



新鸿运

NEEQ: 833440

南京新鸿运物业管理股份有限公司

Nanjing Xinhongyun 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、公司负责人王中宁、主管会计工作负责人张朝芳及会计机构负责人（会计主管人员）张朝芳保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带强调事项段的保留意见的审计报告。

董事会就非标准审计意见的说明

公司董事会认为：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）依据相关情况，本着严格、谨慎的原则，对公司 2025年年度财务报告出具带有强调事项段落的保留意见的审计报告，董事会表示理解并尊重其独立判断。该报告能够客观、严谨地反映公司2025年度财务状况及经营成果。

公司董事会和管理层将积极与相关部门、单位沟通，尽快消除审计意见中的相关事项对公司的影响，进一步完善公司内部控制运行机制，提升内部治理水平，保障公司可持续健康发展。

- 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	15
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	22
第五节	公司治理	26
第六节	财务会计报告	31
附件	会计信息调整及差异情况.....	103

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有） 报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	公司董事会秘书办公室

释义

释义项目		释义
新鸿运、公司、本公司、股份公司、母公司	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司
江海证券、主办券商	指	江海证券有限公司
会计师事务所	指	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
股东会	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司股东会
董事会	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司监事会
三会议事规则	指	《股东会制度》、《董事会制度》、《监事会制度》
报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
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
《公司章程》	指	《南京新鸿运物业管理股份有限公司章程》

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	南京新鸿运物业管理股份有限公司		
英文名称及缩写	Nanjing Xinhongyun Property Management Co.,Ltd		
	XHY		
法定代表人	王中宁	成立时间	1995年11月28日
控股股东	控股股东为王中宁	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为王中宁，一致行动人为秦树梅、王千
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-K70 房地产业-K702 物业管理-K7020 物业管理		
主要产品与服务项目	物业管理、经济信息咨询服务、提供家庭劳务服务、酒店管理咨询		
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	新鸿运	证券代码	833440
挂牌时间	2015年9月1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）	31,920,000
主办券商（报告期内）	江海证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	北京市朝阳区东三环北路19号中青大厦903-904室		
联系方式			
董事会秘书姓名	康锐	联系地址	南京市秦淮区汉中路185号鸿运大厦5楼
电话	025-86794413	电子邮箱	njxhywy@vip.sina.net
传真	025-86794515		
公司办公地址	南京市秦淮区汉中路185号鸿运大厦5楼	邮政编码	210029
公司网址	http://www.njxhy.net		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	913201002500005645		
注册地址	江苏省南京市秦淮区汉中路185号		
注册资本（元）	31,920,000	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

一、商业模式

公司属于房地产行业中的物业管理，具备国家一级物业管理企业资质，是中国物业管理协会常务理事单位，南京市物业管理行业协会副会长单位。

公司按照市场化原则和现代企业模式运作，公司服务的项目除部分小区和商住楼项目外，都是参与政府采购招投标，通过市场竞争获得，为提高竞争优势，公司在控制成本和提高服务质量方面双管齐下，不断提升公司的硬实力和软实力。

公司主要为政府机关和企事业单位办公楼、公共文化场馆、医院、学校、银行、文旅景区、民政福利养老、高档写字楼及部分大型住宅小区提供专业的物业管理服务，以及物业延伸服务—配电房智能运维管理。其物业托管项目主要通过市场公开招标的方式取得，中标后统一配备人力资源、采购服务用材料及设备供应，部分用工采用劳务外包等方式组织实施，并最终通过完成合同约定的物业管理服务和履行合同期限获取收入和现金流，实现盈利和公司规模的稳定增长。公司于 2011 年获得由中国质量认证中心颁发的 ISO9001 质量管理、ISO14001 环境管理和 GB/T28001 职业健康安全管理三体系认证，并于 2017 年 12 月成功转版升级，每年都通过年度审核。

公司利润水平总体保持稳定，但毛利率相对偏低，原因系公司业务多集中于毛利较低的机关和企事业单位，但该类项目回款较好，便于管理。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生较大的变化。

二、经营计划实现情况

报告期，公司围绕 2025 年初制定的各项目标，在物业服务市场竞争加剧的形势下，积极应对市场变化，探索新的发展空间，坚持服务至上，重视服务项目的创优达标工作，重视政策对市场影响的研判，不断完善和拓展物业招投标市场渠道。报告期，公司在物业服务市场竞争加剧的形势下，进一步加强了品牌、精品工程建设工作，顺应市场形势，优化资源配置，较好地完成了年初拟订的目标。

1.经营业绩情况。报告期，公司实现营业收入 27,059.13 万元，比上年下降 38.75%；实现净利润 -1,09.01 元，较上年减亏 56.05%；基本每股收益-0.06 元。本期业绩亏损的主要原因是受到社会经济下行压力影响，物业服务市场竞争激烈，企业间内卷严重，低价投标盛行，公司中标的项目比上年同期大幅减少，同时中标项目价格竞争加剧，盈利空间下降；最低工资基数和社保缴费基数上调等。

2.物业服务情况。物业管理与服务是公司发展的基础。南京市物业管理办公室和南京市物业管理协会建立物业服务企业信用信息平台，对 2023 年全行业进行信用征集工作，依据《南京市物业服务企业及从业人员信用信息管理办法》的有关规定进行严格公开评审，公司提供物业服务的南京市中级人民法院和江苏省药品食品质量检测研究院项目被评为南京市物业管理示范大厦。

3.内部管理。2025 年 9 月，公司通过了质量、环境、职业健康三个管理体系年度审核工作。公司管理在内部管理机制、考核机制、薪酬机制、激励机制、员工保障方面进行了科学、有效的规划，互联网技术给内部管理增添了新手段，进而使公司在执行力、规范性、协作性、外部响应机制等方面均得到显著提升。

4.市场拓展情况。公司在不断巩固原有客户资源的同时，积极寻找市场切入点，采用多种方式进行业务拓展，但由于物业服务市场趋于饱和，市场竞争激烈，报告期公司参与投标的项目和中标项目都有较大幅度下降。报告期，公司参加公开招投标 7 次，中标 3 次。

(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	270,591,279.63	441,808,223.03	-38.75%
毛利率%	4.29%	3.15%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-2,059,293.10	-3,059,854.12	32.70%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-7,241,325.74	-2,289,134.10	-216.33%
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）	-1.39%	-2.02%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-4.87%	-1.51%	-
基本每股收益	-0.06	-0.10	40%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	273,735,068.49	251,659,588.33	8.77%
负债总计	123,246,441.72	99,688,837.69	23.63%
归属于挂牌公司股东的净资产	147,526,000.22	149,585,293.32	-1.38%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	4.62	4.69	-1.38%
资产负债率%（母公司）	39.94%	38.79%	-
资产负债率%（合并）	45.02%	39.61%	-
流动比率	2.24	2.57	-
利息保障倍数	0	0	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-18,867,948.16	-81,941,324.48	76.97%
应收账款周转率	5.69	7.87	-
存货周转率	8,590.14	67,301.55	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	8.77%	4.77%	-
营业收入增长率%	-38.75%	-16.05%	-
净利润增长率%	56.05%	-110.08%	-

