中都物业

NEEQ: 872955

厦门中都物业管理股份有限公司

XIAMEN ZHONGDU PROPERTY MANAGEMENT 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、公司负责人蓝四英、主管会计工作负责人蓝四英及会计机构负责人（会计主管人员）程群英保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。

四、中审亚太会计师事务所（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 16
第四节 股份变动、融资和利润分配.....21
第五节 公司治理 24
第六节 财务会计报告.....29
附件 会计信息调整及差异情况.....101

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	厦门市思明区湖滨南路 357-359 号海晟国际大厦第 7 层 05、06 单元之一

释义

释义项目		释义
本公司、公司、中都物业、股份公司	指	厦门中都物业管理股份有限公司
临沂分公司	指	厦门中都物业管理股份有限公司临沂分公司
翔安分公司	指	厦门中都物业管理股份有限公司翔安分公司
海沧分公司	指	厦门中都物业管理股份有限公司海沧分公司
思明分公司	指	厦门中都物业管理股份有限公司思明分公司
福州分公司	指	厦门中都物业管理股份有限公司福州分公司
漳州分公司	指	厦门中都物业管理股份有限公司漳州分公司
思明第二分公司	指	厦门中都物业管理股份有限公司思明第二分公司
湖里分公司	指	厦门中都物业管理股份有限公司湖里分公司
御林军子公司	指	厦门御林军保安有限公司
海沧御林军子公司	指	厦门海沧御林军保安服务有限公司
安馨子公司	指	厦门安馨餐饮管理有限公司
股东会	指	厦门中都物业管理股份有限公司股东会
董事会	指	厦门中都物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	厦门中都物业管理股份有限公司监事会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、万联证券	指	万联证券股份有限公司
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
业主	指	房屋所有权或房屋使用权人
物业使用人	指	不具有物业的所有权，但是对物业享有使用权，并依照法律和合同规定能够行使物业部分权利的人
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
非住宅物业	指	除住宅类社区以外的，包括在市场上公开出租经营的收益性物业、政府机关和企事业单位自用办公、生产、经营的居住物业等
管理面积	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
二次供水	指	单位或个人将城市公共供水或自建设施供水经储存、加压，通过管道再供用户或自用的形式，是高层供水的唯一选择方式
报告期、本期、本年、本年度	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
报告期初、本期初、本年初	指	2025 年 1 月 1 日
报告期末、本期末、本年末	指	2025 年 12 月 31 日
上期、上年	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
上期期初	指	2024 年 1 月 1 日
上期期末	指	2024 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节　公司概况

企业情况			
公司中文全称	厦门中都物业管理股份有限公司		
英文名称及缩写	XIAMEN ZHONGDU PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD		
	-		
法定代表人	蓝四英	成立时间	2005 年 8 月 11 日
控股股东	控股股东为（蓝四英）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（蓝四英、尹申平），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业-房地产业-物业管理-物业管理		
主要产品与服务项目	为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业经营管理服务		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	中都物业	证券代码	872955
挂牌时间	2018 年 8 月 2 日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	√集合竞价交易 □做市交易	普通股总股本（股）	6,800,000
主办券商（报告期内）	万联证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	广州市天河区珠江东路 11 号 18、19 楼全层		
联系方式			
董事会秘书姓名	黄蕾	联系地址	厦门市思明区湖滨南路 357-359 号海晟国际大厦第 7 层 05、06 单元之一
电话	0592-5802261	电子邮箱	zd5186306@126.com
传真	0592-5802261		
公司办公地址	厦门市思明区湖滨南路 357-359 号海晟国际大厦第 7 层 05、06 单元之一	邮政编码	361000
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	913502037760134587		
注册地址	福建省厦门市思明区湖滨南路 357-359 号海晟国际大厦第 7 层 05、06 单元之一		

注册资本（元）	6,800,000	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

公司主要为住宅小区、别墅区、商业写字楼物业及行政事业单位、学校、部队等机构提供专业的物业经营管理服务，涉及的物业管理服务具体包括保洁服务、安保服务、机动车停车服务、共用设备维修服务等多种类物业服务。公司自设立以来，一直致力于承接各类项目的物业服务工作，经过多年的经验累积，建立了一套较为完整的物业管理体系，形成了稳定的经营模式。

（一）采购模式

公司的采购主要分为服务采购和材料采购。其中服务采购包括电梯维保、二次供水、化粪池清理、消防维保、高空作业、保洁、招投标等服务的采购；材料采购包括维修用品及其配件、清洁用品、办公用品等物料采购，以集中采购为主。

服务采购方面，对于涉及电梯维保、二次供水、化粪池清理、消防维保、高空作业等服务，公司主要选择具备相应资质的服务提供商进行采购。其中，对于电梯维保，公司优先选择电梯品牌供应商进行售后维保。公司对服务提供商的资质、服务质量、服务价格、企业业绩、服务态度、企业信誉等方面进行评估及现场勘察，筛选出符合公司要求的服务提供商，经部门领导审批后，与服务提供商进行商谈并签订框架合作协议。在服务使用期间内，公司通过及时取得房地产开发商、业主或其他委托方对服务发反馈信息，对服务进行评价及监督；对服务执行情况进行评分监督，做好质量控制，对于优质服务提供商，公司与其建立长期合作关系。材料采购方面，首先由需求部门制定采购计划，采购计划通过审批后，公司采购人员进行集中采购。待收到采购物品并检验无误后，采购人员将所采购物资下发给各需求部门。采购部门按照优质优价原则，通过询价、比价、议价的方式选择供应商，在材料采购方面再进行市场对比与比对，对供应商进行进一步议价与淘汰，对于与公司长期保持合作关系的供应商实施优先选购方式。

（二）销售模式

公司主要通过招投标方式获取业务订单，招投标方式涵盖公开招标和邀请招标两种形式。对公司本身的质量评级、信用等级、荣誉相关的建立内部服务体系的评级制度，达到公开招标的评分标准，公开招标形式，公司通过招标单位发布的公开招标信息获取项目信息并积极参与招标工作，获取业务订单。邀请招标形式，招标单位以招标公告的形式邀请公司组织投标。作为物业管理企业，公司直接与房地产开发商、业主或其他委托方签订物业管理服务合同，直接向最终消费者提供物业管理服务。公司通过前期接洽，在获取项目信息后，结合项目体量、项目位置、项目品质、项目所需资源、自身能力等各方面进行项目评估，经管理层审议后确定目标项目。公司取得业务订单后，通过直接与客户沟通，了解收集客户的需求，制定具体的物业管理服务方案，有利于促进双方长期稳定的合作关系。公司物业服务收取价格主要结合市场调研、相关政策法规、薪酬标准等因素经综合测算后确定，属于市场调节价格。

（三）服务模式

公司主要为住宅小区、别墅区、商业写字楼物业及行政事业单位、学校、部队等机构提供专业的物业经营管理服务，以收取物业管理费等获得收入。公司拥有多年的物业管理服务经验，在项目服务过程中已经形成一套成熟的服务模式。公司提供的服务贯穿项目的始终，流程涵盖前期物业项目开发、物业服务的提供、物业保障服务的实施，有效确保整个服务流程的流畅性和高效性。项目入场前，公司会对项目现场进行实地考察、踏勘、与物业使用人充分沟通，了解物业使用人的实际需求，并对小区目前形成的一系列问题进行收集，并根据获得的信息分析制定具有针对性的物业服务计划，并将计

划落实到项目团队的组建、项目的人员分工、设备配置、作息安排、工作标准等各方面，做出整改方案和改进措施，从而更好的迎合物业使用人的需求。在服务过程中，公司通过与物业使用人沟通交流并定期巡视，了解物业使用人的真实反馈，及时发现并解决服务中存在的问题，保证服务质量。在服务团队方面，公司主要采用自主招聘服务人员的形式；对于涉及电梯维保、二次供水、化粪池清理、消防维保、高空作业等服务，公司向具备资质的服务提供商进行采购。公司严格进行服务人员的筛选、培训及考核，以提高服务质量，使服务做到标准化、统一化、规范化，从而形成完整的物业服务指导体系和标准。

（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	55,415,375.50	49,423,941.79	12.12%
毛利率%	13.41%	19.72%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	1,767,514.69	2,955,886.82	-40.20%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,448,287.00	2,481,144.28	-41.63%
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）	13.16%	26.70%	-
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）	10.78%	22.41%	-
基本每股收益	0.26	0.43	-40.20%
偿债能力	**本期期末**	**上年期末**	**增减比例%**
资产总计	26,743,435.23	25,374,886.52	5.39%
负债总计	12,425,843.59	12,824,809.57	-3.11%
归属于挂牌公司股东的净资产	14,317,591.64	12,550,076.95	14.08%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.11	1.85	14.08%
资产负债率%（母公司）	48.56%	54.37%	-
资产负债率%（合并）	46.46%	50.54%	-
流动比率	1.94	1.79	-
利息保障倍数	14.04	28.18	-
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	19,753.67	1,461,435.28	-98.65%
应收账款周转率	4.48	4.73	-
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%	5.39%	9.40%	-

营业收入增长率%	12.12%	3.75%	-
净利润增长率%	-40.20%	290.44%	-

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	8,188,482.23	30.62%	6,425,184.18	25.32%	27.44%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
应收账款	10,762,641.98	40.24%	8,259,729.52	32.55%	30.30%
预付账款	2,245,863.49	8.40%	1,550,735.91	6.11%	44.83%
其他应收款	2,244,238.20	8.39%	4,589,664.28	18.09%	-51.10%
固定资产	2,343,712.75	8.76%	2,599,547.22	10.24%	-9.84%
使用权资产	533,193.87	1.99%	1,524,774.52	6.01%	-65.03%
无形资产	0.00	0.00%	471.78	0.00%	-100.00%
短期借款	1,700,000.00	6.36%	400,000.00	1.58%	325.00%
应付账款	1,888,585.60	7.06%	630,008.98	2.48%	199.77%
合同负债	808,814.84	3.02%	795,059.07	3.13%	1.73%
应付职工薪酬	1,797,613.92	6.72%	1,478,554.42	5.83%	21.58%
应交税费	540,031.02	2.02%	903,652.81	3.56%	-40.24%
其他应付款	4,420,467.66	16.53%	6,431,921.98	25.35%	-31.27%
租赁负债	295,222.77	1.10%	1,135,254.26	4.47%	-74.00%

项目重大变动原因

1、货币资金较上年期末增加 27.44%，主要原因系营业收入增长 12.12%，带来主营业务现金回款规模扩大；短期借款从 40 万元增至 170 万元，新增借款直接补充货币资金；应付账款较上年期末增加 199.77%，延长供应商付款周期，减少当期现金流出。

2、应收账款较上年期末增加 30.30%，主要原因系营业收入增长 12.12%，物业费等应收款项随业务拓展自然增长；应收账款周转天数从 77.18 天增至 81.56 天（较上年增长 5.68%），客户回款速度变慢，账期小幅延长，导致应收余额增速高于收入增速。

3、其他应付款较上年期末减少 31.27%，主要原因系公司本年对历史往来款项（保证金、代收代付水电费等）进行了集中清算。

(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	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	金额变动比例%
营业收入	55,415,375.50	-	49,423,941.79	-	12.12%
营业成本	47,982,842.21	86.59%	39,676,353.19	80.28%	20.94%
毛利率%	13.41%	-	19.72%	-	-
销售费用	45,646.61	0.08%	59,223.73	0.12%	-22.93%
管理费用	5,249,823.51	9.47%	5,125,533.06	10.37%	2.42%
财务费用	177,062.75	0.32%	136,788.89	0.28%	29.44%
信用减值损失	-447,542.79	-0.81%	-1,637,690.30	-3.31%	-72.67%
其他收益	302,287.05	0.55%	282,571.42	0.57%	6.98%
资产处置收益	70,452.35	0.13%	83,961.65	0.17%	-16.09%
营业利润	1,858,764.16	3.35%	3,044,672.52	6.16%	-38.95%
营业外收入	84,675.33	0.15%	114,172.88	0.23%	-25.84%
营业外支出	24,650.62	0.04%	114,911.26	0.23%	-78.55%
净利润	1,767,514.69	3.19%	2,955,886.82	5.98%	-40.20%

