服务; 物业管理; 专业保洁、清洗、消毒服务; 城市绿化管理; 家政服务; 住宅水电安装维护服务; 停车场服务; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 酒店管理; 护理机构服务(不含医疗服务); 以自有资金从事投资活动; 广告发布; 养老服务; 体育场地设施经营(不含高危险性体育运动)。(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)。

本公司的最终控制方为柳州市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称柳州市国资委)。

本财务报表业经公司 2025 年 4 月 23 日董事会批准对外报出。

### 二、合并财务报表范围

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定编制, 合并范围包括本公司及所有子公司, 合并子公司自取得控制权之日起纳入合并范围, 直至失去控制权之日止。截至 2025 年 12 月 31 日, 本公司合并财务报表范围包括母公司——柳州城建城市运营管理股份有限公司及其全资控股子公司——柳州市安和物业服务有限公司, 本公司持有安和物业公司 100% 股权, 能够决定其财务和经营政策并从中获取利益, 符合控制权判断标准, 故将其纳入合并范围。本报告期内, 合并范围未发生变动。

### 三、财务报表的编制基础

#### (一) 编制基础

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。此外, 本公司还参照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号财务报告的一般规定(2023 年修订)》披露有关财务信息。

#### (二) 持续经营能力评价

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

#### (三) 财务报表披露遵循的重要性原则和判断标准

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则, 本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下:

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
账龄超过 1 年的重要应付账款	100 万元人民币
账龄超过 1 年的重要其他应付款	100 万元人民币

#### **四、重要会计政策及会计估计**

##### **(一) 遵循企业会计准则的声明**

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

##### **(二) 会计期间**

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

##### **(三) 营业周期**

本公司以一年（12个月）作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

##### **(四) 记账本位币**

本公司以人民币为记账本位币。

##### **(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

###### **1. 同一控制下企业合并的会计处理方法**

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

###### **2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法**

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

##### **(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法**

###### **1. 控制的判断**

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

###### **2. 合并财务报表的编制方法**

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

##### **(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法**

###### **1. 合营安排分为共同经营和合营企业。**

###### **2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：**

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

##### **(八) 现金及现金等价物的确定标准**

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### **(九) 金融工具**

###### **1. 金融资产和金融负债的分类**

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

## 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

### (2) 金融资产的后续计量方法

#### 1) 以摊余成本计量的金融资产

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

#### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

#### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

#### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

### (3) 金融负债的后续计量方法

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债按照《企业会计准则第 23 号金融资产转移》相关规定进行计量。

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

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

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

### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

#### 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

①收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的

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

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

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### 5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期

信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

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

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

#### 6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

#### （十）应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

##### 1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款组合 1：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	客户类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款组合 2：应收其他客户款项组合		
应收账款组合 3：应收城建集团合并范围内关联方组合		
其他应收款组合 1：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	客户类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率， <u>计算预期信用损失</u>
其他应收款组合 2：应收其他客户款项组合		
其他应收款组合 3：应收城建集团合并范围内关联方组合		

注：城建集团为广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司，国资委为柳州市国有资产监督管理委员会

##### 2. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

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

#### （十一）存货

##### 1. 存货的分类

存货是指本公司在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，主要包括低值易耗品。

##### 2. 发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

##### 3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

##### 4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品  
按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物  
按照一次转销法进行摊销。

#### 5. 存货跌价准备

##### (1) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

## (十二) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重大影响的判断

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

### 2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算; 对联营企业和合营企业的长期股权投资, 采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

### (1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### (2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

#### 1) 个别财务报表

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

#### 2) 合并财务报表

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

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

### (3) 属于“一揽子交易”的会计处理

#### 1) 个别财务报表

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

#### 2) 合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## (十三) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## (十四) 固定资产

### 1. 固定资产确认条件

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

### 2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
运输设备	平均年限法	4—10	5	24.25—9.70
电子设备	平均年限法	3—5	0—3	33.33—19.40

办公设备	平均年限法	3—5	0—3	33.33—19.40
机器设备	平均年限法	3	0	33.33

### （十五）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

### （十六）借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

#### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

#### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

### （十七）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
软件使用权	按预期受益期限确定使用寿命为3-10年	直线法

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

### （十八）部分长期资产减值

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

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

### （十九）长期待摊费用

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

不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## （二十）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## （二十一）预计负债

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

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

## （二十二）收入

1. 收入确认原则

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司

己将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

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

（3）合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

## 3. 收入确认的具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

### ①基础物业管理服务

基础物业服务收入：每月末，公司对已经提供物业管理服务的项目，根据政府定价或合同约定的收费标准及物业面积计算当月应收的物业管理费，并确认收入。

### ②增值服务收入

对于采取包年包月方式的车位，按月确认停车费收入；对于临时车位，根据当天实际收款确认停车费收入；有偿提供的其他服务于提供服务完结时确认收入。

### ③租赁收入

公司将资产租赁给承租人，根据租赁合同约定按月确认收入。

## （二十三）合同资产、合同负债

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

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

## （二十四）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：

（1）公司能够满足政府补助所附的条件；

（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体

归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

#### **(二十五) 递延所得税资产、递延所得税负债**

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

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

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

#### **(二十六) 租赁**

##### **1. 公司作为承租人**

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

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

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

##### **(1) 使用权资产**

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

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

##### **(2) 租赁负债**

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

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

步调减的，将剩余金额计入当期损益。

## 2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。公司取得的与经营租赁有关的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。

### (2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 3. 售后租回

### (1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

### (2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

## (二十七) 重要会计政策和会计估计变更

### 1. 重要会计政策变更

#### (1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

本报告期内，公司无重要会计政策变更。

### 2. 重要会计估计变更

本报告期内，公司无重要会计估计变更。

## 五、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	租赁服务：5%、9% 销售商品：3%、13% 服务管理：6%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