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	18,141,203.89	6.63%	23,140,708.57	9.20%	-21.60%
应收票据	0	0%	0	0%	0%
应收账款	34,406,452.52	12.57%	40,935,485.24	16.27%	-15.95%
交易性金融资产	44,656,501.77	16.31%	52,936,101.31	21.03%	-15.64%
预付款项	461,260.96	0.17%	645,589.00	0.26%	-28.55%
其他应收款	169,818,492.88	62.04%	128,541,892.70	51.08%	32.11%
存货	54,264.61	0.02%	6,031.42	0%	799.70%
投资性房地产	0	0%	0	0%	0%
长期股权投资	0	0%	0	0%	0%
固定资产	829,546.71	0.30%	764,880.58	0.30%	8.45%
在建工程	0	0%	0	0%	0%
无形资产	0	0%	0	0%	0%
商誉	0	0%	0	0%	0%
短期借款	0	0%	0	0%	0%
长期借款	0	0%	0	0%	0%
合同负债	7,602,821.24	2.78%	4,961,464.34	1.97%	53.24%
应付职工薪酬	16,550,179.23	6.05%	20,058,509.96	7.97%	-17.49%
应交税费	3,620,106.66	1.32%	3,375,574.68	1.34%	7.24%
其他应付款	88,279,996.58	32.25%	62,038,246.75	24.65%	42.30%
预计负债	3,834,892.85	1.40%	3,834,892.85	1.52%	0%

项目重大变动原因

<ol style="list-style-type: none"> 1、报告期货币资金期末余额减少 21.60%，主要是报告期业务量减少，期末收到的现金减少；部分闲置资金用于合作方借款； 2、交易性金融资产减少 15.64%，是由于期末国债逆回购余额减少； 3、预付款项减少 28.55%，是因为物资采购预付给供应商的货款减少； 4、应收账款减少 15.95%，主要是报告期业务减少相应减少了应收账款； 5、其他应收款增加 32.11%，主要是公司部分闲置资金用于合作方借款； 6、合同负债增加 53.24%，是因为预收的物业服务费增加； 7、应付职工薪酬减少 17.49%，主要是报告期员工平均人数比期初减少； 8、其他应付款增加 42.30%，主要是报告期往来款增加 74.27%，其中关联方为公司提供无偿借款增加 30,382,907.57 元。

(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	270,591,279.63	-	441,808,223.03	-	-38.75%
营业成本	258,975,531.01	95.71%	427,892,499.35	96.85%	-39.48%
毛利率%	4.29%	-	3.15%	-	-
销售费用	979,369.69	0.36%	1,682,256.81	0.38%	-41.78%
管理费用	13,859,360.32	5.12%	12,484,609.47	2.83%	11.01%
研发费用	0	0%	0	0%	0%
财务费用	-100,333.45		52,691.05	0.01%	-290.42%
信用减值损失	-2,919,437.41	0%	-1,683,217.92	0%	73.44%
资产减值损失	0	0%	0	0%	0%
其他收益	615,377.24	0.23%	1,247,102.54	0.28%	-50.66%
投资收益	5,137,887.35	1.90%	2,538,030.71	0.57%	102.44%
公允价值变动收益	-32,407.02	0%	-359,213.10	0%	90.98%
资产处置收益	23,333.27	0.01%	0	0%	0%
汇兑收益	0	0%	0	0%	0%
营业利润	-954,878.57	0%	531,549.11	0.12%	-279.64%
营业外收入	43,218.83	0.02%	12,469.78	0%	246.59%
营业外支出	422,372.00	0.16%	4,136,721.85	0.94%	-89.79%
净利润	-1,090,123.87	0%	-2,480,259.43	0%	56.05%

项目重大变动原因

- 1、营业收入比上年减少 38.75%，主要是物业服务市场竞争加剧，公司在管的项目减少；
- 2、营业成本比上年减少 39.48%，主要是公司在管的项目减少，人员等费用相应减少；
- 3、管理费用比上年增加 11.01%，主要是管理人员工资性支出比上年增加 25.34%；
- 3、信用减值损失比上年增加 73.44%，是因为报告期应收账款、其他应收款计提的坏账准备比上年分别增加 49.92%和 194.48%；
- 5、其他收益比上年减少 50.66%，主要是收到的政府扶持资金比上年减少。
- 6、投资收益比上年增加 102.44%，主要是理财收益增加；
- 7、公允价值变动收益比上年增加 90.98%，是因为产生公允价值变动收益的交易性金融资产增加；
- 8、营业外支出比上年减少 89.79%，主要是因为上年因“2.23”重大火灾事故未决诉讼增加了预计负债；
- 9、净利润比上年减亏 56.05%，主要是因为上年因“2.23”重大火灾事故未决诉讼计提了预计负债，增加了营业外支出。

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	266,464,165.88	355,454,101.73	-25.04%
其他业务收入	4,127,113.75	86,354,121.30	-95.22%
主营业务成本	257,206,563.05	331,640,956.12	-22.44%
其他业务成本	1,768,967.96	96,251,543.23	-98.16%

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
住宅项目	27,585,732.36	27,432,025.41	0.56%	-19.95%	-19.86%	-0.11%
行政企事业单位项目	243,005,547.27	231,543,505.60	4.72%	-40.34%	-41.18%	1.36%
合计	270,591,279.63	258,975,531.01	4.29%	-38.75%	-39.48%	1.14%

按地区分类分析

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因

收入构成无重大变化。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	南京市口腔医院	17,675,200.00	6.53%	否
2	南京市儿童医院	9,741,878.16	3.60%	否
3	南京市岱善润福城小区	8,292,000.00	3.06%	否
4	江苏大学附属医院	7,060,000.00	2.61%	否
5	南京市卫生高等职业技术学校	6,530,000.00	2.41%	否
	合计	49,299,078.16	18.21%	-

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	南京映众人力资源有限公司	17,551,939.65	66.69%	否
2	南京创赢日用品百货有限公司	1,377,112.09	5.23%	否
3	南京焯泽商贸有限公司	1,036,324.00	3.94%	否
4	英盾保安服务有限公司	796,000.00	3.02%	否
5	盛世中保（北京）保安服务有限公司	756,131.30	2.87%	否
	合计	21,517,507.04	81.75%	-

(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	-18,867,948.16	-81,941,324.48	76.97%
投资活动产生的现金流量净额	13,177,996.25	77,203,856.46	-82.93%
筹资活动产生的现金流量净额	-392,000.00	-294,000.00	-33.33%

现金流量分析

1、经营活动产生的现金流量净额比上期增加 76.97%，主要是购买商品、接受劳务支付的现金减少了 64.59%，支付给职工以及为职工支付的现金减少了 34.39%，支付其他与经营活动有关的现金中支付其他单位往来款减少 6,594.62 万元，减少了 60.43%；

2、投资活动产生的现金流量净额比上期减少 82.93 %，主要是由于投资收回的现金比上期减少 10,358.25 万元，减少了 92.63%；

3、筹资活动产生的现金流量净额比上期减少 33.33 %，主要是报告期分配股利支付的现金比上期增加了 33.33%。

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
南京仕邦物业管理有限公司	控股子公司	物业服务	500,000	6,924,003.40	2,714,089.58	5,973,651.14	794,400.77
南京新鸿运保安服务有限公司	控股子公司	保安服务	20,000,000	34,503,853.11	23,576,879.75	3,973,794.53	550,647.86
南京金鸿领航智能机电科技有限公司	控股子公司	智能机电安装维护	5,000,000	1,094,147.99	1,093,050.35	0	472.29
南京润建科技有限公司	控股子公司	特种设备安装改造、消防技术服务	5,000,000	921,425.63	935,395.52	0	3,780.73
南京新交织能	控股子公司	电动汽车充电	5,000,000	17,927,419.41	1,378,586.15	0	1,179,242.6