项目重大变动原因

1、营业利润较上年减少 38.95%，净利润较上年减少 40.20%，主要原因系与上年同期相比，营业成本增速（20.94%）大幅超过营业收入增速（12.12%），导致主营业务盈利能力显著下滑，管理费用增长 2.42%，财务费用因融资规模扩张增长 29.44%，进一步压缩利润空间，公司所处的物业管理行业是劳动力密集型行业，最低薪资标准上涨和社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨。

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	55,415,375.50	49,423,941.79	12.12%
其他业务收入	0.00	0.00	-
主营业务成本	47,982,842.21	39,676,353.19	20.94%
其他业务成本	0.00	0.00	-

按产品分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
物业管理费	55,415,375.50	47,982,842.21	13.41%	12.12%	20.94%	-6.31%

按地区分类分析

□适用 √不适用

收入构成变动的原因

报告期内公司收入构成无重大变化，均以物业管理费为主，主营业务突出。

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	厦门市海沧区北附学校	4,387,675.94	7.92%	否
2	福建省厦门实验小学	3,533,915.92	6.38%	否
3	厦门市翔安第一中学	3,183,177.82	5.74%	否
4	厦门信息学校	2,887,419.88	5.21%	否
5	福建省厦门第二中学	2,794,605.17	5.04%	否
合计		16,786,794.73	30.29%	-

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	厦门三合泰人力资源服务有限公司	15,833,420.25	56.01%	是
2	清尔康（厦门）保洁服务有限公司	2,040,274.51	7.22%	否
3	国网福建省电力有限公司厦门供电公司	1,696,202.79	6.00%	否
4	厦门佐珩工程管理有限公司	1,054,497.10	3.73%	是
5	厦门安闽捷保安服务有限公司	614,494.34	2.17%	否
合计		21,238,888.99	75.13%	-

（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	19,753.67	1,461,435.28	-98.65%
投资活动产生的现金流量净额	-52,123.57	-56,855.12	-8.32%
筹资活动产生的现金流量净额	515,794.23	-1,877,296.04	127.48%

现金流量分析

1、经营活动产生的现金流量净额较上期减少 98.65%，主要原因系经营活动现金流入较上期增长 13.07%，而经营活动现金流出较上期增长 16.32%，显著高于流入端增速，直接挤压了现金流量净额，具体表现在公司人员规模的扩张和薪酬、社保标准的提升带来人力成本的显著上涨，同时企业为适应业务扩张需短期内大量采购，并较上年增加相应的营业成本以维持业务扩张的稳定。

2、筹资活动产生的现金流量净额较上期增加 127.48%，主要原因系筹资活动现金流入较上期增长 758.00%，而筹资活动现金流出较上期增长 101.89%，筹资流入规模大幅增长且超过流出增幅，具体表现为公司较上期大幅增加了银行贷款等债务融资，补充了流动资金。

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
厦门御林军保安有限公司	控股子公司	保安服务	2,000,000	8,461,900.01	3,297,335.07	23,748,496.84	1,481,996.14

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、市场竞争风险	我国物业管理行业随着房地产市场的兴起和快速发展呈现迅速发展态势，大型房地产和商业地产的崛起，品牌化的管理，与高档社区拉网式的管理，老旧小区已经达不到应有的需求，品质管理与规模式的发展形成行业的冲击，行业内企业数量在快速增长，近年来，企业数量仍呈现增长趋势。随着行业的发展，企业数量的增加，市场的竞争激烈程度进一步提升，各物业服务企业提供的服务差异性越来越小，服务同质化程度越来越高，从而进一步加剧了市场竞争。多元化的社区便利服务形成管家式的物业时代，增值服务和创意亮点服务变得更加重要，公司如果不能在服务能力、品牌推广和营销能力等方面提高竞争力，将会在未来的行业整合中处于不利地位，在行业

	竞争中出现发展放缓甚至衰退的情况。公司在扩大扩展业务的同时，应注意物业服务的质量与独特性变得非常重要，从而影响公司的发展。 采取措施：在住宅类和公建类项目上紧跟业主需求开展工作，提升服务质量，依托在管项目资源，围绕物业服务产业链，培育多元化经营创收渠道，不断提升公司经营发展能力。
二、劳动力物资成本上升风险	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，各地最低薪资标准上涨、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，人工成本上升将可能对公司的盈利能力造成不利影响。 采取措施：采用多种灵活的用工方式，根据物业管理服务需求灵活调整人力配置，减少不必要的成本。加强对员工的技能培训和职业发展支持，提高员工绩效和满意度，降低员工流失率，稳定人力成本。合理调整薪酬结构，通过绩效奖励等方式激励员工，同时优化福利方案，提高员工吸引力。
三、控股股东及实际控制人控制不当的风险	公司控股股东为蓝四英，实际控制人为蓝四英和尹申平。截止报告期末，蓝四英持有公司 59.14%的股份，尹申平持有公司 38.80%的股份。为了防范实际控制人利用公司的绝对控股地位而损害公司及其它股东利益，公司建立健全了比较完善的法人治理结构。 采取措施：目前，公司各项规章制度完善，内部控制机制健全，在制度安排上已经形成了一套防范实际控制人操控决策和经营机构的监督约束机制，避免控股股东及实际控制人在决策上错误决断对公司产生影响，同时，蓝四英与尹申平已作出了避免同业竞争和规范关联交易的承诺。
四、公司治理风险	股份公司成立之后，公司治理机制在逐步建立完善并运行中。未来随着公司规模进一步扩大，以及公司在全国中小企业股份转让系统挂牌、成为非上市公众公司，公司治理机制需要在更大的范围发挥更有效的作用。同时成为公众公司也将对公司治理机制的规范化运行及公司的信息披露工作提出更高的要求。公司治理方面受管理层的共同经营，对公司的业务与活动产生影响，并对重大事务进行分析判断，如果公司不能使其治理机制更加有效，信息披露更加及时和完整，公司未来的经营状况将会面临一定的风险。 采取措施：公司仍需不断完善治理结构，健全内部管理和控制体系，同时加强人员培训和思想品德教育，强化制度的执行和监督检查，杜绝因管理不到位等原因造成损失，防范风险，促进公司更快更好发展。
五、经营业务集中度较高风险	报告期内，公司的业务范围主要位于福建厦门和山东临沂，地域特征明显，对其他地区的物业渗透不足，导致公司在其他区域竞争优势较弱。一旦公司受到厦门、临沂地区竞争加剧、业务规模饱和、地区政府政策及经营环境出现不利变化等冲击，公司业绩将受到影响，地区的差异化管理，但品质上统

	一，不断扩张上产生管理上的风险，需进一步在管理方面拉近在提高服务质量与区域的扩张矛盾。 采取措施：加强对员工的合规培训和教育，提高员工的合规意识和风险意识，降低因违规操作带来的法律风险和经济损失。对经营业务集中度可能带来的风险进行定期评估，识别潜在的风险点和影响因素。探索新的商业模式和盈利模式，依托在管项目资源，围绕物业服务产业链，培育多元化经营创收渠道，以应对市场变化和业主方需求的变化。通过业务模式的创新，企业可以拓展业务领域，降低对传统业务的依赖。
六、现金收款的资金管理风险	报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅业的小业主。由于现金收款多年来已缩小的现金结算方式，只有极小份零星结算，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付方式减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。 采取措施：定期对员工进行假币识别和欺诈防范的培训，提高员工的警觉性，鼓励员工和业主举报可疑的欺诈行为，并及时调查处理。确保项目收款、记录、保管和核对现金的职责由不同的人员担任，以减少内部侵占的可能性。制定明确的现金收款操作流程，包括收款方式、时间、地点、金额确认、收据开具等，确保所有操作都有据可查，以便追踪和核对。积极推广电子支付方式（如支付宝、微信支付等），减少现金交易的比例，降低现金管理风险。
七、收入及盈利规模较小的风险	报告期内公司是为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业经营管理服务，行业区域集中特点较为明显，公司进入扩张时期，公司重点涉及公建学校。如果未来公司业务不能向其他地区积极拓展，并加强人员管理及成本控制，将对公司的盈利能力造成不利影响。 采取措施：提升服务质量，建立快速响应机制，解决业主问题，增强业主满意度和忠诚度，并围绕物业服务产业链，培育多元化经营创收渠道。制定严格的预算管理制度，确保各项开支在预算范围内进行，详细分析各项成本费用，识别并削减不必要的开支，与供应商协商更优惠的采购价格和条款，降低项目采购成本。
八、未为全员缴纳社保的风险	报告期内，公司未对全体员工缴纳社会保险，因此公司存在被有关部门追缴社会保险的风险。公司的控股股东、实际控制人做出承诺：如因有权部门要求，需为本公司员工补缴社会保险和住房公积金，或因有关社会保险和住房公积金相关事宜，遭到有关部门处罚，本人将缴纳所有罚款并承担一切赔偿、补偿责任。 采取措施：已逐步调整未缴纳社保的员工数量，部分项目采取外包形式。
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	三.二.(二)
是否对外提供借款	√是 □否	三.二.(三)
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.(四)
是否存在关联交易事项	√是 □否	三.二.(五)
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.(六)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	√是 □否	三.二.(七)
是否存在被调查处罚的事项	√是 □否	三.二.(八)
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在破产重整事项	□是 √否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

(一)诉讼、仲裁事项

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)公司发生的提供担保事项

挂牌公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过挂牌公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%

√是 □否

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是否为挂牌公	是否履行必要的决策程	是否已被采取监管措施
					起始	终止				

			额					司控股股东、实际控制人及其控制的企业	序	
1	厦门御林军保安有限公司	4,600,000.00	0.00	4,600,000.00	2025年9月19日	2035年9月18日	连带	是	已事前及时履行	否
合计	-	4,600,000.00	0.00	4,600,000.00	-	-	-	-	-	-

可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

为满足公司长远发展的需要和生产经营的资金需求，公司以位于厦门市思明区厦禾路1026号310室的抵押物，为公司的全资子公司御林军子公司向兴业银行股份有限公司厦门分行申请的贷款提供最高额抵押担保，抵押额度有效期自2025年09月19日至2035年09月18日止，抵押最高主债权额为460万元整（大写：人民币肆佰陆拾万元整），担保范围、其他具体权利义务内容见本公司与兴业银行厦门分行签订的合同（合同编号：兴银厦梧支融字20258004号、兴银厦梧支额抵字20258004号）。

该担保尚未履行完毕，且金额超过公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的10%。

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	4,600,000.00	4,600,000.00
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保		
公司直接或间接为资产负债率超过70%（不含本数）的被担保人提供担保		
公司担保总额超过净资产50%（不含本数）部分的金额		
公司为报告期内出表公司提供担保		

应当重点说明的担保情况

□适用 √不适用

预计担保及执行情况

□适用 √不适用

(三)对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

债务人	债务人与公司的关联关系	债务人是否为公司董事、监事及高级管理人员	借款期间		期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	是否履行审议程序	是否存在抵质押
			起始日期	终止日期						
厦门市鑫双华贸易有限公司	无	否	2018 年 12 月 6 日	2019 年 12 月 5 日	1,628,000.00			1,628,000.00	已事后补充履行	否
合计	-	-	-	-	1,628,000.00	-	-	1,628,000.00	-	-

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响

上述厦门市鑫双华贸易有限公司借款系非关联方厦门市鑫双华贸易有限公司因资金周转需要向公司借款，截至 2025 年 12 月 31 日，厦门市鑫双华贸易有限公司共欠公司人民币 1,628,000.00 元，本次借款不收取利息，本次对外借款不会影响公司的经常业务和生产经营活动的开展，此后公司将加强催收力度。