房产税	从租计征的，按租金收入的 12%计缴	12%
企业所得税	应纳税所得额	15%

## (二) 税收优惠

1. 根据 2020 年 4 月 23 日财政部公告 2020 年第 23 号文，本公司及子公司柳州市安和物业服务有限公司的主营业务符合《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目，享受西部大开发税收优惠政策，减按 15%税率缴纳企业所得税，期限为 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日。

2. 根据桂财税【2022】11 号《广西壮族自治区财政厅关于免征地方水利建设基金有关事项的通知》，本公司及子公司柳州市安和物业服务有限公司享受免征地方水利建设基金，期限为 2022 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

## 六、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2025 年 1 月 1 日，“期末”系指 2025 年 12 月 31 日，“本期”系指 2025 年度，“上期”系指 2024 年度，除另有注明外，货币单位为人民币元。

### (一) 货币资金

项目	期末数	期初数
库存现金		-
银行存款	22,477,265.26	12,251,726.67
其他货币资金	1,000.00	36,024.59
合计	22,478,265.26	12,287,751.26

其中：受限制的货币资金明细如下：

项目	期末数	受限类型	受限原因
货币资金—其他货币资金	1,000.00	与银行业 务	ETC 业务保证金
合计	1,000.00	-	-

### (二) 应收账款

#### 1. 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	30,815,663.55	24,800,307.04
1—2 年	16,653,764.46	23,932,688.13
2—3 年	19,213,720.98	16,910,225.58
3—4 年	11,798,737.42	4,224,719.67
4—5 年	4,177,915.84	5,051,976.60

5年以上	6,147,922.82	3,051,959.54
小计	88,807,725.07	77,971,876.56
减：坏账准备	25,981,854.88	20,432,626.50
合计	62,825,870.19	57,539,250.06

2. 坏账准备计提情况

(1) 类别明细情况

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	88,807,725.07	100.00	25,981,854.88	29.26	62,825,870.19
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	23,146,054.68	26.06	115,730.27	0.50	23,030,324.41
应收其他客户组合	45,456,659.22	51.19	25,765,099.55	56.68	19,691,559.67
应收城建集团合并范围内关联方组合	20,205,011.17	22.75	101,025.06	0.50	20,103,986.11
合计	88,807,725.07	100.00	25,981,854.88	29.26	62,825,870.19

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	77,971,876.56	100.00	20,432,626.50	26.21	57,539,250.06
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下	17,865,721.05	22.91	89,328.64	0.50	17,776,392.41

属国企款组合					
应收其他客户组合	37,514,887.98	48.11	20,230,341.52	53.93	17,284,546.46
应收城建集团合并范围内关联方组合	22,591,267.53	28.98	112,956.34	0.50	22,478,311.19
合计	77,971,876.56	100.00	20,432,626.50	26.21	57,539,250.06

(2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

1) 应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	23,146,054.68	115,730.27	0.50
合计	23,146,054.68	115,730.27	0.50

2) 应收其他客户组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11,154,985.23	2,788,746.31	25.00
1—2 年	7,689,164.50	3,075,665.82	40.00
2—3 年	9,902,376.45	5,941,425.87	60.00
3—4 年	6,384,294.39	4,469,006.07	70.00
4—5 年	4,177,915.84	3,342,332.68	80.00
5 年以上	6,147,922.81	6,147,922.81	100.00
合计	45,456,659.22	25,765,099.56	56.68

(3) 坏账准备变动情况

类别	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	20,432,626.50	55,549,228.38	-	-	-	-	25,981,854.88
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	89,328.64	26,401.63	-	-	-	-	115,730.27
应收其他客户组合	20,230,341.55	55,534,758.04	-	-	-	-	25,765,099.56
应收城建集团合并范围内关联方组合	112,956.34		-	11,931.29	-	-	101,025.05
合计	20,432,626.50	55,561,159.67	-	11,931.29	-	-	25,981,854.88

## (4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	账面余额			占应收账款和合同资产(含列报于其他非流动资产的合同资产)期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款期末数	合同资产	小计		
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	14,530,880.93	-	14,530,880.93	16.36	72,654.41
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	8,546,282.63	-	8,546,282.63	9.62	42,731.41
柳州市经济实用住房发展中心	7,441,848.50	-	7,441,848.50	8.38	37,209.24
柳州市城建非凡文教体育有限公司	3,641,273.84	-	3,641,273.84	4.10	18,206.37
三江祥云投资发展有限公司	2,411,893.73	-	2,411,893.73	2.72	12,059.47
合计	36,572,179.63	-	36,572,179.63	41.18	182,860.90

## (三) 预付款项

## 1. 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,283,914.35	43.18	2,876,171.62	99.91
1至2年	1,688,623.87	56.79	2,669.58	0.09
2至3年	1,032.14	0.03	-	

3年以上		-		-
合计	2,973,570.36	100.00	2,878,841.20	100.00

## 2. 预付款项金额前5名情况

单位名称	期末数	占预付款项总额的比例 (%)
广西电网有限责任公司柳州供电局	1,216,915.84	40.94
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	715,454.82	24.07
柳州市经济实用住房发展中心	459,257.00	15.45
柳州市安居建设投资开发有限公司	326,190.59	10.97
柳州市米之宝餐饮管理有限公司	80,000.00	2.69
合计	2,797,818.25	94.12

## (四) 其他应收款

### 1. 明细情况

项目	期末数	期初数
应收利息		-
应收股利		-
其他应收款	1,879,469.66	964,372.49
合计	1,879,469.66	964,372.49

### 2. 其他应收款

#### (1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
关联方往来款	10,000.00	10,000.00
保证金及押金	25,400.00	25,400.00
其他往来款	1,883,879.24	850,034.78
小计	1,919,279.24	975,434.78
减：坏账准备	39,809.58	11,062.29
合计	1,879,469.66	964,372.49

#### (2) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	1,487,285.43	577,061.35
1-2年	260,120.38	132,387.66

2-3年	125,887.66	105,650.39
3-4年	5,650.39	140,035.38
4-5年	20,035.38	300.00
5年以上	20,300.00	20,000.00
小计	1,919,279.24	975,434.78
减：坏账准备	39,809.58	11,062.29
合计	1,879,469.66	964,372.49