源科技有限公司		基础设施运营					
南京新鸿特精科技有限公司	控股子公司	技术服务	3,000,000	22,218,524.30	641,158.48	626,444.86	299,927.80
南京鸿晟千颂贸易有限公司	控股子公司	办公用品销售	500,000	7,873,325.70	1,809,324.03	0	1,604,835.78
南京泓鸿电子有限公司	控股子公司	电子产品销售	200,000	15,079,774.25	32,115.74	0	32,115.74
南京安嘉咨询服务有限公司	控股子公司	信息咨询服务	200,000	15,066,194.66	14,275.43	0	14,275.43
南京新鸿华广告传媒有限公司	参股公司	广告标牌制作	100,000	6,886.74	6,886.74	0	0

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

单位：元

受托方名称	产品类型	产品名称	未到期余额	逾期未收回金额	资金来源
英大证券	券商理财产品	国债逆回购	15,015,859.77	0	自有资金
合计	券商理财产品	国债逆回购	15,015,859.77	0	自有资金

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
市场竞争风险	目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。因此，打造具有品牌的物业服务企业将是行业发展趋势。根据业主差异化的服务需求，公司要迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，结合新技术、新服务来满足不断提升的业主需求，否则，可能会陷入低价恶性竞争，在未来的市场竞争中处于不利地位。应对措施：公司将通过持续提升服务质量和业主满意度，力争获得业主继续委任，减少项目的重新招投标。
宏观经济波动及政策风险	作为物业服务行业重要下游客户的房地产行业，具有较强的周期性波动特点。近年来，中国房地产市场出现房价上涨过快等现象，中央及地方政府连续出台了一系列房地产调控政策，这些政策的实施已经导致住宅、商用、酒店等总体房地产市场成交量的减少，在一定程度上将使大型房地产企业开工量减少，并随之导致新物业服务项目增速降低。公司大部分客户为政府机关、事业单位和公共场馆，如果未来中央政府或地方政府进一步出台缩减财政开支及政府办公费用等措施，将会直接影响政府机关、事业单位及公共场馆的物业管理招标数量和托管价格，对公司未来业务发展产生不利影响。应对措施：公司将积极开拓延伸主营业务以外的增值服务（提供机关单位的食堂工作餐的制作、家政服务等等），提高业主对物业的依赖性，增加公司营收。
人工成本上涨风险	公司属于劳动密集型行业，成本以人工为主，人工成本占营业成本的比例在 80-85%。经济的持续发展势必带来包括物价、人工在内的各方面成本不断增长，人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。另外，受到疫情防控的影响，人工成本也比往年有所增加，主要是用于防控点的人员加岗加班的加班费以及员工被隔离在家的薪资发放与防疫物资的购买。应对措施：公司正在并将持续采取积极措施诸如实施标准化、自动化的管理，应对人工成本上涨风险。
业务分包协作的风险	公司为提高管理效率和降低成本，将少量要求较高的安保项目委托专业保安公司提供第三方服务。尽管公司在业务分包合同中对劳务质量相关条款进行了严格规定，并制定了相关质量标准和管理规范，在业务实际执行中对第三方公司进行了严格监督。但是，如果第三方专业保安公司未能保持服务团队的稳定，未能按照公司质量标准进行服务，可能将会对公司的服务质量、声誉甚至业绩产生不利影响。应对措施：公司将在委外合同约定条款上明确风险出现的考核奖惩内容。同时，对第三方

	<p>供应商提供必要的食宿条件进行定期检查, 确实做好外来员工的后勤保障工作。每年底进行合同的评审, 对达不到合同要求的服务分包协作单位施行淘汰。</p>
<p>实际控制人不当控制风险</p>	<p>公司实际控制人王中宁持有公司 81.77%股份并担任公司董事长, 能够对股东会、董事会、公司经营决策等造成重大影响。虽然公司已经建立了较为完善的内部控制制度和公司治理结构, 制定了包括《公司章程》、《股东会制度》、《董事会制度》、《监事会制度》和《关联交易管理办法》等规章制度, 但并不能排除若公司实际控制人利用其控制地位, 对公司的经营决策、重大投资、人事、财务等重大事项进行不当控制, 可能给公司经营带来风险, 损害公司和投资人的利益。应对措施: 为应对实际控制人控制不当的可能, 公司建立了“三会一层”的法人治理结构, 根据公司实际经营情况不断对其进行完善, 同时, 公司还建立了相应的内部控制制度, 以保护中小股东利益。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化:</p>	<p>本期重大风险未发生重大变化</p>

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(四)
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(六)
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(七)
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

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	2,995,852.74	2.03%
作为被告/被申请人	34,817,275.07	23.60%
作为第三人	0	0%
合计	37,813,127.81	25.63%

2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
2025-010	被告/被申请	公司提供物	否	34,514,035.65	是	2025 年 3

	人	业服务的一小区,因发生重大火灾事故被街道办作为被告之一提起诉讼				月 21 日,南京市雨花台区人民法院举行听证会,截止报告期末,南京市雨花台区人民法院尚未作出判决。
--	---	---------------------------------	--	--	--	---

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响

本诉讼涉案金额为起诉状中街道办代垫的费用,公司为九被告之一,具体需承担的赔偿金额需以法院生效判决为准。该诉讼尚未对公司目前的生产经营造成重大不利影响,公司将依法积极处理并保障自身的合法权益,根据诉讼进展情况及时履行信息披露义务。

(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额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是否为挂牌公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序	是否已被采取监管措施
					起始	终止				
1	王中宁	705 万元	0	705 万元	2025 年 3 月 27 日	2029 年 3 月 27 日	连带	是	已事后补充履行	否
合计	-	705 万元	0	705 万元	-	-	-	-	-	-

可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

2026 年 3 月 31 日,被担保人王中宁已归还借款 470 万元。

2026 年 3 月 31 日,被担保人王中宁重新借款 470 万元。

被担保人王中宁资信状况良好,有能力承担还款责任,目前公司无需承担担保责任。

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）		
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	705 万元	705 万元
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	705 万元	705 万元
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	是否存在抵押
			起始日期	终止日期						
南京映众人力资源有限公司	无	否	2024年2月27日	2026年5月31日	93,062,353.63	237,091,058.38	185,181,881.28	144,971,530.73	已事前及时履行	否
南京市苏邻生活服务有限公司	无	否	2024年6月21日	2025年4月14日	2,485,000.00		2,485,000.00	0	已事后补充履行	否
南京春满园物业管理有限公司	无	否	2024年12月10日	2025年2月12日	540,005.00		540,005.00	0	已事后补充履行	否
南京淳	无	否	2024	2025	510,30		510,30	0	已事后	否

茂生活服务有 限公司			年 12 月 10 日	年 4 月 14 日	0.00		0.00		补充履 行	
南京悦 然生活 服务有 限公司	无	否	2024 年 10 月 14 日	2025 年 4 月 14 日	510,30 0.00		510,30 0.00	0	已事后 补充履 行	否
南京静 静山林 绿化有 限公司	实际控 制人王 中宁间 接控制 的公司	否	2024 年 12 月 10 日	2025 年 4 月 14 日	5,510,0 00.00		5,510,0 00.00	0	已事后 补充履 行	否
南京溪 水兰舟 清洁有 限公 司	实际控 制人王 中宁间 接控制 的公司	否	2024 年 12 月 10 日	2025 年 2 月 12 日	3,675,9 00.00		3,675,9 00.00	0	已事后 补充履 行	否
南京芳 草青物 业管理 有限公 司	无	否	2025 年 9 月 1 日	2026 年 8 月 31 日	0	5,710,0 00.00	5,609,7 30.00	100,27 0.00	已事前 及时履 行	否
南京碧 海晴天 物业管 理有限 公司	无	否	2025 年 6 月 1 日	2026 年 5 月 31 日	0	3,665,2 94.59	0	3,665,2 94.59	已事前 及时履 行	否
合计	-	-	-	-	106,29 3,858.6 3	246,46 6,352.9 7	204,02 3,116.2 8	148,73 7,095.3 2	-	-