(四)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

(五)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	19,900,000.00	17,534,402.92
销售产品、商品，提供劳务	0	19,062.58
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

上述关联交易为公司日常性关联交易，系公司业务快速发展及生产经营的正常所需，符合公司和全体股东利益。上述关联交易不会对公司正常生产经营活动和财务状况造成不利影响，不会影响公司的独立性。

违规关联交易情况

□适用 √不适用

(六)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	2018 年 8 月 2 日		挂牌	社会保险和住房公积金承诺	见承诺事项详细情况	正在履行中
实际控制人或控股股东	2018 年 8 月 2 日		挂牌	同业竞争承诺	见承诺事项详细情况	正在履行中
实际控制人或控股股东	2018 年 8 月 2 日		挂牌	规范关联交易承诺	见承诺事项详细情况	正在履行中
其他股东	2018 年 8 月 2 日		挂牌	同业竞争承诺	见承诺事项详细情况	正在履行中
董监高	2018 年 8 月 2 日		挂牌	同业竞争承诺	见承诺事项详细情况	正在履行中

1、公司实际控制人蓝四英和尹申平就公司五险一金事宜出具承诺：“如因有权部门要求，需为本公司员工补缴社会保险和住房公积金，或因有关社会保险和住房公积金相关事宜，遭到有关部门处罚，本人将缴纳所有罚款并承担一切赔偿、补偿责任。”

2、公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员，出具了《关于与厦门中都物业管理股份有限公司避免同业竞争的承诺书》：“承诺人将尽职、勤勉地履行《公司法》、《公司章程》所规定的职责，不利用股份公司高级管理人员的地位或身份损害股份公司及股份公司其他股东、债权人的合法权益；自承诺书签署之日起，承诺人或承诺人控制的其他企业将不生产、开发任何与股份公司生产、开发的产品构成竞争或可能构成竞争的产品，不直接或间接经营任何与股份公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不参与投资任何与股份公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他公司、企业或其他组织、机构；自承诺书签署之日起，如承诺人或承诺人控制的其他企业进一步拓展产品和业务范围，或股份公司进一步拓展产品和业务范围，承诺人或承诺人控制的其他企业将不与股份公司现有或拓展后的产品或业务相竞争；若与股份公司拓展后的产品或业务产生竞争，则承诺人或承诺人控制的其他企业将以停止生产或经营相竞争的产品或业务，或者将相竞争的产品或业务纳入到股份公司经营，或者将相竞争的产品或业务转让给无关联关系的第三方的方式避免同业竞争；自承诺书签署之日起，承诺人将不在对股份公司构造竞争的企业中担任董事、监事、高级管理人员或核心技术人员。承诺人在担任股份公司高级管理人员期间及辞去上述职务六个月内，本承诺仍然有效。”

3、公司控股股东、实际控制人、持股比例 5%以上的股东已出具书面《关于规范关联交易的承诺书》：“承诺人将尽可能的避免和减少承诺人或承诺人控制的其他公司、企业或其他组织、机构（以下简称“承诺人控制的其他企业”）与股份公司之间的关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺人或承诺人控制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及《厦门中都物业管理股份有限公司章程》的规定，遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则，与股份公司签订关联交易协议，确保关联交易的价格原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，并严格遵守《厦门中都物业管理股份有限公司章程》及相关规章制度规定的关联交易的审批权限和程序，以维护股份公司及其他股东的利益；承诺人保证不利用在股份公司中的地位和影响，通过关联交易损害股份公司及股东的合法权益。承诺人或承诺人控制的其他企业保证不利用承诺人在股份公司中的地位和影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源，或要求股份公司违规提供担保。”

4、公司董事、监事、高级管理人员还根据中国证监会和全国中小企业股份转让系统有限公司的相关要求对挂牌申报文件出具了相应的声明、承诺。

报告期内，公司相关股东、董事及其他高级管理人员在报告期内均能严格履行上述承诺，未有违背承诺事项。

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无。

(七)被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
货币资金	流动资产	其他	1,462,709.72	5.47%	保函保证金
固定资产	非流动资产	抵押	2,163,750.50	8.09%	兴业银行股份有限公司厦门分行贷款抵押
总计	-	-	3,626,460.22	13.56%	-

资产权利受限事项对公司的影响

公司本期期末货币资金存在使用权受限制的情况，系公司在部分中标项目的合同签订之时以保函的非现金形式向业主单位提交履约保证金，不会对公司日常生产经营造成不利影响。公司上述担保行为系经营所需的正常融资担保行为，有助于为全资子公司厦门御林军保安有限公司的日常经营与业务发展提供资金支持，不会对公司日常生产经营造成不利影响。

(八)调查处罚事项

公司因相关人员过失，在招标项目的投标文件中提供不符合公司实际情况的材料，被厦门市财政局处以采购金额（476.7986 万元）千分之五即人民币贰万叁仟捌佰叁拾玖元玖角叁分（23839.93 元）的罚款，列入不良行为记录名单，一年内禁止参加政府采购活动。

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	200,000	2.94%	-	200,000	2.94%
	其中：控股股东、实际控制人	60,000	0.88%	-	60,000	0.88%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	6,600,000	97.06%	-	6,600,000	97.06%
	其中：控股股东、实际控制人	6,600,000	97.06%	-	6,600,000	97.06%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
总股本		6,800,000	-	0	6,800,000	-
普通股股东人数		6				

股本结构变动情况

□适用 √不适用

(二)　普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	蓝四英	4,021,600	0	4,021,600	59.14%	4,021,200	400	0	0
2	尹申平	2,638,400	0	2,638,400	38.80%	2,578,800	59,600	0	0
3	张凤梅	128,000	0	128,000	1.88%		128,000	0	128,000
4	邹智滨	9,000	0	9,000	0.13%		9,000	0	0
5	林宇新	2,000	0	2,000	0.03%		2,000	0	0
6	侯思欣	1,000	0	1,000	0.02%		1,000	0	0
7									
8									
9									
10									

合计	6,800,000	0	6,800,000	100.00%	6,600,000	200,000	0	128,000

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

蓝四英与尹申平为夫妻关系。

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

蓝四英持有公司股份超过 50%，为公司控股股东。

蓝四英：女，中国国籍，无境外永久居留权，1975 年 3 月出生，大专学历，毕业于厦门大学。1991 年 9 月至 1997 年 4 月，个体工商户；1997 年 5 月至 2001 年 6 月，在四川华西建筑装饰工程有限公司任文员；2001 年 7 月至 2005 年 7 月，在厦门祐成房地产开发有限公司任销售人员；2005 年 8 月至 2017 年 12 月，在厦门中都物业管理股份有限公司任执行董事、总经理；2017 年 12 月至今，在厦门中都物业管理股份有限公司任董事兼总经理。

报告期内，公司控股股东未发生变化。

（二）实际控制人情况

公司实际控制人为蓝四英、尹申平夫妻，合计控制、支配公司三分之二以上有表决权股份，并在公司担任重要职务，能够对公司经营方针、人事任免、财务管理等重大事项起到决定性作用，为公司共同实际控制人。

公司实际控制人基本情况如下：

1、蓝四英：女，中国国籍，无境外永久居留权，1975 年 3 月出生，大专学历，毕业于厦门大学。1991 年 9 月至 1997 年 4 月，个体工商户；1997 年 5 月至 2001 年 6 月，在四川华西建筑装饰工程有限公司任文员；2001 年 7 月至 2005 年 7 月，在厦门祐成房地产开发有限公司任销售人员；2005 年 8 月至 2017 年 12 月，在厦门中都物业管理股份有限公司任执行董事、总经理；2017 年 12 月至今，在厦门中都物业管理股份有限公司任董事兼总经理。

2、尹申平：男，中国国籍，无境外永久居留权，1956 年 9 月出生，本科学历，毕业于西南政法大学。1982 年 7 月至 1985 年 10 月，在厦门市人民检察院任助理检查员；1985 年 10 月至 1992 年 1 月，在厦门经济特区建设发展公司任法律顾问；1992 年 1 月至 2000 年 1 月，在厦门今朝律师事务所任律师；2000 年 1 月至 2015 年 5 月，在北京市地平线律师事务所任律师；2015 年 6 月至 2017 年 12 月，在厦门中都物业管理股份有限公司任经理、监事；2017 年 12 月至 2022 年 11 月，在厦门中都物业管理股份有限公司任董事长；2022 年 11 月至今，在厦门中都物业管理股份有限公司任法律顾问。

报告期内，公司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

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				
蓝四英	董事长、总经理	女	1975 年 3 月	2024 年 5 月 24 日	2027 年 5 月 23 日	4,021,600		4,021,600	59.1412%
蓝四英	财务负责人（代）	女	1975 年 3 月	2025 年 11 月 17 日	2027 年 5 月 23 日	4,021,600		4,021,600	59.1412%
尹晓	董事	女	2001 年 12 月	2024 年 5 月 24 日	2027 年 5 月 23 日	0		0	0.00%
陈金成	董事	男	1976 年 12 月	2024 年 5 月 24 日	2025 年 8 月 26 日	0		0	0.00%
蓝启炎	董事	男	1986 年 3 月	2024 年 5 月 24 日	2025 年 2 月 26 日	0		0	0.00%
包景镩	董事	男	1977 年 5 月	2024 年 5 月 24 日	2027 年 5 月 23 日	0		0	0.00%
包景镩	董事会秘书	男	1977 年 5 月	2024 年 5 月 24 日	2026 年 4 月 27 日	0		0	0.00%
黄蕾	董事	女	2000 年 4 月	2025 年 2 月 26 日	2027 年 5 月 23 日	0		0	0.00%
陈礼壹	董事	男	1973 年 12 月	2025 年 8 月 26 日	2027 年 5 月 23 日	0		0	0.00%
郑鑫	监事、监事会主席	男	1975 年 7 月	2024 年 5 月 24 日	2027 年 5 月 23 日	0		0	0.00%
陶利	职工代表监事	女	1986 年 12 月	2024 年 5 月 24	2027 年 5 月 23	0		0	0.00%

				日	日				
陈仕军	监事	男	1976 年 10 月	2025 年 2 月 26 日	2027 年 5 月 23 日	0		0	0.00%
洪旭升	财务负责人	男	1983 年 11 月	2024 年 5 月 24 日	2025 年 11 月 17 日	0		0	0.00%

本公司董事会于 2026 年 4 月 27 日收到包景镛先生递交的辞任董事会秘书的告知函，自 2026 年 4 月 28 日起辞职生效。

公司于 2026 年 4 月 27 日召开第三届董事会第十二次会议，聘任黄蕾女士为公司董事会秘书，聘任程群英女士为公司财务负责人，任职期限与第三届董事会一致，本次任免自 2026 年 4 月 28 日起生效。

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

董事长、总经理蓝四英与董事尹晓系母女关系。

（二） 审计委员会情况

□适用 √不适用

（三） 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
蓝启炎	董事	离任	无	个人辞职
陈金成	董事、副总经理	离任	无	个人辞职
黄蕾	监事	新任	董事	个人原因
陈仕军	无	新任	监事	个人原因
陈礼壹	无	新任	董事	个人原因
洪旭升	财务负责人	离任	无	个人辞职

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

黄蕾：女，2000 年 4 月出生，中国国籍，本科学历。2022 年 6 月至今，任职厦门中都物业管理股份有限公司会计。

陈仕军：男，1976 年 10 月出生，中国国籍，1999 年 2 月至 2013 年 2 月，任职厦门联发（集团）物业服务有限公司项目物业管理员；2013 年 3 月至今，任职厦门中都物业管理股份有限公司裕康花园项目的项目经理。