(3) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,919,279.24	100.00	39,809.58	2.07	1,879,469.66
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	1,046,781.76	54.54	5,233.91	0.50	1,041,547.85
应收其他客户组合	862,497.48	44.94	34,525.67	4.00	827,971.81
应收城建集团合并范围内关联方组合	10,000.00	0.52	50.00	0.50	9,950.00
合计	1,919,279.24	100.00	39,809.58	2.07	1,879,469.66

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	975,434.78	100.00	11,062.29	1.13	964,372.49
其中：应收	176,068.69	18.05	880.34	0.50	175,188.35

政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合					
应收其他客户组合	699,366.09	71.70	9,681.95	1.38	689,684.14
应收城建集团合并范围内关联方组合	100,000.00	10.25	500.00	0.50	99,500.00
合计	975,434.78	100.00	11,062.29	1.13	964,372.49

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

① 应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	1,046,781.76	5,233.91	0.50
合计	1,046,781.76	5,233.91	0.50

② 应收其他客户组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	476,642.36	2,383.21	0.50
1—2 年	259,908.12	12,995.41	5.00
2—3 年	125,647.00	18,847.05	-
3—4 年	-	-	-
4—5 年	-	-	80.00
5 年以上	300.00	300.00	-
合计	862,497.48	34,525.67	4.00

③ 应收城建集团合并范围内关联方组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收城建集团合并范围内关联方组合	10,000.00	50.00	0.50

合计	10,000.00	50.00	0.50
----	-----------	-------	------

(4) 坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	10,721.87	-	340.42	11,062.29
期初数在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	28,072.71		674.58	28,747.29
本期转回				
本期转销				-
本期核销				
其他变动				-
期末数	38,794.58	-	1,015.00	39,809.58

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款期末数的比例(%)	期末坏账准备
柳州市财政局	上市扶持资金款	1,000,000.00	1 年以内	53.21	5,000.00
广西步步兴电梯工程有限公司第一分公司	其他往来款	288,055.40	1-2 年、2-3 年	15.33	26,967.47
广西先明消防工程有限公司	其他往来款	108,364.03	1 年以内	5.77	541.82
银海北区住户	其他往来款	72,846.86	1-2 年	3.88	3,642.34
柳州市经济实用住房发展中心	应收保证金	25,400.00	3 年以上	1.35	127.00
合计	-	1,494,666.29	-	79.53	36,278.63

## (五) 存货

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
包装物及低值易耗品				19,707.08	-	19,707.08
合计				19,707.08	-	19,707.08

## (六) 其他流动资产

项目	期末数	期初数
增值税留抵税额	180,741.71	1,225,947.96
合计	180,741.71	1,225,947.96

## (七) 投资性房地产

## 1. 明细情况

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值	-	-
1) 期初数	15,504,754.61	15,504,754.61
2) 本期增加金额	506,873.25	506,873.25
外购	506,873.25	506,873.25
3) 本期减少金额	7,011,788.06	7,011,788.06
4) 期末数	7,011,788.06	7,011,788.06
二、累计折旧(摊销)	8,999,839.80	8,999,839.80
1) 期初数	-	-
2) 本期增加金额	1,608,027.49	1,608,027.49
本期计提	400,397.09	400,397.09
3) 本期减少金额	400,397.09	400,397.09
处置或报废	202,081.92	202,081.92
4) 期末数	202,081.92	202,081.92
三、减值准备	-	-
1) 期初数	-	-
2) 本期增加金额	-	-
3) 本期减少金额	-	-
4) 期末数	-	-
四、账面价值	-	-

1) 期末账面价值	7,193,497.14	7,193,497.14
2) 期初账面价值	13,896,727.12	13,896,727.12

## 2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
兴云名坊商铺	6,189,071.39	正在办理中
小计	6,189,071.39	-

## (八) 固定资产

### 1. 明细情况

项目	期末数	期初数
固定资产	474,254.60	578,368.03
固定资产清理	-	-
合计	474,254.60	578,368.03

### 2. 固定资产

#### (1) 明细情况

项目	机器设备	运输设备	办公及电子设备	其他	合计
一、账面原值	-	-	-	-	
1. 期初数	277,307.15	112,182.21	2,470,749.78	2,860,239.14	277,307.15
2. 本期增加金额	97,719.22	-	97,660.46	195,379.68	97,719.22
购置	97,719.22	-	97,660.46	195,379.68	97,719.22
3. 本期减少金额					
处置或报废					
4. 期末数	375,026.37	112,182.21	2,568,410.24	3,055,618.82	375,026.37
二、累计折旧					
1. 期初数	102,436.71	74,601.17	2,104,833.23	2,281,871.11	102,436.71
2. 本期增加金额	49,057.66	22,249.76	230,508.08	301,815.50	49,057.66
本期计提	49,057.66	22,249.76	230,508.08	301,815.50	49,057.66
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末数	151,494.37	96,850.93	2,335,341.31	2,583,686.61	151,494.37

三、减值准备	-	-	-	-	-
1. 期初数	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
4. 期末数	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-
1. 期末账面价值	248,811.03	17,109.07	69,230.73	139,103.77	474,254.60
2. 期初账面价值	255,149.47	39,358.83	119,218.62	164,641.11	578,368.03

(2) 本报告期内无暂时闲置固定资产

(3) 本报告期内无通过经营租赁租出的固定资产

(4) 本报告期内不存在未办妥产权证书的固定资产

(九) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值	-	-
1. 期初数	25,225,824.87	25,225,824.87
2. 本期增加金额	616,128.00	616,128.00
3. 本期减少金额	-	-
租赁到期	-	-
4. 期末数	25,841,952.87	25,841,952.87
二、累计折旧	-	-
1. 期初数	7,386,923.88	7,386,923.88
2. 本期增加金额	3,148,242.82	3,148,242.82
本期计提	3,148,242.82	3,148,242.82
3. 本期减少金额	-	-
租赁到期	-	-
4. 期末数	10,535,166.70	10,535,166.70
三、减值准备	-	-
1. 期初数	-	-
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-