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响

为提高公司的资金使用效率，增加收益，在确保不影响公司正常经营活动的前提下，报告期新增对外借款 246,466,352.97 元，减少对外借款 204,023,116.28 元，对外借款期末余额 148,737,095.32 元。债务人借款主要用于经营周转。对外借款对公司正常生产运营不会造成重大影响。

(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

控股股东、实际控制人及其控制的企业资金占用情况

√适用 □不适用

单位：元

占用 主体	占用 性质	占用形 成时间	占用金额	已归还金额	占用余 额	单日最高占 用余额	是否已 被采取
----------	----------	------------	------	-------	----------	--------------	------------

							监管措施
南京溪水兰舟清洁有限公司	借款	2024年12月10日	3,675,900.00	3,675,900.00	0	3,675,900.00	是
南京静静山林绿化有限公司	借款	2024年12月10日	5,510,000.00	5,510,000.00	0	5,510,000.00	是
南京金曦晨酒店有限公司	借款	2025年1月17日	300,000.00	300,000.00	0	300,000.00	是
南京金采秋莲蔬菜有限公司	借款	2025年1月17日	5,300,000.00	5,300,000.00	0	5,300,000.00	是
南京湖上轻舟贸易有限公司	借款	2025年1月17日	300,000.00	300,000.00	0	300,000.00	是
南京葵花露晞装饰有限公司	借款	2025年1月27日	1,340,000.00	1,340,000.00	0	1,340,000.00	是
南京庭院深深蔬菜保鲜有限责任公司	借款	2025年1月27日	1,340,000.00	1,340,000.00	0	1,340,000.00	是
南京一室生春设计有限公司	借款	2025年4月9日	200,000.00	200,000.00	0	200,000.00	是
南京一介生活服务有限公司	借款	2025年4月9日	200,000.00	200,000.00	0	200,000.00	是
合计	-	-	18,165,900.00	18,165,900.00	0	18,165,900.00	-

发生原因、整改情况及对公司的影响

2024年12月至2025年4月，公司控股股东、实际控制人控制的企业通过借款的形式，占用公司资金。截至2025年6月19日，资金占用借款已归还，暂未对公司经营造成不利影响。

股转公司挂牌公司管理一部针对该违规事项，已对公司及相关责任主体采取口头警示的自律监管措施。

(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		

销售产品、商品，提供劳务		
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		
关联方为公司提供无息借款	30,382,907.57	30,382,907.57
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

上述关联交易遵循公平、自愿的原则，不存在损害公司及其他非关联股东利益的情况，对公司的财务状况、经营成果，业务的完整性和独立性无重大不利影响。

违规关联交易情况

√适用 □不适用

单位：元

关联交易对象	是否为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业	交易金额	是否履行必要决策程序	是否履行信息披露义务	是否已被采取监管措施	是否完成整改
王中宁	是	15,600,192.55	已事后补充履行	已事后补充履行	否	是
南京千鸿股经济信息咨询有限公司	是	13,924,783.83	已事后补充履行	已事后补充履行	否	是
南京海岸广告有限公司	是	857,931.19	已事后补充履行	已事后补充履行	否	是
合计	-	30,382,907.57	-	-	-	-

截至 2026 年 4 月 9 日，公司从关联方处取得的借款，已归还。

(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	2015 年 9 月 1 日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
其他股东	2015 年 9 月 1 日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中

实际控制人或控股股东	2015年9月1日		挂牌	资金占用承诺	控股股东、实际控制人王中宁出具《关于避免资金占用的承诺函》	正在履行中
实际控制人或控股股东	2015年9月1日		挂牌	关联交易承诺	承诺规范关联交易	正在履行中
董监高	2015年9月1日		挂牌	关联交易承诺	承诺规范关联交易	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

不存在

(七) 调查处罚事项

2024年2月23日凌晨，公司提供物业服务的南京市雨花台区明尚西苑6栋因电动车处起火引发火灾，并造成重大人员伤亡。

2024年11月27日，相关部门发布了《关于南京市雨花台区明尚西苑居民住宅楼“2·23”重大火灾事故调查情况的通报》，详见2024年11月28日公司在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台发布的《关于风险事项进展公告》（公告编号：2024-051）。

目前，因该事故引发的民事诉讼，法院已受理，详见2025年3月21日公司在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台发布的《重大诉讼公告》（公告编号：2025-010）。

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	8,948,396	31.60%	0	8,948,396	31.60%	
	其中：控股股东、实际控制人	7,281,201	26.38%	0	7,281,201	26.38%	
	董事、监事、高管	376,000	1.18%	0	376,000	1.18%	
	核心员工	0	0%	0	0	0%	
有限售 条件股 份	有限售股份总数	22,971,604	68.40%	0	22,971,604	68.40%	
	其中：控股股东、实际控制人	21,843,604	64.86%	0	21,843,604	64.86%	
	董事、监事、高管	1,128,000	3.53%	0	1,128,000	3.53%	
	核心员工	0		0	0		
总股本		31,920,000	-	0	31,920,000	-	
普通股股东人数							65

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	王中宁	26,101,805	0	26,101,805	81.77%	19,576,354	6,525,451	0	0
2	秦树梅	1,519,000	0	1,519,000	4.76%	1,139,250	379,750	0	0
3	王千	1,504,000	0	1,504,000	4.71%	1,128,000	376,000	0	0
4	康锐	1,504,000	0	1,504,000	4.71%	1,128,000	376,000	0	0
5	彭庆忠	205,100	0	205,100	0.64%	0	205,100	0	0
6	南京恒睿聚信资产管理有限	155,000	0	155,000	0.49%	0	155,000	0	0

	公司-南京恒睿禾金一号私募证券投资基金								
7	刘宇	149,712	0	149,712	0.47%	0	149,712	0	0
8	潘欣如	149,287	0	149,287	0.47%	0	149,287	0	0
9	上海牛帆数据科技股份有限公司	138,000	0	138,000	0.43%	0	138,000	0	0
10	冯瑞金	101,700	0	101,700	0.32%	0	101,700	0	0
	合计	31,527,604	0	31,527,604	98.77%	22,971,604	8,556,000	0	0

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

普通股前十名股东间相互关系说明：

公司的控股股东、实际控制人王中宁与公司股东秦树梅系夫妻关系，股东王千系王中宁、秦树梅之女，秦树梅、王千系王中宁的一致行动人。除此之外，公司前十名股东之间不存在任何关联关系。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