陈礼壹：男，1973 年 12 月出生，中国国籍，2006 年 9 月至 2011 年 9 月，任职厦门市公安局保安服务公司第三大队中队长；2011 年 10 月至 2017 年 7 月，任职万达集团厦门万达百货有限公司安防主管；2017 年 8 月至 2021 年 2 月，任职深圳市万科物业控股有限公司华南区域厦漳泉物业管理部 A32 片区项目经理；2021 年 3 月至 2023 年 7 月，任职北京戴德梁行物业管理有限公司厦门分公司职场经理；2023 年 8 月至今，任职厦门中都物业管理股份有限公司厦门市翔安第一中学项目的项目经理。

（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
行政人员	11		2	9
行政管理人员	4	1	1	4
财务人员	6		1	5
保安保洁人员	209	86		295
项目行政人员	48		10	38
工程人员	29		6	23
员工总计	307	87	20	374

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	1
本科	14	12
专科	19	16
专科以下	274	345
员工总计	307	374

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1、人员变动：报告期内，根据业务拓展需要以及保障服务质量品质提升，引进相关人才，核心员工维持稳定。

2、人员招聘：人才引进、招聘渠道多元化，通过除现场和互联网招聘相结合的方式为企业吸收专业性、高学历人才外，还通过校企联合，招聘人才储备。

3、薪酬政策：公司完善了符合公司情况的薪酬考核体系，充分调动员工的积极性，基本实现了基本工资、岗位工资和年终考核工资相结合的薪酬考核工资。

4、报告期内，公司暂无需公司承担费用的离退休职工。

（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

报告期内，公司新增子公司厦门安馨餐饮管理有限公司，新增关联方董事陈礼壹、监事陈仕军。

（一） 公司治理基本情况

股份公司成立后，依据《公司法》、《证券法》等相关法律法规的规定，建立健全了股东会制度、董事会制度、监事会制度，形成了比较完整的公司治理框架文件，并充分发挥股东会、董事会、监事会的职能作用，进一步规范公司管理，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。

报告期内，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、法规和《公司章程》的要求，公司董事、监事、高级管理人员严格按照《公司章程》的规定履行职责，公司重大决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截止报告期末，上述机构和人员未发生违法违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务。

报告期内，公司存在修订公司章程的情况。具体如下：

公司召开第三届董事会第九次会议、2025 年第五次临时股东会，审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》，详见 2025 年 12 月 30 日在全国中小企业股份转让系统官网（www.neeq.com.cn）上披露的《公司章程》。

（二） 内部监督机构对监督事项的意见

报告期内，监事会依法独立运作，认真履行监督职责，在监督过程中未发现公司存在重大风险事项，对报告期内的监督事项无异议。

（三） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司自设立以来，严格按照《公司法》、《公司章程》、《证券法》等有关规定规范动作，逐步建立健全公司治理结构，公司具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。促进公司健康稳定的发展。

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，从而使公司经营的完整性、独立性未受到影响。

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》、《公司章程》、《证券法》合法产生，不存在控股股东及实际控制人超越公司董事会和股东会作出人事任免的情形，公司建立了员工聘用、考评、晋升等完整劳动用工制度。公司的劳动、人事及工资管理完全独立。公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

资产独立：公司控股股东、实际控制不存在违规占用公司的资金和其他资产的情况，公司不存在以资产或信用为股东提供担保的情形，公司未将以本公司名义的借款、授信额度转给股东及其关联方，不存在损害公司和全体股东利益的情形，公司资产独立。

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。

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

随着《民法典》的深入实施、物业管理条例等的不断改进，以及物业行业监管体系的持续完善，业主对物业服务品质、公共收益透明化等需求日益提升。在此背景下，公司重大内部管理制度的运行与完善，既需契合市场化服务转型的行业趋势，也需平衡基层治理单元的多重功能需求。

报告期内，公司主营业务覆盖住宅、公建、学校、机关单位等多元业态，内部管理制度初步构建了涵盖服务流程、财务管控、合规管理等领域的制度框架。公司结合物业行业要求，明确了各业态服务规范与岗位职责，通过分级管控机制强化业务监督，同时嵌入了公共收益公示、业主诉求响应等管理方式，增强物业管理透明度。

公司经营管理层及核心职能部门人员队伍保持基本稳定，为制度落地提供了基础保障。报告期内，公司业务实现平稳发展，未出现对持续经营能力产生重大影响的事项，制度在规范日常运营、防范基础风险方面发挥了积极作用。

总体而言，公司重大内部管理制度基本满足现阶段的经营发展需求，为业务稳健运行提供了必要支撑。未来公司需结合行业政策导向与市场变化，持续完善制度体系，重点在服务品质提升、数字化管理应用等领域加强制度创新，以更好平衡市场化运营与社区公共性需求，助力公司实现可持续经营。

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	中审亚太审字（2026）006485 号	
审计机构名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206	
审计报告日期	2026 年 4 月 27 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	黄锦虎	何玲芳
	1 年	4 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）	8	

审计报告

中审亚太审字（2026）006485 号

厦门中都物业管理股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了厦门中都物业管理股份有限公司（以下简称“中都物业公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中都物业公司 2025 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2025 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则有关公众利益实体的独立性要求，我们独立于中都物业公司，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

中都物业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 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

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

在编制财务报表时，管理层负责评估中都物业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中都物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中都物业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所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用职业判断，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，就可能导致对中都物业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中都物业公司不能持续经营。

（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）就中都物业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

（盖章）

中国注册会计师：黄锦虎（项目合伙人）

（签名并盖章）

中国注册会计师：何玲芳

（签名并盖章）

中国·北京

二〇二六年四月二十七日

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	5.1	8,188,482.23	6,425,184.18
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	5.2	10,762,641.98	8,259,729.52
应收款项融资			
预付款项	5.3	2,245,863.49	1,550,735.91
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5.4	2,244,238.20	4,589,664.28
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	5.5	32,819.09	
流动资产合计		23,474,044.99	20,825,313.89
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	5.6	2,343,712.75	2,599,547.22
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	5.7	533,193.87	1,524,774.52
无形资产	5.8		471.78

其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	5.9	55,534.46	55,534.46
长期待摊费用			
递延所得税资产	5.10	336,949.16	369,244.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,269,390.24	4,549,572.63
资产总计		26,743,435.23	25,374,886.52
流动负债：			
短期借款	5.11	1,700,000.00	400,000.00
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	5.12	1,888,585.60	630,008.98
预收款项			
合同负债	5.13	808,814.84	795,059.07
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	5.14	1,797,613.92	1,478,554.42
应交税费	5.15	540,031.02	903,652.81
其他应付款	5.16	4,420,467.66	6,431,921.98
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	5.17	272,368.18	492,643.63
其他流动负债	5.18	676,079.91	481,475.69
流动负债合计		12,103,961.13	11,613,316.58
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	5.19	295,222.77	1,135,254.26
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	5.10	26,659.69	76,238.73
其他非流动负债			
非流动负债合计		321,882.46	1,211,492.99
负债合计		12,425,843.59	12,824,809.57
所有者权益（或股东权益）：			
股本	5.20	6,800,000.00	6,800,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5.21	4,498,096.97	4,498,096.97
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	5.22	48,530.97	48,530.97
一般风险准备			
未分配利润	5.23	2,970,963.70	1,203,449.01
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		14,317,591.64	12,550,076.95
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		14,317,591.64	12,550,076.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		26,743,435.23	25,374,886.52

法定代表人：蓝四英　　主管会计工作负责人：蓝四英　　会计机构负责人：程群英

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		4,692,188.30	4,849,706.91
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	10.1	9,890,248.33	8,953,587.16
应收款项融资			
预付款项		1,297,132.91	1,175,574.76
其他应收款	10.2	2,867,359.61	5,485,878.48
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		18,746,929.15	20,464,747.31
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	10.3	514,000.00	39,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		2,331,320.92	2,599,547.22
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			724,983.72
无形资产			471.78
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		304,647.69	328,246.42
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,149,968.61	3,692,249.14
资产总计		21,896,897.76	24,156,996.45
流动负债：			
短期借款			400,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,810,774.86	2,388,884.22
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		795,763.50	1,042,203.75
应交税费		347,068.11	815,469.96
其他应付款		4,366,522.07	6,362,401.40
其中：应付利息			
应付股利			

合同负债		642,726.07	795,059.07
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			246,678.23
其他流动负债		670,087.15	478,586.39
流动负债合计		10,632,941.76	12,529,283.02
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			567,663.32
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			36,249.19
其他非流动负债			
非流动负债合计			603,912.51
负债合计		10,632,941.76	13,133,195.53
所有者权益（或股东权益）：			
股本		6,800,000.00	6,800,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,498,096.97	4,498,096.97
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		48,530.97	48,530.97
一般风险准备			
未分配利润		-82,671.94	-322,827.02
所有者权益（或股东权益）合计		11,263,956.00	11,023,800.92
负债和所有者权益（或股东权益）合计		21,896,897.76	24,156,996.45

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业总收入		55,415,375.50	49,423,941.79
其中：营业收入	5.24	55,415,375.50	49,423,941.79

利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		53,481,807.95	45,108,112.04
其中：营业成本	5.24	47,982,842.21	39,676,353.19
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	5.25	26,432.87	110,213.17
销售费用	5.26	45,646.61	59,223.73
管理费用	5.27	5,249,823.51	5,125,533.06
研发费用			
财务费用	5.28	177,062.75	136,788.89
其中：利息费用		147,164.48	112,004.34
利息收入		2,066.16	4,881.64
加：其他收益	5.29	302,287.05	282,571.42
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）	5.30	-447,542.79	-1,637,690.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5.31	70,452.35	83,961.65
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,858,764.16	3,044,672.52
加：营业外收入	5.32	84,675.33	114,172.88
减：营业外支出	5.33	24,650.62	114,911.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,918,788.87	3,043,934.14
减：所得税费用	5.34	151,274.18	88,047.32
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,767,514.69	2,955,886.82
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,767,514.69	2,955,886.82
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-

1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,767,514.69	2,955,886.82
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,767,514.69	2,955,886.82
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		1,767,514.69	2,955,886.82
（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）		0.26	0.43
（二）稀释每股收益（元/股）		0.26	0.43

法定代表人：蓝四英　　主管会计工作负责人：蓝四英　　会计机构负责人：程群英

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业收入	10.4	32,197,313.58	38,342,550.03
减：营业成本	10.4	27,827,325.97	31,839,283.08
税金及附加		12,157.87	100,494.48
销售费用		45,646.61	59,223.73
管理费用		3,810,293.12	4,559,237.84
研发费用			
财务费用		114,426.90	121,682.03

其中：利息费用		88,132.12	98,684.48
利息收入		1,657.33	3,978.44
加：其他收益		146,432.53	269,732.08
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）		-375,512.51	-1,642,170.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		70,452.35	83,961.65
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		228,835.48	374,152.45
加：营业外收入		77,617.28	114,171.85
减：营业外支出		24,519.98	111,920.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		281,932.78	376,403.91
减：所得税费用		41,777.70	26,618.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		240,155.08	349,785.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		240,155.08	349,785.23
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		240,155.08	349,785.23
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五） 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		55,014,500.58	50,261,424.19
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		35,675.75	
收到其他与经营活动有关的现金	5.35	3,249,212.35	1,301,000.66
经营活动现金流入小计		58,299,388.68	51,562,424.85
购买商品、接受劳务支付的现金		26,838,730.31	23,709,009.76
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		24,189,826.77	20,649,108.86
支付的各项税费		1,304,296.85	1,829,610.58
支付其他与经营活动有关的现金	5.35	5,946,781.08	3,913,260.37
经营活动现金流出小计		58,279,635.01	50,100,989.57
经营活动产生的现金流量净额		19,753.67	1,461,435.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		52,123.57	56,855.12
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		52,123.57	56,855.12
投资活动产生的现金流量净额		-52,123.57	-56,855.12
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		5,600,000.00	470,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5.35	30,748.80	186,267.80
筹资活动现金流入小计		5,630,748.80	656,267.80
偿还债务支付的现金		4,300,000.00	140,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,313.06	13,230.27
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	5.35	784,641.51	2,380,333.57
筹资活动现金流出小计		5,114,954.57	2,533,563.84
筹资活动产生的现金流量净额		515,794.23	-1,877,296.04
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		483,424.33	-472,715.88
加：期初现金及现金等价物余额		6,242,348.18	6,715,064.06
六、期末现金及现金等价物余额		6,725,772.51	6,242,348.18