4. 期末数	-	-
四、账面价值	-	-
1. 期末账面价值	15,306,786.17	15,306,786.17
2. 期初账面价值	17,838,900.99	17,838,900.99
(十) 无形资产		
项目	软件	合计
一、账面原值	-	-
1. 期初数	451,033.33	451,033.33
2. 本期增加金额	65,441.03	65,441.03
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末数	516,474.36	516,474.36
二、累计摊销	-	-
1. 期初数	250,177.90	250,177.90
2. 本期增加金额	103,985.43	103,985.43
本期计提	103,985.43	103,985.43
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末数	354,163.33	354,163.33
三、减值准备	-	-
1. 期初数	-	-
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末数	-	-
四、账面价值	-	-
1. 期末账面价值	162,311.03	162,311.03
2. 期初账面价值	200,855.43	200,855.43

## (十一) 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数
装修费	545,597.52	316,381.83	580,100.25	-	281,879.10
合计	545,597.52	316,381.83	580,100.25	-	281,879.10

## (十二) 递延所得税资产、递延所得税负债

## 1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备产生的暂时性差异	26,065,231.33	3,909,784.70	20,443,688.80	3,066,553.32
租赁负债产生的暂时性差异	22,780.67	3,417.10	43,466.87	6,520.03
合计	26,088,012.00	3,913,201.80	20,487,155.67	3,073,073.35

## 2. 本报告期内无未确认的递延所得税资产

## 3. 未经抵销的递延所得税负债

项目	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
尚未摊销的使用权资产	59,519.33	8,927.90	38,129.33	5,719.40
合计	59,519.33	8,927.90	38,129.33	5,719.40

## (十三) 应付账款

## 1. 明细情况

项目	期末数	期初数
应付费用	8,898,145.66	8,501,546.41
应付工程款	64,405.17	93,174.46
其他	998,510.85	-
合计	9,961,061.68	8,594,720.87

## 2. 账龄 1 年以上重要的应付账款

单位名称	期末数	未偿还或结转原因
柳州市城市投资建设发展有限公司	5,323,163.82	未结算支付
合计	5,323,163.82	-

(十四) 预收款项

项目	期末数	期初数
预收其他	677,756.68	364,733.66
合计	677,756.68	364,733.66

(十五) 合同负债

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
预收物业管理费	5,197,250.93	3,212,253.68
预收停车费	1,073,746.64	1,468,957.16
预收垃圾清运费	2,026,736.02	1,897,257.94
预收电费	1,483,708.51	-
预收水费	2,000.00	-
预收转存款	267,401.48	-
合计	10,050,843.58	6,578,468.78

2. 本报告期内无账龄1年以上的重要的合同负债

(十六) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	107,813.00	14,544,189.31	14,589,570.73	62,431.58
离职后福利—设定提存计划	-	2,278,614.12	2,278,614.12	-
辞退福利	-	2,080.75	2,080.75	-
合计	107,813.00	16,824,884.18	16,870,265.60	62,431.58

2. 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资奖金、津贴和补贴	107,813.00	12,040,907.49	12,086,288.91	62,431.58
职工福利费	-	297,309.77	297,309.77	-
社会保险费	-	1,195,508.71	1,195,508.71	-
其中：1. 基本医疗保险费	-	1,110,665.12	1,110,665.12	-
2. 工伤保险费	-	84,843.59	84,843.59	-
3. 生育保险费	-	-	-	-
补充保险费	-	-	-	-

其中：1. 补充医疗保险	-	-	-	-
2. 重大疾病医疗	-	-	-	-
3. 其他	-	737,318.00	737,318.00	-
住房公积金	-	239,895.52	239,895.52	-
工会经费	-	33,249.82	33,249.82	-
职工教育经费	107,813.00	14,544,189.31	14,589,570.73	62,431.58
合计	107,813.00	12,040,907.49	12,086,288.91	62,431.58

### 3. 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	-	2,209,560.60	2,209,560.60	-
失业保险费	-	69,053.52	69,053.52	-
合计	-	2,278,614.12	2,278,614.12	-

#### (十七) 应交税费

税费项目	期末数	期初数
增值税	1,793,325.51	1,537,782.92
企业所得税	3,137,786.32	2,893,780.45
城市维护建设税	158,915.85	154,954.06
个人所得税	10,766.58	16,380.74
教育费附加（含地方教育费附加）	110,199.49	107,369.64
印花税	806.05	2,442.82
合计	5,211,799.80	4,712,710.63

#### (十八) 其他应付款

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	12,105,918.95	12,579,610.39
合计	12,105,918.95	12,579,610.39

2. 其他应付款

(1) 明细情况

款项性质	期末数	期初数
往来款	1,500,081.73	3,124,340.91
质保金及押金	3,385,335.45	3,238,777.98
其他代收代付水电及其他费用	7,220,501.77	6,216,491.50
合计	12,105,918.95	12,579,610.39

(2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
壶东苑住户	1,206,852.55	未到结算时点
合计	1,206,852.55	-

(十九) 一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
一年内到期的租赁负债	24,346.16	20,686.23
合计	24,346.16	20,686.23

(二十) 其他流动负债

项目	期末数	期初数
待转销项税	694,137.55	753,335.69
合计	694,137.55	753,335.69

(二十一) 租赁负债

项目	期末数	期初数
长期租赁负债	25,124.28	46,514.28
减：未确认融资费用	778.12	3,047.40
减：一年内到期的租赁负债	24,346.16	20,686.23
合计		22,780.65

(二十二) 长期应付款

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
长期应付款	-	-
专项应付款	6,822,023.59	5,714,874.12
合计	6,822,023.59	5,714,874.12

2. 专项应付款

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
专项维修基金	5,714,874.12	1,107,149.47	-	6,822,023.59	公共收益 盈余
合计	5,714,874.12	1,107,149.47	-	6,822,023.59	-