√是 □否

公司控股股东、实际控制人为王中宁，秦树梅、王千为实际控制人的一致行动人。

王中宁先生，男，中国籍，无境外永久居留权，1955年3月出生，毕业于南京大学，研究生学历。职业经历：1970年12月至1976年4月就职于空军航空兵某部，任仪表员；1976年5月至1984年8月就职于南京市公安局秦淮分局，任民警；1984年8月至1992年8月就职于江苏无线电厂，任宣传科副科长；1992年9月至1995年10月就职于江苏康达维娱乐服务有限公司，任副总经理；1995年11月至今就职于公司，任执行董事；现任股份公司董事长，兼任南京海岸广告有限公司执行董事、总经理，南京千鸿股经济信息咨询服务股份有限公司执行董事，南京金鸿股百货贸易有限公司执行董事，南京金鸿领航智能机电科技有限公司执行董事，南京润建科技有限公司执行董事，南京鸿晟千颂贸易有限公司执行董事，南京新交织能源科技有限公司执行董事。

秦树梅、王千系王中宁的一致行动人，分别持有公司4.76%和4.71%的股份。

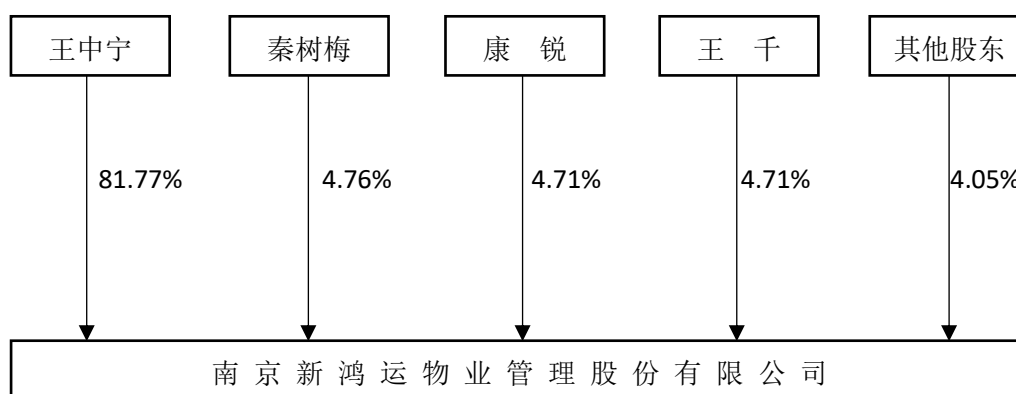
秦树梅女士：中国籍，无境外永久居留权，1958年10月出生，高中学历。职业经历：1980年12月至2008年10月就职于江苏省民航局，任职员；2015年4月21日至2023年9月15日任公司董事，2024年6月21日至今任公司董事。

王千女士：中国籍，无境外永久居留权，1985年8月出生，毕业于南京师范大学，本科学职业经历：2007年10月至2008年2月就职于江苏教育电视台，任节目编导；2008年3月至2014年1月就职于江苏广播数字传媒有限公司，任节目编导；2009年10月至今任南京海岸广告有限公司监事；2011年11月至今任南京花博士花卉有限公司法定代表人、执行董事兼总经理；2012年4月至今任南

京雅高办公用品有限公司监事；2012年10月至今任南京泷泽商务信息咨询有限公司法定代表人、执行董事兼总经理；2015年4月至2022年12月任南京新鸿运物业管理股份有限公司董事；2015年12月至今任南京天平正信物业服务评估监理有限公司法定代表人、董事长、总经理；2022年3月至今任南京泰众昌科技发展有限公司法定代表人、执行董事；2024年2月20日至今任南京新鸿运物业管理股份有限公司董事。

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变更。

公司目前股权结构图为



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				
王中宁	董事长	男	1955年3月	2024年6月21日	2027年6月20日	26,101,805	0	26,101,805	81.77%
康锐	董事、总经理、董事会秘书	男	1967年2月	2024年6月21日	2027年6月20日	1,504,000	0	1,504,000	4.71%
秦树梅	董事	女	1958年10月	2024年6月21日	2027年6月20日	1,519,000	0	1,519,000	4.76%
王千	董事	女	1985年8月	2024年6月21日	2027年6月20日	1,504,000	0	1,519,000	4.71%
张朝芳	董事、财务总监	女	1974年10月	2025年2月28日	2027年6月20日	0	0	0	0%
祁电兵	监事会主席	男	1965年6月	2024年6月21日	2027年6月20日	0	0	0	0%
刘平	监事	女	1967年1月	2025年7月24日	2027年6月20日	0	0	0	0%
孙丽秀	职工监事	女	1982年6月	2024年6月21日	2027年6月20日	0	0	0	0%
合计						30,628,805	-	30,628,805	95.95%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

公司的控股股东、实际控制人、董事长王中宁与公司股东、董事秦树梅系夫妻关系，王中宁、秦树梅是股东、董事王千的父母亲，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员与股东之间不存在任何关联关系。

(二) 审计委员会情况

适用 不适用

(三) 变动情况

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
景晓霞	董事、财务总监	离任	无	工作岗位调整
张朝芳	无	新任	董事、财务总监	选举
赵华侠	监事	离任	无	离任
刘平	无	新任	监事	选举

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

<p>张朝芳，女，1974年10月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于南京邮电大学，本科学历。职业经历：2011年1月至2016年10月就职于南京中苏财务咨询有限公司，任会计；2016年11月至今就职于南京新鸿运物业管理股份有限公司，任财务部会计；2025年2月28日至今，任公司董事、财务总监。</p> <p>刘平，女，1967年1月出生，中国籍，无境外永久居留权，高中学历。职业经历：1983年7月至2000年10月就职于南京长征搪瓷厂，任保管员；2001年6月至今就职于南京新鸿运物业管理股份有限公司，任王府花园小区项目经理；2025年7月24日至今，任公司监事。</p>
--

(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	224	0	97	127
销售人员	16	0	8	8
财务人员	24	0	11	13
服务人员	6,068	0	2,183	3,885
员工总计	6,332	0	2,299	4,033

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	2
本科	92	63
专科	481	249

专科以下	5,757	3,719
员工总计	6,332	4,033

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、薪酬政策。公司实行全员劳动合同制，依据《中华人民共和国劳动法》和地方相关法规要求，与员工签订《劳动合同》或《劳务协议》，依法建立劳动关系。报告期内，员工薪酬继续执行月薪制的薪酬政策，并对部分员工进行了薪酬调整，员工的收入水平较上年稳中有升。同时，公司对符合条件的员工，按照国家相关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工办理养老、医疗、工伤、失业、生育等社会保险，对不符合缴纳社会保险条件的员工，由公司统一办理意外保险。

2、培训计划。报告期内，公司根据发展需要制定培训计划，多层次、多渠道、多领域、多形式地加强员工培训工作，公司内部各个部门为员工定期举办持续培训，增强员工的专业技能，取得了良好效果。2023年度，公司完成了部分项目经理资格培训、部分保安的安全员资格培训、工程人员的各种专业资格和技能培训、客服人员和保洁员的职位培训，同时，鼓励员工外出学习和进修，对取得相关职称的人员，报销培训费用，并给予加薪奖励。通过培训，提升了公司员工素质和工作能力，为公司战略目标的实现提供了有力保障。

3、需公司承担费用的离退休职工人数。公司执行国家和地方相关的社会保险制度，没有需要公司承担费用的离退休人员。

(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

公司在股份公司成立后，依据《公司法》、《公司章程》的相关规定设立了股东会、董事会和监事会，建立了三会治理结构。股东会、董事会、监事会、高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等相关法律法规及规范性文件的要求，履行各自的权利和义务，公司重大经营决策、投资决策及财务决策按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