法定代表人：蓝四英　　主管会计工作负责人：蓝四英　　会计机构负责人：程群英

（六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		32,964,045.47	38,531,495.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,385,093.31	2,808,193.25
经营活动现金流入小计		36,349,138.78	41,339,689.20
购买商品、接受劳务支付的现金		17,241,357.29	20,066,967.51
支付给职工以及为职工支付的现金		12,634,225.84	14,874,651.51
支付的各项税费		1,097,615.72	1,735,624.39
支付其他与经营活动有关的现金		4,527,580.17	4,122,996.37
经营活动现金流出小计		35,500,779.02	40,800,239.78
经营活动产生的现金流量净额		848,359.76	539,449.42

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		37,414.57	56,855.12
投资支付的现金		475,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		512,414.57	56,855.12
投资活动产生的现金流量净额		-512,414.57	-56,855.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			470,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		35,748.80	186,267.80
筹资活动现金流入小计		35,748.80	656,267.80
偿还债务支付的现金		400,000.00	140,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,375.00	13,230.27
支付其他与筹资活动有关的现金		492,678.80	2,291,913.60
筹资活动现金流出小计		896,053.80	2,445,143.87
筹资活动产生的现金流量净额		-860,305.00	-1,788,876.07
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		-524,359.81	-1,306,281.77
加：期初现金及现金等价物余额		4,666,870.91	5,973,152.68
六、期末现金及现金等价物余额		4,142,511.10	4,666,870.91

（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	6,800,000.00				4,498,096.97				48,530.97		1,203,449.01		12,550,076.95
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	6,800,000.00				4,498,096.97				48,530.97		1,203,449.01		12,550,076.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											1,767,514.69		1,767,514.69
（一）综合收益总额											1,767,514.69		1,767,514.69
（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	6,800,000.00				4,498,096.97				48,530.97		2,970,963.70		14,317,591.64

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	其他综合	专项储备	盈余公积	一般风险	未分配利润		
		优先	永续	其他									

		股	债			股	收益			准备			
一、上年期末余额	6,800,000.00				4,498,096.97				48,530.97		-1,752,437.81		9,594,190.13
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	6,800,000.00				4,498,096.97				48,530.97		-1,752,437.81		9,594,190.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											2,955,886.82		2,955,886.82
（一）综合收益总额											2,955,886.82		2,955,886.82
（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													
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	6,800,000.00				4,498,096.97				48,530.97		1,203,449.01		12,550,076.95

法定代表人：蓝四英　　主管会计工作负责人：蓝四英　　会计机构负责人：程群英

（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	6,800,000.00				4,498,096.97				48,530.97		-322,827.02	11,023,800.92
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	6,800,000.00				4,498,096.97				48,530.97		-322,827.02	11,023,800.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											240,155.08	240,155.08
（一）综合收益总额											240,155.08	240,155.08
（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	6,800,000.00				4,498,096.97				48,530.97		-82,671.94	11,263,956.00

项目	2024 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	6,800,000.00				4,498,096.97				48,530.97		-672,612.25	10,674,015.69
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												

二、本年期初余额	6,800,000.00				4,498,096.97				48,530.97		-672,612.25	10,674,015.69
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											349,785.23	349,785.23
（一）综合收益总额											349,785.23	349,785.23
（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	6,800,000.00				4,498,096.97				48,530.97		-322,827.02	11,023,800.92

厦门中都物业管理股份有限公司

2025 年度财务报表附注

1、公司基本情况

1.1 公司注册地、组织形式和总部地址

厦门中都物业管理股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身系由兰灵英、陈幼莲、曾晓、包喜生共同出资设立，于 2005 年 8 月 11 日在厦门市思明区市场监督管理局登记注册，取得注册号为 3502032074727（变更后统一社会信用代码为 913502037760134587）的《企业法人营业执照》，法定代表人为蓝四英。2018 年 7 月 19 日，本公司取得全国中小企业股份转让系统文件：股转系统函【2018】2553 号，同意本公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌，纳入非上市公众公司监管。全国中小企业股份转让系统核定公司证券简称：中都物业，证券代码：872955。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2025 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 680 万股，注册资本为 680 万元。本公司的注册地址和总部地址相同，均为厦门市思明区湖滨南路 357-359 号海晟国际大厦第 7 层 05、06 单元之一。

公司于全国中小企业股份转让系统挂牌时，股票限售情况如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	可转让的股份数量（股）	限售股份数量（股）	限售原因
蓝四英	4,161,600.00	61.20	140,400.00	4,021,200.00	发起人、董监高
尹申平	2,638,400.00	38.80	59,600.00	2,578,800.00	
合计	**6,800,000.00**	**100.00**	**200,000.00**	**6,600,000.00**	

挂牌后，投资者通过全国中小企业股份转让系统，购买了原股东所持有的部分可转让股份。经向中国证券登记结算有限责任公司查询，截止 2025 年 12 月 31 日，本公司的股权结构为：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
蓝四英	4,021,600.00	59.1412
尹申平	2,638,400.00	38.8000
张凤梅	128,000.00	1.8824
邹智滨	9,000.00	0.1324
林宇新	2,000.00	0.0294
侯思欣	1,000.00	0.0147
合计	**6,800,000.00**	**100.0000**

公司统一社会信用代码：913502037760134587；

公司类型：股份有限公司；

1.2 公司的业务性质和主要经营活动

公司所属行业：商务服务业。

公司经批准的经营范围：一般项目：物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；会议及展览服务；电气设备修理；安全系统监控服务；住宅水电安装维护服务；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；紧急救援服务；安全咨询服务；物业服务评估；园区管理服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；白蚁防治服务；商业综合体管理服务；公共事业管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；餐饮管理；招投标代理服务；采购代理服务；商务代理代办服务；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估；市政设施管理；城市绿化管理；养老服务；中医养生保健服务（非医疗）；养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）。（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）许可项目：电气安装服务；城市生活垃圾经营性服务。（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）。

1.3 财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 4 月 27 日决议批准报出。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2024 年修订）的披露规定编制。

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

2.2 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进项了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

3、重要会计政策和会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年

12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

3.2 会计期间

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

3.3 营业周期

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

3.4 记账本位币

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

3.5 重要性标准确定方法和选择依据

项　目	重要性标准
重要的应收账款核销	单项金额≧100 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项金额≧100 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项金额≧100 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项金额≧100 万元

3.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

3.6.1 同一控制下企业合并

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

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资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

3.6.2 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买

方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注 3.13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

3.7 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

3.7.1 控制的判断标准

3.7.2 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注 3.13“长期股权投资”或本附注 3.10 “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为

一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注 3.13.2④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

3.8 现金及现金等价物的确定标准

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

3.9 外币业务和外币报表折算

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

3.10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。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①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；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除

外。

3.10.1 债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

3.10.2 权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，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。

3.10.3 金融负债

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及其他金融负债。

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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，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。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款等。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。

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。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的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第 14 号——收入》确定的累计摊销额后的余额。

3.10.4 金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3.10.5 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计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。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成

本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，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，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

3.10.6 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关

规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；

②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；

③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

3.10.7 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

3.10.8 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以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确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

3.11 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于已发生信用减值的以及其他适用于单项评估的应收账款及合同资产，单项计提减值准备。对于未发生信用减值的应收账款及合同资产，根据以前年度具有类似信用风险特征的应收账款、合同资产组合的历史信用损失率为基础，结合当前状况以及对未来经济状况的前瞻性预测对历史数据进行调整，编制应收账款账龄天数与整个存续期预期信用损失率对照模型，计算预期信用损失。

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

3.11.1 应收票据

组合名称	确定组合的依据	计提方法
低风险银行承兑票据组合	承兑人具有极高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	参考历史信用损失经验不计提坏账准备

其他银行承兑票据组合	承兑人是具有较高的信用评级之外的银行承兑的票据，虽然历史上未发生票据违约，但相对存在一定的预期信用损失风险	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，根据应收票据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
商业承兑汇票组合	商业承兑汇票由出票人进行承兑，存在一定的预期信用损失风险	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，根据应收票据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

3.11.2 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
低风险组合	本组合为关联方款项等低风险组合等。	参考历史信用损失经验，不计提信用损失
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。	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

3.11.3 其他应收款

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

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
低风险组合	本组合为关联方款项、押金及保证金款项等低风险组合等。	参考历史信用损失经验，不计提信用损失
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。	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，编制应收款项账龄与整个存续期逾期信用损失率对照表，计算预期信用损失

3.11.4 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后

是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

3.12 合同资产和合同负债

本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。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

3.13 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注 3.10“金融工具”。

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

3.13.1 投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

3.13.2 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资

时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注 3.7.2“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被

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

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

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

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

3.14 固定资产

3.14.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

3.14.2 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5.00	4.75
运输设备	10	5.00	9.50
电子设备及其他	2-3	5.00	31.67-47.50

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

3.14.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

3.14.4 其他说明

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

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

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

3.15 借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

3.16 租赁

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

本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。

3.16.1 初始计量

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

3.16.2 后续计量

本公司自租赁期开始的当月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，本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，本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。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。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。

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

3.16.3 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

3.16.4 租赁变更

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：

- 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；
- 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，（除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，）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。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应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。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本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。

租赁变更

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。

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

- 该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；
- 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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

3.17 无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产的使用寿命如下：

类别	使用寿命	确定依据	摊销方法
计算机软件	5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命	直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3.18 长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

3.19 职工薪酬

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

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

3.20 预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

3.21 收入

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本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本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。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本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：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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，本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，则本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，本公司考虑下列迹象：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。

本公司主要提供物业服务，在物业服务已经提供，与物业服务有关的经济利益能够流入企业，与物业服务相关的成本能够可靠地计量时，在该时段确认物业服务收入的实现。

3.22 合同成本

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

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

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

3.23 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日

进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

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

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

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

3.24 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。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，或者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，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、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）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、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。

对于不是企业合并、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）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，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，本公司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。

3.25 重要会计政策、会计估计的变更

3.25.1 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

3.25.2 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

3.26 重大会计判断和估计

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

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

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

3.26.1 收入确认

如本附注四、20、“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定等。

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

本公司根据与客户签订的物业合同提供物业服务，客户在本公司履约的同时即取得物业服务，且本公司有权就已完成的物业服务部分收取款项，因此本公司按照时段法确认收入。

3.26.2 租赁的归类

①租赁的识别

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

②租赁的分类

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

③租赁负债

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

3.26.3 金融资产减值

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

3.26.4 长期资产减值准备

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

进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

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

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

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

3.26.5 折旧和摊销

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

3.26.6 递延所得税资产

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

3.26.7 所得税

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

4、税项

4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	按应纳税所得额	25%/5%（注 2）
增值税	按货物销售额	13%/6%/5%/3%（注 1、2）
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税额	2%

注 1、本公司税率 13%为业主代收代付的电费，6%为物业服务费、电费公摊、场地管理费、车位管理费，3%征收率为按照简易计税办法计算的水费、水费公摊及小规模纳税人的征收率，5%为按照简易计税办法计算的停车费。

注 2、根据《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号)的规定，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)文件有关规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

5、财务报表主要项目注释

以下注释项目（含公司财务报表重要项目注释）除非特别指出，上年年末指 2024 年 12 月 31 日，期初指 2025 年 1 月 1 日，期末指 2025 年 12 月 31 日，本期指 2025 年度，上期指 2024 年度。