(二十三) 股本

投资者名称	期初余额		期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)	投资金额	所占比例 (%)
广西柳州城市建设投资 发展集团有限公司	47,500,000.00	95.00	47,500,000.00	95.00
柳州市城市投资建设发 展有限公司	2,500,000.00	5.00	2,500,000.00	5.00
合计	50,000,000.00	100.00	50,000,000.00	100.00

(二十四) 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	4,745,817.95	-	-	4,745,817.95
合计	4,745,817.95	-	-	4,745,817.95

(二十五) 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	487,441.89	167,776.00	-	655,217.89
合计	487,441.89	167,776.00	-	655,217.89

(二十六) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	16,360,679.23	16,421,053.71
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	16,360,679.23	16,421,053.71
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	1,575,745.48	1,055,247.82
减: 提取法定盈余公积	167,776.00	18,092.30
提取任意盈余公积		-
提取一般风险准备		-
应付普通股股利	1,141,765.00	1,097,530.00
转为股本的普通股股利		-
其他变动事项		-
期末未分配利润	16,626,883.71	16,360,679.23

## (二十七) 营业收入/营业成本

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务	-	-	-	-
基础物业服务收入	37,058,587.63	28,500,885.15	33,853,728.49	25,903,590.92
增值服务收入	23,541,629.79	20,114,738.00	24,303,540.91	18,596,149.07
小计	60600217.42	48615623.15	58157269.4	44499739.99
二、其他业务			-	-
租金收入	823,201.38	331,344.00	419,846.06	40,790.00
小计	823,201.38	331,344.00	419,846.06	40,790.00
合计	61,423,418.80	48,946,967.15	58,577,115.46	44,540,529.99

## (二十八) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	183,377.31	163,029.38
教育费附加	78,590.26	69,869.71
地方教育附加	52,393.52	46,579.81
印花税	14,339.65	15,348.61
房产税	339,202.75	264,558.22
车船使用税	360.00	360.00
土地使用税	3,166.19	1,816.11
合计	671,429.68	561,561.84

## (二十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,189,989.79	6,419,835.99
办公费	124,616.71	187,889.95
中介机构服务费	447,390.31	315,021.29
摊销费	104,397.11	123,168.95
案件受理费及诉讼费	47,169.81	66,037.74
残疾人保障金	156,587.75	188,259.40
租赁费	-	161,733.60
差旅费	15,640.35	33,125.54

车辆使用费	3,230.95	5,233.80	
其他	106,481.10	71,136.30	
合计	6,195,503.88	7,571,442.56	
(三十) 财务费用			
项目	本期发生额	上期发生额	
利息支出总额	2,269.28	2,861.45	
减：利息资本化	-	-	
利息费用	2,269.28	2,861.45	
减：利息收入	56,291.25	46,837.90	
汇兑损益	-	-	
银行手续费及其他	46,881.99	48,685.30	
合计	-7,139.98	4,708.85	
(三十一) 其他收益			
产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	1,054,862.04	146,796.21	1,054,862.04
增值税加计抵减	46,800.00	8,363.38	46,800.00
个税返还	935.29	221.54	935.29
合计	1,102,597.33	155,381.13	1,102,597.33

政府补助明细表:

序号	补助项目	拨款日期	拨款金额(元)	来源单位	明细科目
1	企业吸纳建档立卡贫困家庭劳动力就业补贴	2025/3/10	2,000.00	柳州市就业服务中心	其他收益\财政性补贴
2	企业稳岗补贴	2025/11/17	52,862.04	柳州社保局	其他收益\财政性补贴
3	企业上市扶持资金	2023/10/25	1,000,000.00	柳州市财政局	其他收益\财政性补贴
	<b>合计</b>		1,054,862.04		

(三十二) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-5,549,228.38	-4,858,699.41
其他应收款坏账损失	-28,747.29	29,292.26
<b>合计</b>	<b>-5,577,975.67</b>	<b>-4,829,407.15</b>

(三十三) 资产处置收益

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
固定资产处置利得或损失		636.23	
<b>合计</b>		<b>636.23</b>	

(三十四) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	11,889.70	23,135.00	11,889.70
其他		0.05	
<b>合计</b>	<b>11,889.70</b>	<b>23,135.05</b>	<b>11,889.70</b>

(三十五) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	2,240.00		2,240.00
违约赔偿支出	-	3,000.00	-
<b>合计</b>	<b>2,240.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>2,240.00</b>

(三十六) 所得税费用

1. 明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	412,103.90	646,758.74
递延所得税费用	-836,919.95	-456,389.08
<b>合计</b>	<b>-424,816.05</b>	<b>190,369.66</b>

## 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	1,150,929.43
按法定/适用税率计算的所得税费用	172,639.41
子公司适用不同税率的影响	-
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	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-
额外可扣除费用的影响	-
其他	-597,455.46
所得税费用	-424,816.05

### (三十七) 合并现金流量表项目注释

#### 1. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

##### (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到保证金	270,369.46	408,507.00
收到代收代付款项	4,850,074.62	6,896,223.72
利息收入	56,266.38	46,837.90
收到的政府补助	54,862.04	155,381.13
收到其他往来款	84,938.05	23,135.05
合计	5,316,510.55	7,530,084.80

##### (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
支付的日常费用	843,690.50	735,767.62
支付的代收代付款项	5,984,603.18	5,483,193.94
支付的保证金	629,203.38	621,863.13
支付的银行手续费	9,391.91	48,685.30
合计	7,466,888.97	6,889,509.99