截至报告期末，公司已制订了《股东会制度》、《董事会制度》、《监事会制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《投资者关系管理制度》、《承诺管理制度》、《利润分配管理制度》、《募集资金管理制度》、《信息披露管理制度》、《知情人登记管理制度》和《印鉴管理制度》等制度，报告期，根据新《公司法》的要求，修订了《公司章程》和《股东会制度》、《董事会制度》、《监事会制度》，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，提升公司治理水平。

(二) 内部监督机构对监督事项的意见

监事会在本年度内的监督活动中未发现公司存在重大风险，监事会对报告期内的监督事项无异议。报告期内，监事会严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会制度》和有关法律、法规的要求，从切实维护公司利益和广大股东权益出发，认真履行监督职责。监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人。公司具有独立完整的业务体系，具备独立面向市场、自主经营的能力，独立运作、独立承担责任和风险的能力。

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

2、人员独立。公司董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》及《公司章程》合法产生；公司的总经理等高级管理人员均未在控股股东及其控制的其他企业中担任职务；未在控股股东及其控制的其他企业中领薪。

3、资产独立。公司合法独立拥有与经营业务体系相配套的资产和开展业务所需的设备，不存在与其控股股东、实际控制人共享、共用的情况，不存在被股东单位或其他关联方占用的情形。

4、机构独立。公司已依法建立健全股东会、董事会、监事会等机构，任命了总经理等高级管理人员在内的高级管理团队，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。

5、财务独立。公司设立了独立的财务部门，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。依法进行纳税申报和履行纳税义务，公司在银行独立开立账户，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，不存在被控股股东、实际控制人不当控制的情况。

(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》、《股东会制度》、《董事会制度》、《监事会制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《投资者关系管理制度》、《承诺管理制度》、《利润分配管理制度》、《募集资金管理制度》、《信息披露管理制度》、《知情人登记管理制度》和《印鉴管理制度》等各项制度，公司董事会及监事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	保留意见			
审计报告中的特别段落	<input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/>持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	中兴华审字（2026）第 00006903 号			
审计机构名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层			
审计报告日期	2026 年 4 月 29 日			
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	卓 丹 1 年	马晨晗 1 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	9 年			
会计师事务所审计报酬（万 元）	30			

审 计 报 告

中兴华审字（2026）第 00006903 号

南京新鸿运物业管理股份有限公司全体股东：

一、保留意见

我们审计了南京新鸿运物业管理股份有限公司（以下简称“新鸿运公司”）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、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，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，公允反映了新鸿运公司 2025 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2025 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成保留意见的基础

如财务报表附注“六、合并财务报表项目注释之 5、其他应收款”所述，其他应收款 2025 年 12 月 31 日余额为 177,166,920.83 元，占新鸿运公司资产总额比例 64.72%，其中新鸿运公司向南京映众人力资源有限公司、南京碧海晴天物业管理有限公司、南京芳草青物业管理有限公司 3 家公司拆出资金金额为 148,737,095.32 元，2025 年度共计提

信用减值损失 0 元。新鸿运公司就拆出资金事项分别与上述 3 家公司签订了《借款合同》，合同约定借款用途为用于发放劳务派遣人员的薪金以及缴纳社保和公积金等费用，借款年利率为 3%。我们通过实施函证以及文件单据检查等审计程序，仍然无法就上述款项的性质、可收回性等获取充分、适当的审计证据。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于新鸿运公司，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，为发表保留意见提供了基础。

三、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注“六之 17、预计负债”“十三、其他重要事项”所述，新鸿运公司因“南京市雨花台区明尚西苑居民住宅楼‘2.23’”重大火灾事故涉及重大诉讼。由于案件尚未有判决结果，新鸿运公司应负担的赔偿金额具有不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、其他信息

新鸿运公司管理层对其他信息负责。其他信息包括财务报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

新鸿运公司管理层（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，管理层负责评估新鸿运公司的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算新鸿运公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新鸿运公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误导致，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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新鸿运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新鸿运公司不能持续经营。

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

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟

通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：卓 丹

中国·北京

中国注册会计师：马晨晗

2026年4月29日

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	18,141,203.89	23,140,708.57
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、2	44,656,501.77	52,936,101.31
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、3	34,406,452.52	40,935,485.24
应收款项融资		-	
预付款项	六、4	461,260.96	645,589.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、5	169,818,492.88	128,541,892.70
其中：应收利息			

应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、6	54,264.61	6,031.42
其中：数据资源		-	
合同资产		-	
持有待售资产		-	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	62,415.66	77,376.54
流动资产合计		267,600,592.29	246,283,184.78
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	六、8	829,546.71	764,880.58
在建工程		-	
生产性生物资产		-	
油气资产		-	
使用权资产		-	
无形资产	六、9	-	
其中：数据资源		-	
开发支出		-	
其中：数据资源		-	
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、10	5,304,929.49	4,611,522.97
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,134,476.20	5,376,403.55
资产总计		273,735,068.49	251,659,588.33
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、11	3,123,438.67	5,311,336.33
预收款项		-	
合同负债	六、12	7,602,821.24	4,961,464.34

卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、13	16,550,179.23	20,058,509.96
应交税费	六、14	3,620,106.66	3,375,574.68
其他应付款	六、15	88,279,996.58	62,038,246.75
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	六、16	180,133.33	108,812.78
流动负债合计		119,356,675.71	95,853,944.84
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、17	3,834,892.85	3,834,892.85
递延收益		-	
递延所得税负债	六、9	54,873.16	
其他非流动负债		-	
非流动负债合计		3,889,766.01	3,834,892.85
负债合计		123,246,441.72	99,688,837.69
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、18	31,920,000.00	31,920,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、19	30,752,639.60	30,752,639.60
减：库存股		-	
其他综合收益		-	
专项储备		-	
盈余公积	六、20	18,162,964.81	18,162,964.81
一般风险准备			
未分配利润	六、21	66,690,395.81	68,749,688.91

归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		147,526,000.22	149,585,293.32
少数股东权益		2,962,626.55	2,385,457.32
所有者权益（或股东权益）合计		150,488,626.77	151,970,750.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计		273,735,068.49	251,659,588.33

法定代表人：王中宁

主管会计工作负责人：张朝芳

会计机构负责人：张朝芳

（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		12,975,532.40	16,446,278.71
交易性金融资产		10,084,595.95	16,057,770.09
衍生金融资产		-	
应收票据		-	
应收账款	十四、1	33,277,588.16	39,394,130.71
应收款项融资		-	
预付款项		461,260.96	645,589.00
其他应收款	十四、2	147,711,005.09	137,350,854.35
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		48,529.94	
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		204,558,512.50	209,894,622.86
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	21,265,000.00	21,265,000.00
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		801,034.92	732,196.31
在建工程		-	
生产性生物资产		-	

油气资产		-	
使用权资产		-	
无形资产		-	
其中：数据资源		-	
开发支出		-	
其中：数据资源		-	
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,169,019.13	4,450,019.58
其他非流动资产		-	
非流动资产合计		27,235,054.05	26,447,215.89
资产总计		231,793,566.55	236,341,838.75
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,070,195.19	5,155,842.23
预收款项		-	
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		15,864,310.01	19,237,375.58
应交税费		3,142,355.90	3,065,858.63
其他应付款		59,511,284.22	55,818,603.56
其中：应付利息		-	
应付股利		-	
合同负债		6,970,030.10	4,457,281.17
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		161,007.70	103,018.22
流动负债合计		88,719,183.12	87,837,979.39
非流动负债：		-	
长期借款		-	
应付债券		-	
其中：优先股		-	
永续债		-	
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		3,834,892.85	3,834,892.85
递延收益		-	
递延所得税负债		24,498.96	
其他非流动负债		-	
非流动负债合计		3,859,391.81	3,834,892.85