5.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	259,211.63	318,717.85
银行存款	6,466,560.88	6,106,466.33
其他货币资金	1,462,709.72	
合计	**8,188,482.23**	**6,425,184.18**
其中：存放在境外的款项总额		

其中，受限制的货币资金明细如下：

项　目	期末余额	期初余额
保函保证金	1,462,709.72	
已冻结资金		182,836.00
合　计	**1,462,709.72**	**182,836.00**

注：本公司中都本部期初基本户存在司法冻结，冻结金额 182,836.00 元。

5.2 应收账款

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	7,982,048.59	7,944,761.40
1 至 2 年	4,376,711.84	1,808,223.18

2 至 3 年	913,049.58	686,406.73
3 至 4 年	157,972.78	287,244.32
4 至 5 年	74,764.90	288,476.42
5 年以上	223,508.74	21,550.10
小计	**13,728,056.43**	**11,036,662.15**
减：坏账准备	2,965,414.45	2,776,932.63
合　计	10,762,641.98	8,259,729.52

5.2.1 应收账款分类披露

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的应收账款	2,408,647.11	17.55	2,129,665.12	88.42	278,981.99
按组合计提坏账准备的应收账款	11,319,409.32	82.45	835,749.33	7.38	10,483,659.99
其中：组合一：账龄分析法组合	11,319,409.32	82.45	835,749.33	7.38	10,483,659.99
组合二：无风险组合					
合计	**13,728,056.43**	**100.00**	**2,965,414.45**	**21.60**	**10,762,641.98**

5.2.1 续表

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的应收账款	2,907,473.67	26.34	2,103,892.93	72.36	803,580.74
按组合计提坏账准备的应收账款	8,129,188.48	73.66	673,039.70	8.28	7,456,148.78
其中：组合一：账龄分析法组合	8,129,188.48	73.66	673,039.70	8.28	7,456,148.78
组合二：无风险组合					
合计	**11,036,662.15**	**100.00**	**2,776,932.63**	**25.16**	**8,259,729.52**

5.2.2.1 单项计提坏账准备

单位	期末余额	坏账准备	计提比例	理由
将军祠	17,594.20	17,594.20	100	已撤场
海天广场	74,171.58	74,171.58	100	已撤场
益泰大厦	208,721.52	208,721.52	100	已撤场
源昌广场	224,145.37	224,145.37	100	已撤场
新港广场	761,911.60	761,911.60	100	已撤场
怡港花园	940,231.42	752,185.14	80	2024 年撤场

亿力悦海	181,871.42	90,935.71	50	2025 年撤场
合计	**2,408,647.11**	**2,129,665.12**		

5.2.2.2 组合一：账龄分析法组合

账龄	期末余额		
	估计发生违约的账面余额	整个存续期预期信用损失	预期信用损失率(%)
1年以内	7,734,780.07	368,890.36	5
1至2年	3,349,834.58	334,983.46	10
2至3年	46,141.47	9,228.29	20
3至4年	116,695.28	58,347.64	50
4至5年	38,291.69	30,633.35	80
5年以上	33,666.23	33,666.23	100
合计	**11,319,409.32**	**835,749.33**	

5.2.3 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
单项计提	2,103,892.93	90,935.71	65,163.52		2,129,665.12
组合一：账龄分析法组合	673,039.70	162,709.63			835,749.33
组合二：无风险组合					0.00
合计	**2,776,932.63**	**253,645.34**	**65,163.52**		**2,965,414.45**

5.2.4 本期计提坏账准备金额 253,645.34 元。

5.2.5 本期坏账准备转回金额 65,163.52 元。

5.2.6 本公司本期不存在实际核销的应收账款情况。

5.2.7 收款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位	期末余额	占应收账款及合同资产合计期末余额比例（%）	坏账准备
环岛鹭尚	2,820,043.08	20.54	166,971.30
山海墅	2,531,766.03	18.44	253,176.60
怡港花园	940,231.42	6.85	752,185.14
新港广场	761,911.60	5.55	761,911.60
旭日海湾	678,005.80	4.94	33,900.29
合计	**7,731,957.93**	**56.32**	**1,968,144.93**

5.3 预付款项

5.3.1 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	2,245,863.49	100.00	1,550,017.10	99.95
1 至 2 年			168.81	0.01
2 至 3 年			550.00	0.04
合计	**2,245,863.49**	**100.00**	**1,550,735.91**	**100.00**

说明：无账龄超过 1 年以上且金额重要的预付款项。

5.3.2 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 2,221,038.16 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 98.89%，明细列示如下：

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例（%）
厦门三合泰人力资源服务有限公司	1,751,634.05	77.99
厦门佐珩工程管理有限公司	381,822.34	17.00
招商局漳州开发区供电有限公司	33,784.08	1.50
厦门晶品环境工程有限公司	30,000.00	1.34
兴佐嘉（厦门）物业管理有限公司	23,797.69	1.06
合计	**2,221,038.16**	**98.89**

5.4 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,244,238.20	4,589,664.28
合计	**2,244,238.20**	**4,589,664.28**

5.4.1 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	初账面余额
代垫水电费	1,960,353.02	3,423,587.85
押金、保证金	805,557.03	1,340,620.33
往来款及其他	2,684,305.91	2,772,372.89
合计	**5,450,215.96**	**7,536,581.07**

5.4.2 坏账准备计提情况

5.4.2.1 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的应收账款	1,227,006.18	22.51	1,144,756.12	93.30	82,250.06
按组合计提坏账准备的应收账款	4,223,209.78	77.49	2,061,221.64	48.81	2,161,988.14
其中：组合一：账龄分析法组合	3,421,442.98	62.78	2,061,221.64	60.24	1,360,221.34
组合二：无风险组合	801,766.80	14.71		-	801,766.80
合计	**5,450,215.96**	**100.00**	**3,205,977.76**	**58.82**	**2,244,238.20**

续表

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的应收账款	1,211,708.48	16.08	1,003,715.52	82.83	207,992.96
按组合计提坏账准备的应收账款	6,324,872.59	83.92	1,943,201.27	30.72	4,381,671.32
其中：组合一：账龄分析法组合	4,984,252.26	66.13	1,943,201.27	38.99	3,041,050.99
组合二：无风险组合	1,340,620.33	17.79	-	-	1,340,620.33
合计	**7,536,581.07**	**100.00**	**2,946,916.79**	**39.10**	**4,589,664.28**

5.4.2.2 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
厦门海沧旅游投资集团有限公司	41,202.50	41,202.50	100	公司已退场，代垫费用是否可收回存在较大不确定性
厦门市阳光百合住宅小区	139,895.95	139,895.95	100	公司已退场，代垫费用是否可收回存在较大不确定性
东孚新城商业街	77,683.65	77,683.65	100	公司已退场，代垫费用是否可收回存在较大不确定性
益泰大厦	66,827.12	66,827.12	100	公司已退场，代垫费用是否可收回存在较大不确定性
海天广场	27,238.16	27,238.16	100	公司已退场，代垫费用是否可收回存在较大不确定性
新港广场	462,908.50	462,908.50	100	公司已退场，代垫费用是否可收回存在较大不确定性
怡港花园	411,250.30	329,000.24	80	公司已退场，代垫费用是否可收回存在较大不确定性
合计	**1,227,006.18**	**1,144,756.12**		

5.4.2.3 坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	315,201.27		2,631,715.52	2,946,916.79
期初余额	——	——	——	——

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	118,020.37		148,245.43	266,265.80
本期转回			7,204.83	7,204.83
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	**433,221.64**		**2,772,756.12**	**3,205,977.76**

5.4.3 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 266,265.80 元；本期转回坏账准备金额 7,204.83 元。

5.4.4 本公司本期不存在实际核销的其他应收款。

5.4.5 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
厦门市鑫双华贸易有限公司	往来款	1,628,000.00	5 年以上	29.87	1,628,000.00
环岛鹭尚	水电费	953,647.23	1 年以内 265,873.04 元 1-2 年 687,774.19 元	17.50	42,364.90
怡港花园	水电费	411,250.30	1-2 年	7.55	329,000.24

新港广场	水电费	462,908.50	2-3 年 114,000.00 元；3-4 年 348,908.50 元	8.49	462,908.50
厦门市阳光百合住宅小区	水电费	139,895.95	5 年以上	2.57	139,895.95
合计		**3,595,701.98**		**65.98**	**2,602,169.59**

5.5 其他流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待认证进项税额	32,819.09		32,819.09			
合计	**32,819.09**		**32,819.09**			

5.6 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,343,712.75	2,599,547.22
合计	**2,343,712.75**	**2,599,547.22**

5.6.1 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值				
1.期初余额	3,605,000.00	614,214.27	1,045,583.28	5,264,797.55
2.本期增加金额			47,819.24	47,819.24
（1）购置			47,819.24	47,819.24
3.本期减少金额				
（1）处置或报废				
4.期末余额	3,605,000.00	614,214.27	1,093,402.52	5,312,616.79
二、累计折旧				
1.期初余额	1,270,011.90	488,550.71	906,687.72	2,665,250.33
2.本期增加金额	171,237.60	58,350.36	74,065.75	303,653.71
（1）计提	171,237.60	58,350.36	74,065.75	303,653.71
3.本期减少金额				
（1）处置或报废				
4.期末余额	1,441,249.50	546,901.07	980,753.47	2,968,904.04
三、减值准备				
四、账面价值				
1.期末账面价值	**2,163,750.50**	**67,313.20**	**112,649.05**	**2,343,712.75**
2.期初账面价值	**2,334,988.10**	**125,663.56**	**138,895.56**	**2,599,547.22**

5.7 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	2,096,962.73	2,096,962.73
2.本期增加金额		
（1）新增租赁		
3.本期减少金额	1,208,306.28	1,208,306.28
（1）处置	1,208,306.28	1,208,306.28
4.期末余额	888,656.45	888,656.45
二、累计折旧		
1.期初余额	572,188.21	572,188.21
2.本期增加金额	508,258.21	508,258.21
（1）计提	508,258.21	508,258.21
3.本期减少金额	724,983.84	724,983.84
（1）处置	724,983.84	724,983.84
4.期末余额	355,462.58	355,462.58
三、减值准备		
四、账面价值		
1.期末账面价值	**533,193.87**	**533,193.87**
2.期初账面价值	**1,524,774.52**	**1,524,774.52**

5.8 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、年初余额	22,238.35	22,238.35
2、本期增加		
3、本期减少		
4、期末余额	22,238.35	22,238.35
二、累计摊销		
1、年初余额	21,766.57	21,766.57
2、本期增加	471.78	471.78
（1）本期计提	471.78	471.78
3、本期减少		
4、期末余额	22,238.35	22,238.35
三、减值准备		
四、账面价值		
1、期末账面价值		
2、年初账面价值	**471.78**	**471.78**

5.9 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
厦门御林军保安有限公司	55,534.46					55,534.46

合计	**55,534.46**					**55,534.46**

注：本公司 2019 年 11 月约定以 39,000.00 元收购了厦门御林军保安有限公司 100.00%的股权，厦门御林军保安有限公司购买日 2019 年 11 月 31 日收购 100.00%股权可辨认资产公允价值为-16,534.46 元，合并成本的公允价值大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的金额 55,534.46 元作为商誉。

期末经减值测试，对商誉不计提减值。

5.10 递延所得税资产/递延所得税负债

5.10.1 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	308,569.61	6,171,392.21	287,849.75	5,723,849.42
租赁准则影响	28,379.55	567,590.95	81,394.90	1,627,897.89
合计	**336,949.16**	**6,738,983.16**	**369,244.65**	**7,351,747.31**

5.10.2 未经抵销的递延所得税负债明细

项　目	2025.12.31		2024.12.31	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
使用权资产	26,659.69	533,193.87	76,238.73	1,524,774.52
合　计	**26,659.69**	**533,193.87**	**76,238.73**	**1,524,774.52**