## (3) 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
租赁费用		11,340.00
合计		11,340.00

## 2. 现金流量表补充资料

项目	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	1,584,710.93	1,055,247.82
加：信用减值损失	5,577,975.67	4,829,407.15
资产减值损失		-
固定资产折旧	299,493.11	310,023.89
投资性房地产折旧	198,315.17	202,969.01
使用权资产折旧	3,502,147.19	2,532,114.83
无形资产摊销	103,985.43	39,594.73
长期待摊费用摊销	580,100.25	625,441.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减：收益)		-636.23
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用	56,291.25	2,861.45
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-840,128.45	-730,616.11
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		5,719.40
存货的减少(增加以“-”号填列)	19,707.08	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-6,295,366.46	16,638,005.25
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-626,841.08	-21,767,746.73
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-	-5,773,995.52
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		
当期新增使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况	-	-
现金的期末数	22,477,265.26	12,251,726.67
减：现金的期初数	12,251,726.67	20,926,682.86
加：现金等价物的期末数		-
减：现金等价物的期初数		-
现金及现金等价物净增加额	10,225,538.59	-8,674,956.19

### 3. 现金和现金等价物的构成

#### (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
一、现金	22,477,265.26	12,251,726.67
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	22,477,265.26	12,251,726.67
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
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	22,477,265.26	12,251,726.67
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

#### (2) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
货币资金—其他货币资金		35,024.59	项目履约保证金
货币资金—其他货币资金	1,000.00	1,000.00	ETC 业务保证金
合计	1,000.00	36,024.59	-

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
柳州市安和物业服务有限公 司	300.00	柳州市	物业管理	100.00	-	无偿划转

## 八、政府补助

### (一) 本期新增的政府补助情况

项目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	1,054,862.04
其中：计入其他收益	1,054,862.04
合计	1,054,862.04

(二) 计入当期损益的政府补助金额

政府补助种类	本期发生额	上期发生额
计入其他收益的政府补助	1,054,862.04	146,796.21
合计	1,054,862.04	146,796.21

## 九、与金融工具相关的风险

### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收账款、其他应收款及合同资产，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期限。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

#### (1) 信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

#### (2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人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；债务人很可能破产或进行其他财务重组；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；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。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

#### (3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司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。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。前瞻性信息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。本公司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。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 41.18%，（比较期：46.98%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 83.92%（比较期：56.74%）。

截至 2025 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收账款	88,807,725.07	25,981,854.88
其他应收款	1,919,279.24	39,809.58
合计	90,727,004.31	26,021,664.46

### （二）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。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末数		
	1 年以内	1 年以上	合计
应付账款	9,659,048.50	302,013.18	9,961,061.68
其他应付款	3,181,414.99	8,924,503.96	12,105,918.95
其他流动负债	694,137.55		694,137.55
长期应付款		6,822,023.59	6,822,023.59
租赁负债		45,946.16	45,946.16
合计	13,534,601.04	16,094,486.89	29,629,087.93

### （三）市场风险

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

#### 1. 利率风险

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无借款，不存在利率风险。

#### 2. 外汇风险

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在重大外汇风险敞口。

## 十、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

(一) 2025年12月31日，以公允价值计量的资产和负债的公允价值

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

相同资产或负债在活跃市场上报价，以该报价为依据确定公允价值。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司无采用持续和非持续第二层次公允价值计量的项目。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司无采用持续和非持续第三层次公允价值计量的项目。

(五) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本公司采用持续的公允价值计量项目本年未发生各层级之间的转换。

(六) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司本年内未发生估值技术变更事项。

(七) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司期末无不以公允价值计量但以公允价值披露的资产和负债。

## 十一、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册 资本	母公司对 本公司的持 股比例(%)	母公司对本 公司的表决 权比例(%)
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	柳州市	土地一、二级整理；基础设施的投资和建设管理；国有资产运营管理	20亿	95.00	100.00

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七说明。

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
柳州市城市投资建设发展有限公司	同一最终控制人
柳州市城中区保安服务有限责任公司	同一最终控制人
柳州市柳东保安服务有限责任公司	同一最终控制人
柳州市柳南区保安服务有限公司	同一最终控制人
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	同一最终控制人
柳州市柳江区安居建设投资有限公司	同一最终控制人
柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	同一最终控制人
三江祥云投资发展有限公司	同一最终控制人
广西柳州市城运龙城保安服务有限责任公司	同一最终控制人
柳州市城建阳光龙宝校外托管服务有限公司	同一最终控制人
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	同受最终控制人管理
柳州市城建非凡文化旅游开发有限公司	同受最终控制人管理

柳州市城建非凡文教体育有限公司	同受最终控制人管理
柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	同受最终控制人管理
柳州市城建非凡商贸有限公司	同受最终控制人管理
柳州市城建非凡投资有限公司焕真分公司	同受最终控制人管理
柳州市经济实用住房发展中心	同受最终控制人管理
柳州市安居建设投资开发有限公司	同受最终控制人管理

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	办公室水电费	27,793.35	26,704.08
柳州市城建非凡文化旅游开发有限公司	采购员工伙食	91,290.00	62,910.00
柳州市城中区保安服务有限责任公司	安保服务	482,513.33	938,200.00
柳州市柳东保安服务有限责任公司	安保服务	1,732,803.33	1,273,320.00
柳州市柳南区保安服务有限公司	安保服务	2,735,078.27	2,392,000.00
广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	安保服务	9,352,416.77	5,858,701.88
柳州市城建非凡商贸有限公司	物资采购		4,408.00
合计	-	14,421,895.05	10,556,243.96

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	物业服务费	5,214,725.18	788,561.08
柳州市城建非凡文教体育有限公司	物业服务费	1,425,802.49	3,043,062.64
柳州市城市投资建设发展有限公司	物业服务费	196,267.24	585,233.33
柳州市柳江区安居建设投资有限公司	物业服务费		182,400.00
柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	物业服务费		46.69
柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	物业服务费	110,400.00	110,400.00
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	物业服务费		2,805,683.82
三江祥云投资发展有限公司	物业服务费	516,519.85	740,412.22
柳州市城建非凡投资有限公司焕真分公司	物业服务费		-
柳州市经济实用住房发展中心	物业服务费	3,618,810.14	2,297,127.48