负债合计		92,578,574.93	91,672,872.24
所有者权益（或股东权益）：			
股本		31,920,000.00	31,920,000.00
其他权益工具		-	
其中：优先股		-	
永续债		-	
资本公积		30,752,639.60	30,752,639.60
减：库存股		-	
其他综合收益		-	
专项储备		-	
盈余公积		18,162,964.81	18,162,964.81
一般风险准备			
未分配利润		58,379,387.21	63,833,362.10
所有者权益（或股东权益）合计		139,214,991.62	144,668,966.51
负债和所有者权益（或股东权益）合计		231,793,566.55	236,341,838.75

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业总收入		270,591,279.63	441,808,223.03
其中：营业收入	六、22	270,591,279.63	441,808,223.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		274,370,911.63	443,019,376.15
其中：营业成本	六、22	258,975,531.01	427,892,499.35
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、23	656,984.06	907,319.47
销售费用	六、24	979,369.69	1,682,256.81
管理费用	六、25	13,859,360.32	12,484,609.47
研发费用			
财务费用	六、26	-100,333.45	52,691.05
其中：利息费用			
利息收入	六、26	207,449.21	97,476.54

加：其他收益	六、27	615,377.24	1,247,102.54
投资收益（损失以“-”号填列）	六、28	5,137,887.35	2,538,030.71
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）	六、29	-32,407.02	-359,213.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、30	-2,919,437.41	-1,683,217.92
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、31	23,333.27	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-954,878.57	531,549.11
加：营业外收入	六、32	43,218.83	12,469.78
减：营业外支出	六、33	422,372.00	4,136,721.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,334,031.74	-3,592,702.96
减：所得税费用	六、34	-243,907.87	-1,112,443.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,090,123.87	-2,480,259.43
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）	-	-1,090,123.87	-2,480,259.43
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）	-	969,169.23	579,594.69
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,059,293.10	-3,059,854.12
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		-1,090,123.87	-2,480,259.43
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-2,059,293.10	-3,059,854.12
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		969,169.23	579,594.69
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.06	-0.10
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.06	-0.10

法定代表人：王中宁

主管会计工作负责人：张朝芳

会计机构负责人：张朝芳

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业收入	十四、4	260,017,479.10	427,162,033.63
减：营业成本	十四、4	251,538,938.96	416,298,716.94
税金及附加		645,874.34	894,291.51
销售费用		978,370.69	1,682,256.81
管理费用		12,139,515.68	10,892,169.23
研发费用			
财务费用		-83,144.29	71,047.89
其中：利息费用			
利息收入		188,626.02	90,547.07
加：其他收益		595,777.55	1,226,462.27
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	1,782,600.75	1,305,777.04
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）		97,995.83	-52,435.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,928,434.01	-1,540,346.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		23,333.27	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,630,802.89	-1,736,992.21
加：营业外收入		41,749.68	39,924.67
减：营业外支出		412,128.00	4,136,721.85
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-6,001,181.21	-5,833,789.39
减：所得税费用		-547,206.32	-1,196,121.55

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,453,974.89	-4,637,667.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,453,974.89	-4,637,667.84
（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		-5,453,974.89	-4637667.84
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		283,850,561.59	455,483,886.74
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		16,543.77	26,487.88

收到其他与经营活动有关的现金	六、35	27,091,251.34	36,673,059.17
经营活动现金流入小计		310,958,356.70	492,183,433.79
购买商品、接受劳务支付的现金		24,167,892.81	68,254,596.35
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		249,307,631.04	380,004,057.56
支付的各项税费		5,963,288.29	9,414,151.60
支付其他与经营活动有关的现金	六、35	50,387,492.72	116,451,952.76
经营活动现金流出小计		329,826,304.86	574,124,758.27
经营活动产生的现金流量净额	六、36	-18,867,948.16	-81,941,324.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,247,192.52	111,829,724.32
取得投资收益收到的现金		5,137,887.35	2,538,030.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		45,000.00	130,956.79
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		13,430,079.87	114,498,711.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		252,083.62	109,746.84
投资支付的现金			37,185,108.52
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		252,083.62	37,294,855.36
投资活动产生的现金流量净额		13,177,996.25	77,203,856.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		392,000.00	294,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		392,000.00	294,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		392,000.00	294,000.00

筹资活动产生的现金流量净额		-392,000.00	-294,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	六、36	-6,081,951.91	-5,031,468.02
加：期初现金及现金等价物余额	六、36	21,782,032.83	26,813,500.85
六、期末现金及现金等价物余额	六、36	15,700,080.92	21,782,032.83

法定代表人：王中宁

主管会计工作负责人：张朝芳

会计机构负责人：张朝芳

(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		272,175,267.23	439,884,178.05
收到的税费返还		16,543.77	26,487.88
收到其他与经营活动有关的现金		4,502,290.14	7,730,375.19
经营活动现金流入小计		276,694,101.14	447,641,041.12
购买商品、接受劳务支付的现金		21,279,870.64	63,240,856.35
支付给职工以及为职工支付的现金		242,654,539.80	372,150,728.80
支付的各项税费		5,830,714.77	8,418,385.68
支付其他与经营活动有关的现金		19,087,712.17	121,929,784.63
经营活动现金流出小计		288,852,837.38	565,739,755.46
经营活动产生的现金流量净额		-12,158,736.24	-118,098,714.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		6,071,169.97	111,829,724.32
取得投资收益收到的现金		1,782,600.75	1,305,777.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		45,000.00	131,070.17
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		7,898,770.72	113,266,571.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		249,574.06	95,463.65
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		249,574.06	95,463.65
投资活动产生的现金流量净额		7,649,196.66	113,171,107.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-4,509,539.58	-4,927,606.46
加：期初现金及现金等价物余额		15,087,602.97	20,015,209.43
六、期末现金及现金等价物余额		10,578,063.39	15,087,602.97

(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	31,920,000.00				30,752,639.60				18,162,964.81		68,749,688.91	2,385,457.32	151,970,750.64
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	31,920,000.00				30,752,639.60				18,162,964.81		68,749,688.91	2,385,457.32	151,970,750.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-2,059,293.10	577,169.23	-1,482,123.87
（一）综合收益总额											-2,059,293.10	969,169.23	-1,090,123.87
（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													

四、本年期末余额	31,920,000.00			30,752,639.60			18,162,964.81		66,690,395.81	2,962,626.55	150,488,626.77
----------	---------------	--	--	---------------	--	--	---------------	--	---------------	--------------	----------------

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	31,920,000.00				30,752,639.60				18,162,964.81		71,809,543.03	2,099,862.63	154,745,010.07
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	31,920,000.00				30,752,639.60				18,162,964.81		71,809,543.03	2,099,862.63	154,745,010.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-3,059,854.12	285,594.69	-2,774,259.43
（一）综合收益总额											-3,059,854.12	579,594.69	-2,480,259.43
（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											-294,000.00	-294,000.00
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											-294,000.00	-294,000.00
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	31,920,000.00				30,752,639.60			18,162,964.81	68,749,688.91	2,385,457.32	151,970,750.64	

法定代表人：王中宁

主管会计工作负责人：张朝芳

会计机构负责人：张朝芳

(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	31,920,000.00				30,752,639.60				18,162,964.81		63,833,362.10	144,668,966.51
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	31,920,000.00				30,752,639.60				18,162,964.81		63,833,362.10	144,668,966.51
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-5,453,974.89	-5,453,974.89
(一) 综合收益总额											-5,453,974.89	-5,453,974.89
(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、本期末余额	31,920,000.00				30,752,639.60				18,162,964.81		58,379,387.21	139,214,991.62