5.10.3 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
坏账准备		
可抵扣亏损	145,026.87	597.38
合计	**145,026.87**	**597.38**

说明：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认当期亏损为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

5.10.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年度	期末余额	期初余额	备注
2026 年度			
2027 年度			
2028 年度			
2029 年度		597.38	
2030 年度	145,026.87		
合计	**145,026.87**	**597.38**	

5.1 1 短期借款

5.11.1 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,700,000.00	400,000.00

合计	1,700,000.00	400,000.00

5.12 应付账款

5.12.1 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付账款	1,888,585.60	630,008.98
合计	**1,888,585.60**	**630,008.98**

5.12.2 未存在账龄超过 1 年的重要应付账款情况

5. 1 3 合同负债

5.13.1 分类

项目	期末余额	期初余额
合同负债	808,814.84	795,059.07
合计	**808,814.84**	**795,059.07**

5.13.2 合同负债按性质列示

项目	期末余额	期初余额
预收物业费	808,814.84	795,059.07
合计	**808,814.84**	**795,059.07**

5.14 应付职工薪酬

5.14.1 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	1,456,767.21	21,525,092.05	21,185,619.98	1,796,239.28
二、离职后福利-设定提存计划	-	2,859,935.55	2,858,560.91	1,374.64
三、辞退福利				
合计	**1,456,767.21**	**24,385,027.60**	**24,044,180.89**	**1,797,613.92**

5.14.2 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	1,456,534.71	19,445,546.56	19,106,454.13	1,795,627.14
二、职工福利费		360,765.82	360,765.82	-
三、社会保险费		1,324,831.10	1,324,476.46	354.64
其中：医疗保险费		1,132,200.25	1,131,845.61	354.64
工伤保险费		70,368.34	70,368.34	-
生育保险费		122,262.51	122,262.51	-
四、住房公积金		308,261.00	308,261.00	-
五、工会经费和职工教育经费	232.50	85,687.57	85,662.57	257.50
合计	**1,456,767.21**	**21,525,092.05**	**21,185,619.98**	**1,796,239.28**

5.14.3 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
基本养老保险		2,772,908.73	2,771,614.97	1,293.76

失业保险费		87,026.82	86,945.94	80.88
企业年金缴费				
合计		**2,859,935.55**	**2,858,560.91**	**1,374.64**

5.15 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	299,850.40	581,939.22
城市建设税	7,251.26	46,170.33
企业所得税	175,689.24	189,275.73
教育费附加	3,100.89	20,526.07
地方教育费附加	2,067.25	12,416.73
个人所得税	43,881.13	45,032.07
房产税	7,350.00	5,766.57
城镇土地使用税	126.80	126.80
印花税	714.05	815.86
合计	**540,031.02**	**903,652.81**

5.16 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	4,420,467.66	6,431,921.98
合计	**4,420,467.66**	**6,431,921.98**

5.16.1 其他应付款明细情况

项目	期末余额	期初余额
代收水电费、公维金及垃圾处理费	2,488,375.52	3,565,864.69
押金	745,077.63	796,077.63
往来款及其他	1,187,014.51	2,069,979.66
合计	**4,420,467.66**	**6,431,921.98**

注：期末无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

5.17 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的租赁负债	272,368.18	492,643.63
合计	**272,368.18**	**492,643.63**

5.18 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	676,079.91	481,475.69
合计	**676,079.91**	**481,475.69**

5.19 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	593,130.53	1,744,669.40
减：未确认融资费用	25,539.58	116,771.51

减：一年内到期的租赁负债	272,368.18	492,643.63
合计	**295,222.77**	**1,135,254.26**

5.2 0 股本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	6,800,000.00						6,800,000.00

5.21 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	4,498,096.97			4,498,096.97
其他资本公积				
合计	**4,498,096.97**			**4,498,096.97**

5.22 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	48,530.97			48,530.97
合计	**48,530.97**			**48,530.97**

5.23 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	1,203,449.01	-1,752,437.81
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减－）		
调整后年初未分配利润	1,203,449.01	-1,752,437.81
加：本期归属于母公司股东的净利润	1,767,514.69	2,955,886.82
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	**2,970,963.70**	**1,203,449.01**

5.24 营业收入和营业成本

5.24.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	55,415,375.50	47,982,842.21	49,423,941.79	39,676,353.19
其他业务				
合计	**55,415,375.50**	**47,982,842.21**	**49,423,941.79**	**39,676,353.19**

5.24.2.**主营业务按行业列示与营业收入按收入确认时间列示**

（1）主营业务按行业列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理业务	55,415,375.50	47,982,842.21	49,423,941.79	39,676,353.19
合计	**55,415,375.50**	**47,982,842.21**	**49,423,941.79**	**39,676,353.19**

（2）2025 年度营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	提供服务	总计
在某一时段内确认收入	55,415,375.50	55,415,375.50
在某一时点确认收入		
合计	**55,415,375.50**	**55,415,375.50**

5.25 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	14,700.00	14,700.00
土地使用税	253.60	253.60
城市维护建设税	816.92	48,847.99
教育费附加	-875.53	21,052.13
印花税	10,854.25	9,517.36
地方教育费附加	683.63	15,842.09
合计	**26,432.87**	**110,213.17**

5.26 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	28,371.89	47,169.81
其他费用	17,274.72	12,053.92
合计	**45,646.61**	**59,223.73**

5.27 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,086,466.92	2,766,323.34
折旧费	262,934.93	248,834.20
办公费	468,555.28	229,421.03
无形资产摊销	471.78	943.40
差旅费	4,950.33	26,463.65
业务招待费	106,543.45	334,789.80
车辆费	40,007.52	41,876.57
中介机构费	257,881.56	383,549.77
租赁费用及使用权折旧	508,258.21	508,225.44
残疾人保障金	53,005.61	19,230.19
保险费	-	14,269.33
招标费	102,934.89	193,213.91
其他	357,813.03	358,392.43
合计	**5,249,823.51**	**5,125,533.06**

5.28 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	147,164.48	112,004.34
减：利息收入	2,066.16	4,881.64
手续费	31,964.43	29,666.19
合计	**177,062.75**	**136,788.89**

5.29 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	133,395.15	265,312.12
税金加计抵减及减免	168,891.90	15,510.34
代扣个人所得税手续费返还		1,748.96
合计	**302,287.05**	**282,571.42**

5.29.1 政府补助明细

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
社保补差、稳岗补贴	133,395.15	265,312.12	与收益相关
合计	**133,395.15**	**265,312.12**	

5.30 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	-188,481.82	-851,448.11
其他应收款坏账损失	-259,060.97	-786,242.19
合计	**-447,542.79**	**-1,637,690.30**

5.31 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组的利得或损失		
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	70,452.35	83,961.65
其中：固定资产		
使用权资产	70,452.35	83,961.65
非货币性资产交换中换出非流动资产产生的利得或损失		
合计	**70,452.35**	**83,961.65**

5.32 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
违约金收入	21.50	
其他	84,653.83	114,172.88
合计	**84,675.33**	**114,172.88**

5.33 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	182.88	71.34	182.88
其他	627.81	3,144.90	627.81
水损支出		91,578.03	
罚款支出	23,839.93		23,839.93
违约金		116.99	
赔偿款			
捐赠及慰问		20,000.00	
合计	**24,650.62**	**114,911.26**	**24,650.62**

5.34 所得税费用

5.34.1 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	168,557.73	168,674.24
递延所得税费用	-17,283.55	-80,626.92
合计	**151,274.18**	**88,047.32**

5.34.2 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	1,918,788.87
按法定/适用税率计算的所得税费用	95,939.44
子公司适用不同税率的影响	35,417.55
调整以前期间所得税的影响	-5,474.23
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,330.39
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-29.87
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	18,090.91
所得税费用	**151,274.18**

5.35 现金流量表项目

5.35.1 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
收到的利息收入	2,066.16	4,881.64
政府补助	133,395.15	265,312.12
往来款及其他	3,113,751.04	1,030,806.90
合计	**3,249,212.35**	**1,301,000.66**

5.35.2 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
营业外支出	25,991.47	111,942.14
支付的期间费用	1,454,058.83	1,703,854.54
往来款及其他	4,466,730.78	2,097,463.69
合计	**5,946,781.08**	**3,913,260.37**

5.35.3 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借款	30,748.80	186,267.80
合计	**30,748.80**	**186,267.80**

5.35.4 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借款	200,000.00	1,850,000.00
支付租赁费	584,641.51	530,333.57
合计	**784,641.51**	**2,380,333.57**

5.36 现金流量表补充资料

5.36.1 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额

1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,767,514.69	2,955,886.82
加：资产减值准备		
信用减值损失	447,542.79	1,637,690.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	303,653.71	289,320.55
使用权资产折旧	508,258.21	491,232.85
无形资产摊销	471.78	943.40
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）	-70,452.35	-83,961.65
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）		
净敞口套期损失（收益以“一”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）		
财务费用（收益以“一”号填列）	147,164.48	112,004.34
投资损失（收益以“一”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	32,295.49	-60,321.63
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）	-49,579.04	-20,305.29
存货的减少（增加以“一”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	-2,612,849.56	-4,875,141.72
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	-454,266.53	1,014,087.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	19,753.67	1,461,435.28
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,725,772.51	6,242,348.18
减：现金的期初余额	6,242,348.18	6,715,064.06
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	**483,424.33**	**-472,715.88**

5.36.2 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,725,772.51	6,242,348.18
其中：库存现金	259,211.63	318,717.85
可随时用于支付的银行存款	6,466,560.88	5,923,630.33
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	**6,725,772.51**	**6,242,348.18**
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	

5.37 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	期末余额	受限制原因
货币资金	1,462,709.72	1,462,709.72	保函保证金
固定资产	2,163,750.50	2,163,750.50	用于子公司融资总合同抵押担保
合计	**3,626,460.22**	3,626,460.22	

续表

项目	期初账面价值	期初余额	受限制原因
货币资金	182,836.00	182,836.00	被司法冻结
合计	**182,836.00**	182,836.00	

5.38 政府补助

5.38.1 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
社保补差	610.85	与收益相关	610.85
社保补贴	104,362.30	与收益相关	104,362.30
稳岗补贴	8,872.00	与收益相关	8,872.00
退伍军人补贴	4,500.00	与收益相关	4,500.00
重点人群补贴	15,050.00	与收益相关	15,050.00
合计	**133,395.15**	与收益相关	**133,395.15**

6.关联方及关联方交易

6.1 本公司实际控制人情况

股东名称	股东对本公司的持股比例（%）	股东对本公司的表决权比例（%）
蓝四英	59.1412	59.1412
尹申平	38.8000	38.8000
合计	**97.9412**	**97.9412**

本公司实际控制人为蓝四英、尹申平。

6.2 本企业的其他关联方情况

6.2.1 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
尹晓	董事
包景镩	董事、董事会秘书
陈礼壹	董事（2025 年 8 月入职）
黄蕾	董事
陈金成	董事（2025 年 1 月离职）
郑鑫	监事会主席
陈仕军	监事（2025 年 2 月入职）
陶利	职工监事
洪旭升	原财务负责人（2025 年 11 月离职）

厦门佐珩工程管理有限公司	原实际控制人与蓝四英存在亲属关系
兴佐嘉（厦门）物业管理有限公司	原董事蓝启炎配偶赵晓娟控制的企业
厦门晶品环境工程有限公司	实际控制人尹申平控制、原董事蓝启炎担任法定代表人兼执行董事经理的企业
厦门三合泰人力资源服务有限公司	原董事蓝启炎配偶赵晓娟控制的企业
福建良伍律师事务所	尹申平担任合伙人

6.3 关联方交易情况

6.3.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

6.3.1.1 购销商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
兴佐嘉（厦门）物业管理有限公司	保安服务费	19,062.58	