柳州市城建阳光龙宝校外托管服务有限公司	物业服务费		69,195.58
广西柳州市文化旅游投资发展集团有限公司	物业服务费	682,925.20	
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	物业服务费	1,241,657.69	
柳州市城建非凡投资有限公司	物业服务费	935,576.70	
合计	-	13,942,684.49	10,622,122.84

## 2. 关联租赁情况

### (1) 公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金(不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额)	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	停车场租赁	3,798,576.55			
柳州市城市建设投资发展有限公司	停车场租赁	415,961.90			
柳州市经济实用住房发展中心	办公室租赁		23,280.00		2,269.28
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	办公室租赁		161,733.60		

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	上年同期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金(不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额)	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	停车场租赁	2,034,332.28	---	---	---
柳州市城市建设投资发展有限公司	停车场租赁	429,600.00	---	---	---

柳州市经济实用住房发展中心	办公室租赁	--	11,340.00	--	2,861.45
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	办公室租赁	161,733.60	--	--	--

(2) 其他说明

无。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	8,546,282.63	42,731.41	8,074,634.02	40,373.19
应收账款	柳州市城建非凡文教体育有限公司	3,641,273.84	18,206.37	1,680,510.02	8,402.55
应收账款	柳州市城市建设投资发展有限公司	915,282.47	4,576.42	785,181.97	3,925.91
应收账款	柳州市柳江区安居建设投资有限公司			783,580.96	3,917.91
应收账款	柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	147,200.00	736.00	192,560.00	962.80
应收账款	柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	364,800.00	1,824.00	254,400.00	1,272.00
应收账款	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	14,530,880.93	72,654.41	19,070,447.37	95,352.24
应收账款	三江祥云投资发展有限公司	2,411,893.73	12,059.47	2,003,598.19	10,017.99
应收账款	柳州市城建非凡投资有限公司焕真分公司	1,266,592.92	6,332.96	1,266,592.92	6,332.96
应收账款	柳州市安居建设投资有限公司	161,158.69	805.79	-	-
应收账款	柳州市经济实用住房发展中心	7,441,848.50	37,209.24	5,804,667.22	29,023.34
小计	-	39,427,213.71	197,136.07	39,916,172.67	199,580.89
其他应收款	广西柳州市建设投资开发有			120,000.00	600.00

	限责任公司				
其他应收款	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	100,000.00	500.00	100,000.00	500.00
小计	-	100,000.00	500.00	220,000.00	1,100.00
预付款项	柳州市安居建设投资开发有限公司	326,190.59		379,810.97	-
预付款项	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	715,454.82		433,967.88	-
小计	-	1,041,645.41	-	813,778.85	-
合计	-	40,568,859.12	197,636.07	40,949,951.52	200,680.89

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	128,700.00	4,102,430.09
应付账款	柳州市城建非凡文化旅游开发有限公司		10,605.00
应付账款	柳州市城市投资建设发展有限公司	5,323,163.82	1,661,803.47
应付账款	柳州市城中区保安服务有限责任公司	60,000.00	85,000.00
应付账款	柳州市柳东保安服务有限责任公司	302,400.00	401,133.33
应付账款	柳州市柳南区保安服务有限公司		165,000.00
应付账款	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	20,027.00	20,027.00
应付账款	广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	1,812,897.50	-
小计	-	7,647,188.32	6,445,998.89
其他应付款	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	3,696.00	3,696.00
其他应付款	柳州市城建非凡文化旅游开发有限公司		16,500.00
小计	-	3,696.00	20,196.00
合计	-	7,650,884.32	6,466,194.89

## 十二、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需披露的重大承诺事项。

### (二) 或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 十三、资产负债表日后事项

1. 截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。  
2. 资产负债表日后划分为持有待售的资产或负债。

#### 十四、其他重要事项

无。

#### 十五、母公司财务报表主要项目注释

##### (一) 应收账款

##### 1. 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	22,145,129.77	16,869,586.11
1—2 年	9,032,015.50	17,476,454.68
2—3 年	14,209,183.61	11,074,482.76
3—4 年	7,445,204.55	506,229.32
4—5 年	506,229.32	-
5 年以上		-
小计	53,337,762.75	45,926,752.87
减：坏账准备	8,248,289.60	5,071,578.63
合计	45,089,473.15	40,855,174.24

##### 2. 坏账准备计提情况

##### (1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比 例 (%)	金额	计 提 比 例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	53,337,762.75	100.00	8,248,289.60	15.46	45,089,473.15
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	15,636,689.09	29.32	78,183.44	0.50	15,558,505.65
应收其他客户组合	17,663,262.49	33.11	8,069,917.10	45.69	9,593,345.39
应收城建集团合并范围内关联方组合	20,037,811.17	37.57	100,189.06	0.50	19,937,622.11
合计	53,337,762.75	100.00	8,248,289.60	15.46	45,089,473.15

(续上表)

种 类	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	45,926,752.87	100.00	5,071,578.63	11.04	40,855,174.24
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	11,797,826.14	25.69	58,989.15	0.50	11,738,836.99
应收其他客户组合	11,862,139.20	25.83	4,902,330.54	41.33	6,959,808.65
应收城建集团合并范围内关联方组合	22,266,787.53	48.48	110,258.94	0.50	22,156,528.59
合计	45,926,752.87	100.00	5,071,578.63	11.04	40,855,174.24

(2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

① 应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	15,636,689.09	78,183.44	0.50
合计	15,636,689.09	78,183.44	0.50

② 应收其他客户组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	6,769,959.95	1,692,490.00	25
1—2年	2,364,543.02	945,817.21	40
2—3年	5,891,447.04	3,534,868.22	60
3—4年	2,131,083.16	1,491,758.21	70
4—5年	506,229.32	404,983.46	80
5年以上			100
合计	17,663,262.49	8,069,917.10	45.69

③ 应收城建集团合并范围内关联方组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收城建集团合并范围内关联方组合	20,037,811.17	100,189.06	0.50
合计	20,037,811.17	100,189.06	0.50