6.3.1.2 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
厦门佐珩工程管理有限公司	消防维保服务	1,054,497.10	979,226.33
兴佐嘉（厦门）物业管理有限公司	保洁服务	518,881.61	1,120,158.73
厦门三合泰人力资源服务有限公司	安保服务、保洁服务、工程劳务	15,833,420.25	15,554,813.37
福建良伍律师事务所	律师代理费	127,603.96	124,000.00

6.3.2 关联租赁情况：无。

6.3.3 关联方资产转让情况：无。

6.3.4 关联方担保情况

6.3.4.1 本公司作为担保方：无。

6.3.4.2 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
蓝四英	2,850,000.00	2024 年 3 月 8 日	2025 年 3 月 7 日	是
蓝四英、尹申平注 1	1,700,000.00	2025 年 11 月 12 日	2026 年 11 月 11 日	否

注 1：蓝四英、尹申平与厦门御林军保安有限公司作为共同借款人，承担连带责任。

6.3.5 关联方资金拆借

6.3.5.1 资金拆入

关联方	2025 年 1 月 1 日拆借资金余额	2025 年度资金拆入累计发生额	2025 年度偿还累计发生金额	2025 年 12 月 31 日拆借资金余额	备注
蓝四英	198,513.81	30,748.80	200,000.00	29,262.61	不计提利息
合计	**198,513.81**	**30,748.80**	**200,000.00**	**29,262.61**	

6.3.6 关键管理人员报酬

项　　目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	1,399,559.03	1,456,600.71

6.4 关联方应收应付款项

6.4.1 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应收账款	兴佐嘉（厦门）物业管理有限公司	19,062.58	
预付账款	厦门佐珩工程管理有限公司	381,822.34	912,922.67
预付账款	兴佐嘉（厦门）物业管理有限公司	23,797.69	127,679.30
预付账款	厦门三合泰人力资源服务有限公司	1,751,634.05	489,838.21
预付账款	厦门晶品环境工程有限公司	30,000.00	20,000.00
其他应收款	厦门晶品环境工程有限公司	25,000.00	
其他应收款	陶利	93,196.81	102,763.91
合计		**2,324,513.47**	**1,653,204.09**

6.4.2 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	蓝四英	29,262.61	198,513.81
其他应付款	兴佐嘉(厦门)物业管理有限公司	6,124.00	10,700.00
其他应付款	厦门三合泰人力资源服务有限公司	18,358.77	0.00
应付账款	福建良伍律师事务所	32,000.00	42,000.00
合计		**85,745.38**	**251,213.81**

6.5 关联方承诺

本公司期末关联方不存在承诺事项。

7.承诺及或有事项

7.1 重要承诺事项

本公司本期不存在需要披露的重要承诺事项。

7.2 或有事项

本公司本期不存在需要披露的或有事项。

8.资产负债表日后事项

本公司本期不存在需要披露的资产负债表日后事项。

9.其他重要事项

本公司本期不存在需要披露的其他重要事项。

10. 母公司财务报表主要项目注释

10.1 应收账款

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	6,294,721.11	8,219,609.59
1 至 2 年	4,700,605.94	2,224,780.33
2 至 3 年	1,329,606.73	686,406.73

3 至 4 年	157,972.78	287,244.32
4 至 5 年	74,764.90	288,476.42
5 年以上	219,552.84	17,594.20
小计	**12,777,224.30**	**11,724,111.59**
减：坏账准备	2,886,975.97	2,770,524.43
合　计	**9,890,248.33**	**8,953,587.16**

10.1.1 应收账款分类披露

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的应收账款	2,408,647.11	18.85	2,129,665.12	88.42	278,981.99
按组合计提坏账准备的应收账款	10,368,577.19	81.15	757,310.85	7.30	9,611,266.34
其中：组合一：账龄分析法组合	9,468,828.94	74.11	757,310.85	8.00	8,711,518.09
组合二：无风险组合	899,748.25	7.04			899,748.25
合计	**12,777,224.30**	**100.00**	**2,886,975.97**	**22.59**	**9,890,248.33**

续表

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的应收账款	2,907,473.67	24.80	2,103,892.93	72.36	803,580.74
按组合计提坏账准备的应收账款	8,816,637.92	75.20	666,631.50	7.56	8,150,006.42
其中：组合一：账龄分析法组合	8,076,186.67	68.89	666,631.50	8.25	7,409,555.17
组合二：无风险组合	740,451.25	6.32			740,451.25
合计	**11,724,111.59**	**100.00**	**2,770,524.43**	**23.63**	**8,953,587.16**

10.1.2.1 单项计提坏账准备

单位	期末余额	坏账准备	计提比例	理由
将军祠	17,594.20	17,594.20	100	已撤场
海天广场	74,171.58	74,171.58	100	已撤场
益泰大厦	208,721.52	208,721.52	100	已撤场
源昌广场	224,145.37	224,145.37	100	已撤场
新港广场	**761,9**11.60	761,911.60	100	已撤场
怡港花园	940,231.42	752,185.14	80	2024 年撤场
亿力悦海	181,871.42	90,935.71	50	2025 年撤场
合计	**2,408,647.11**	**2,129,665.12**		

10.1.2.2 组合一：账龄分析法组合

账龄	期末余额		
	估计发生违约的账面余额	整个存续期预期信用损失	预期信用损失率(%)
1年以内	5,888,155.59	294,407.78	5
1至2年	3,349,834.58	334,983.46	10
2至3年	46,141.47	9,228.29	20
3至4年	116,695.28	58,347.64	50
4至5年	38,291.69	30,633.35	80
5年以上	29,710.33	29,710.33	100
合计	**9,468,828.94**	**757,310.85**	

10.1.3 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
单项计提	2,103,892.93	90,935.71	65,163.52		2,129,665.12
组合一：账龄分析法组合	666,631.50	90,679.35			757,310.85
组合二：无风险组合					
合计	**2,770,524.43**	**181,615.06**	**65,163.52**		**2,886,975.97**

10.1.4 本期计提坏账准备金额 181,615.06 元。

10.1.5 本期坏账准备转回金额 65,163.52 元。

10.1.6 本公司本期不存在实际核销的应收账款情况。

10.1.7 收款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位	期末余额	占应收账款及合同资产合计期末余额比例（%）	坏账准备
环岛鹭尚	2,820,043.08	22.07	166,971.30
山海墅	2,531,766.03	19.81	253,176.60
怡港花园	940,231.42	7.36	752,185.14
新港广场	761,911.60	5.96	761,911.60
旭日海湾	678,005.80	5.31	33,900.29
合计	**7,731,957.93**	**60.51**	**1,968,144.93**

10.2 其他应收款

项目	期末账面余额	期初账面余额
其他应收款	2,867,359.61	5,485,878.48
合计	**2,867,359.61**	**5,485,878.48**

10.2.1 其他应收款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
代垫水电费	1,960,353.02	3,423,587.85
押金、保证金	691,860.04	1,147,082.65
往来款及其他	3,421,124.32	3,862,124.77

合计	6,073,337.38	8,432,795.27

10.2.2 坏账准备计提情况

10.2.2.1 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的应收账款	1,227,006.18	20.20	1,144,756.12	93.30	82,250.06
按组合计提坏账准备的应收账款	4,846,331.19	79.80	2,061,221.64	42.53	2,785,109.55
其中：组合一：账龄分析法组合	3,394,262.98	55.89	2,061,221.64	60.73	1,333,041.34
组合二：无风险组合	1,452,068.21	23.91			1,452,068.21
合计	**6,073,337.37**	**100.00**	**3,205,977.76**	**52.79**	**2,867,359.61**

续表

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的应收账款	1,211,708.48	14.37	1,003,715.52	82.83	207,992.96
按组合计提坏账准备的应收账款	7,221,086.79	85.63	1,943,201.27	26.91	5,277,885.52
其中：组合一：账龄分析法组合	4,984,252.26	59.11	1,943,201.27	38.99	3,041,050.99
组合二：无风险组合	2,236,834.53	26.52			2,236,834.53
合计	**8,432,795.27**	**100.00**	**2,946,916.79**	**34.95**	**5,485,878.48**

10.2.2.2 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
厦门海沧旅游投资集团有限公司	41,202.50	41,202.50	100	公司已退场，代垫费用是否可收回存在较大不确定性
厦门市阳光百合住宅小区	139,895.95	139,895.95	100	公司已退场，代垫费用是否可收回存在较大不确定性
东孚新城商业街	77,683.65	77,683.65	100	公司已退场，代垫费用是否可收回存在较大不确定性
益泰大厦	66,827.12	66,827.12	100	公司已退场，代垫费用是否

				可收回存在较大不确定性
海天广场	27,238.16	27,238.16	100	公司已退场，代垫费用是否可收回存在较大不确定性
新港广场	462,908.50	462,908.50	100	公司已退场，代垫费用是否可收回存在较大不确定性
怡港花园	411,250.30	329,000.24	80	公司已退场，代垫费用是否可收回存在较大不确定性
合计	**1,227,006.18**	**1,144,756.12**		

10.2.2.3 坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	315,201.27		2,631,715.52	2,946,916.79
期初余额在本期	——	——	——	——
-- 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	118,020.37		148,245.43	266,265.80
本期转回			7,204.83	7,204.83
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	**433,221.64**		**2,772,756.12**	**3,205,977.76**

10.2.3 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 266,265.80 元；本期转回坏账准备金额 7,204.83 元。

10.2.4 本公司本期不存在实际核销的其他应收款。

10.2.5 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
厦门市鑫双华贸易有限公司	往来款	1,628,000.00	5年以上	26.81	1,628,000.00
环岛鹭尚	水电费	953,647.23	1年以内265,873.04元1-2年687,774.19元	15.70	42,364.90
怡港花园	水电费	411,250.30	1-2年	6.77	329,000.24
厦门御林军保安有限公司	往来款	606,030.80	1年以内53,756.33元；1-2年552,274.47元	9.98	0.00
新港广场	水电费	462,908.50	2-3年114,000.00元；3-4年348,908.50元	7.62	462,908.50
合计		**4,061,836.83**		**66.88**	**2,462,273.64**

10.3 长期股权投资

10.3.1 长期股权投资分类

项　目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	514,000.00		514,000.00	39,000.00		39,000.00
合　计	**514,000.00**		**514,000.00**	**39,000.00**		**39,000.00**

10.3.2 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
厦门御林军保安有限公司	39,000.00	305,000.00		344,000.00		
厦门安馨餐饮管理有限公司		170,000.00		170,000.00		
合　计	**39,000.00**	**475,000.00**		**514,000.00**		

10.4 营业收入、营业成本

10.4.1 营业收入、营业成本如下：

项　目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	32,197,313.58	27,827,325.97	38,342,550.03	31,839,283.08
其他业务				

合 计	**32,197,313.58**	**27,827,325.97**	**38,342,550.03**	**31,839,283.08**

10.4.2 主营业务分业务列示如下：

业务名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理费	32,197,313.58	27,827,325.97	38,342,550.03	31,839,283.08
合计	**32,197,313.58**	**27,827,325.97**	**38,342,550.03**	**31,839,283.08**

10.4.3 2025 年度营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	提供服务	总计
在某一时段内确认收入	32,197,313.58	32,197,313.58
在某一时点确认收入		
合 计	**32,197,313.58**	**32,197,313.58**

11.补充资料

11.1 当期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	70,452.35	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	133,395.15	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	72,368.35	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	60,024.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	**336,240.56**	
减：非经常性损益的所得税影响额	17,012.87	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数		
归属于公司普通股股东的非经常性损益	319,227.69	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入,"-"表示损失或支出。

11.2 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（单位：元）	
		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	13.16	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.78	0.21	0.21

以下无正文

厦门中都物业管理股份有限公司

2025 年 4 月 28 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	70,452.35
计入当期损益的政府补助，但与企业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	133,395.15
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	72,368.35
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	60,024.71
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
非经常性损益合计	336,240.56
减：所得税影响数	17,012.87
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	319,227.69

三、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用