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	5,071,578.63	3,186,780.85	-	-		10,069.88	8,248,289.60
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	58,989.15	19,194.29					78,183.44
应收其他客户组合	4,902,330.54	3,167,586.56					8,069,917.10
应收城建集团合并范围内关联方组合	110,258.94					10,069.88	100,189.06
合计	5,071,578.63	3,186,780.85	-	-	-	10,069.88	8,248,289.60

(4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额			占应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）期末余额合计数的比例（%）	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款期末数	合同资产	小计		
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	14,530,880.93	3,233,358.57	14,530,880.93	27.24	72,654.41
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	8,546,282.63	1,282,573.59	8,546,282.63	16.02	42,731.41
柳州市城建非凡文教体育有限公司	3,641,273.84		3,641,273.84	6.83	18,206.37

三江祥云投资发展有限公司	2,411,893.73		2,411,893.73	4.52	12,059.47
柳州市土地交易储备中心	1,821,788.23	1,821,788.23	1,821,788.23	3.42	9,108.94
合计	30,952,119.36	6,337,720.39	30,952,119.36	58.03	154,760.60

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	1,392,519.69	2,058,767.54
合计	1,392,519.69	2,058,767.54

2. 应收利息

无。

3. 应收股利

无。

4. 其他应收款

(1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
合并范围内往来款	11,004.80	1,761,004.80
保证金及押金		
其他往来款	1,414,162.90	306,341.06
小计	1,425,167.70	2,067,345.86
减：坏账准备	32,648.01	8,578.32
合计	1,392,519.69	2,058,767.54

(2) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	1,136,107.50	393,851.06
1—2 年	162,408.40	132,490.00
2—3 年	125,647.00	1,541,004.80
3—4 年	1,004.80	
4—5 年		
5 年以上		

小计	1,425,167.70	2,067,345.86
减：坏账准备	32,648.01	8,578.32
合计	1,392,519.69	2,058,767.54

(3) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,425,167.70	100.00	32,648.01	2.29	1,392,519.69
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	1,000,000.00	70.17	5,000.00	0.50	995,000.00
应收其他客户组合	414,162.90	29.06	27,598.01	6.66	386,564.89
应收城建集团合并范围内关联方组合	11,004.80	0.77	50.00	0.45	10,954.80
合计	1,425,167.70	100.00	32,648.01	2.29	1,392,519.69

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	2,067,345.86	100.00	8,578.32	0.41	2,058,767.54
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	120,000.00	5.80	600.00	0.50	119,400.00
应收其他客户组合	306,341.06	14.82	7,478.32	2.44	298,862.74
应收城建集团合并范围内关联方组合	1,641,004.80	79.38	500.00	0.03	1,640,504.80
合计	2,067,345.86	100.00	8,578.32	0.41	2,058,767.54

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

① 应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府、应收金	1,000,000.00	5,000.00	0.50

融机构及同属国资委下属国企款组合			
合计	1,000,000.00	5,000.00	0.50

②应收其他客户组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	126,107.50	630.54	0.5
1-2年	162,408.40	8,120.42	5
2-3年	125,647.00	18,847.05	15
3-4年			40
4-5年			80
5年以上			100
合计	414,162.90	27,598.01	6.66

③应收城建集团合并范围内关联方组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收城建集团合并范围内关联方组合	11,004.80	50.00	0.03
合计	11,004.80	50.00	0.03

(4) 其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款期末数的比例 (%)	期末坏账准备
柳州市财政局	上市扶持资金款	1,000,000.00	1年以内	70.17	5,000.00
广西步步兴电梯工程有限公司第一分公司	其他往来款	288,055.40	1-2年、2-3年	20.21	26,967.47
广西先明消防工程有限公司	其他往来款	108,364.03	1年以内	7.60	541.82
柳州市柳北区婉晶建材经营部	其他往来款	17,355.00	1年以内	1.22	86.78
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	非合并范围内单位往来款	10,000.00	1年以内	0.70	50.00
合计	-	1,423,774.43	-	99.90	32,646.07

(三) 长期股权投资

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准	账面价值	账面余额	减值准	账面价值

		备			备	
对子公司投资	3,000,000.00	-	3,000,000.00	3,000,000.00	-	3,000,000.00
合计	3,000,000.00	-	3,000,000.00	3,000,000.00	-	3,000,000.00

## 2. 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
柳州市安和物业服务公司	3,000,000.00	-	-	-	-	-	3,000,000.00	-
小计	3,000,000.00	-	-	-	-	-	3,000,000.00	-

### (四) 营业收入/营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务收入	34,294,284.60	25,847,877.18	29,746,640.36	21,980,937.32
停车费收入	9,967,325.80	4,918,323.32	8,512,040.47	4,214,094.89
物业服务收入	23,668,299.28	18,911,312.29	20,555,301.55	17,646,582.87
综合服务收入	105,479.91	-	120,865.18	-
水电费收入	208,924.52	1,710,177.57	266,561.57	94,762.83
租赁收入	344,255.09	308,064.00	291,871.59	25,496.73
二、其他业务收入				
其他				
合计	34,294,284.60	25,847,877.18	29,746,640.36	21,980,937.32

## 十六、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

#### 1. 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		
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	1,054,862.04	

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	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
非货币性资产交换损益	-	
债务重组损益	-	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	
因税收、会计等法律法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,649.70	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	159,676.76	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	904,834.98	

**（二）净资产收益率及每股收益**

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.16	0.0315	0.0315

扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	0.92	0.0134	0.0134
-----------------------------	------	--------	--------

柳州城建城市运营管理股份有限公司  
二〇二六年四月二十三日

## 附件 会计信息调整及差异情况

### 一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

#### (一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

#### (二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

### 二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-
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	1,054,862.04
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,649.70
<b>非经常性损益合计</b>	<b>1,064,511.74</b>
减：所得税影响数	159,676.76
少数股东权益影响额（税后）	-
<b>非经常性损益净额</b>	<b>904,834.98</b>

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用