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	31,920,000.00				30,752,639.60				18,162,964.81		68,471,029.94	149,306,634.35
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	31,920,000.00				30,752,639.60				18,162,964.81		68,471,029.94	149,306,634.35
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-4,637,667.84	-4,637,667.84
(一) 综合收益总额											-4,637,667.84	-4,637,667.84
(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	31,920,000.00				30,752,639.60				18,162,964.81		63,833,362.10	144,668,966.51

南京新鸿运物业管理股份有限公司

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

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

南京新鸿运物业管理股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于 1995 年 11 月 28 日, 经南京市工商行政管理局批准, 于 1995 年 11 月由法人南京海岸广告有限公司、自然人康锐共同出资设立, 《企业法人营业执照》的注册号为 25000056-4 (后于 2014 年注册号变更为 320100000077326)。公司注册地址为南京市建邺区水西门外大街 148 号 (后于 2002 年 4 月将其地址变更为南京市秦淮区汉中路 185 号)。法定代表人: 王中宁。

历经多次变更, 截至 2025 年 12 月 31 日, 公司总股本为 3,192.00 万股, 注册资本为 3,192.00 万元, 目前公司主要业务为物业管理服务。

(二) 分公司情况

2025 年度纳入合并并且处于经营状态的分公司共 140 家, 2025 年注销岳麓区三分公司。

(三) 公司的业务性质和主要经营活动

本公司及各子公司主要从事物业经营管理服务。本公司属于物业管理行业。

(四) 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 04 月 29 日决议批准报出。

(五) 合并报表范围

本公司 2025 年度纳入合并范围的子公司共 9 户, 详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围较上期增加 2 户。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则解释及其他相关规定 (以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2023 年修订) 的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本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、持续经营

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

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

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

1、会计期间

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

2、营业周期

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

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、11“长期股权投资”或本附注四、7“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”（详见本附注四、11、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、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。

6、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

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

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

(3) 外币财务报表的折算方法

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

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率/当期平均汇率/当期加权平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

期初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

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

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

7、金融工具

在本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。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

① 以摊余成本计量的金融资产

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

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本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。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益,但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

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

③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

② 其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有

的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本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净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

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

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

8、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其

变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

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

信用损失，是指本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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：账龄组合、逾期账龄组合等，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，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
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

②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	计提方法
账龄组合	账龄分析法
其他组合	不计提坏账准备

9、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按个别认定法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(4) 存货中原材料和产成品的盘存制度为永续盘存制，在产品盘存制度为实地盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

10、合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、8、金融资产减值。

11、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，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方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。

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。

（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，按本附注四、4、(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，在处置时将原计入所有者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。

12、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

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

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

(5) 其他说明

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

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

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

13、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”

14、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，

如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

15、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

16、合同负债

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

17、职工薪酬

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

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

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

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

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

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

18、收入

公司营业收入主要为物业管理收入，其确认原则如下：

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。

本公司向客户提供物业管理服务，因在本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据合同约定的服务期间及合同金额按照权责发生确认收入。

根据目前公司的客户特点，主要存在三种类型的收入确认方式：

(1) 企事业单位及公共场馆：根据合同约定的服务期间及合同金额，对所属会计期间应确认的合同金额进行相关收入的确认。合同中存在可变对价的，按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(2) 居民小区：由于小区居民的物业费回收率低，考虑可变对价的影响，按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 其他增值服务：对于垃圾清运服务、工程维修服务这些涉及第三方参与的增值服务，根据合同中所承诺的履约义务的性质来判断其在该业务中的身份为主要责任人还是代理人，相应以总额法或净额法确认相关收入。

19、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。

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该成本增加了本公司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。

20、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币

性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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。

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

21、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

22、租赁

融资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。

（1） 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为分公司办公用房。

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。

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。

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。

（2） 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。

① 经营租赁

本公司采用直线法（其他系统、合理的摊销方法）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。

② 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。

③ 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。

23、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本报告期内，公司无重大会计政策变更。

（2）会计估计变更

本报告期内，公司无重大会计估计变更。

24、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：

（1）收入确认

如本附注四、18、“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。

（2）租赁的归类

①租赁的识别

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

②租赁的分类

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

③租赁负债

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

（3）金融资产减值

本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。

（4）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为

其公允价值的最佳估计。

(5) 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。

(6) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产、使用权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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。

实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

(10) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(11) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注中披露。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	一般纳税人应税收入按 6% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；小规模纳税人应税收入按 3% 的税率缴纳增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%、7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	详见下表

纳税主体名称	所得税税率
本公司	按应纳税所得额的 25% 计缴。
各子公司	对应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

2、税收优惠及批文

(1) 增值税优惠政策

根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第1号）、《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）、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）、《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告2019年第87号）等规定：

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；

自2023年1月1日至2023年12月31日，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；

允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额；

以上政策执行期限为2023年1月1日至2027年12月31日。

(2) 小微企业所得税减免及减征“六税两费”政策

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号）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。

六、合并财务报表项目注释

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

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	18,430.87	49,802.29
银行存款	17,376,749.00	22,390,198.71
其他货币资金	746,024.02	700,707.57
合 计	18,141,203.89	23,140,708.57

注：其他货币资金，其中英大证券（资金账户）金额为37,697.95元，定期存款金额为708,326.07元，本报告期内期末存在受限制货币资金2,441,122.97元，其中保证金2,440,622.97元，POS押金500.00元。

2、交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	44,656,501.77	52,936,101.31
其中：债务工具投资	15,015,859.77	52,147,018.31
权益工具投资	29,640,642.00	789,083.00
合 计	44,656,501.77	52,936,101.31

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内		
其中：6个月以内	24,498,261.55	34,679,715.74
7至12个月	5,006,916.49	1,246,394.30
1年以内小计	29,505,178.04	35,926,110.04
1至2年	3,034,642.29	2,044,082.03
2至3年	1,021,259.77	2,030,708.43
3至4年	2,023,740.43	2,957,821.11
4至5年	2,957,821.11	642,719.01
5年以上	6,837,776.56	6,195,057.55
小 计	45,380,418.20	49,796,498.17
减：坏账准备	10,973,965.68	8,861,012.93
合 计	34,406,452.52	40,935,485.24

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	45,380,418.20	100.00	10,973,965.68	24.18	34,406,452.52
其中：账龄组合	45,380,418.20	100.00	10,973,965.68	24.18	34,406,452.52
合 计	45,380,418.20	100.00	10,973,965.68	24.18	34,406,452.52

(续)

类 别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	49,796,498.17	100.00	8,861,012.93	17.79	40,935,485.24
其中：账龄组合	49,796,498.17	100.00	8,861,012.93	17.79	40,935,485.24
合 计	49,796,498.17	100.00	8,861,012.93	17.79	40,935,485.24

① 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内 (含 6 个月)	24,498,261.55		
7 至 12 个月	5,006,916.49	250,345.83	5.00
1 至 2 年	3,034,642.29	303,464.23	10.00
2 至 3 年	1,021,259.77	204,251.95	20.00
3 至 4 年	2,023,740.43	1,011,870.22	50.00
4 至 5 年	2,957,821.11	2,366,256.89	80.00
5 年以上	6,837,776.56	6,837,776.56	100.00
合 计	45,380,418.20	10,973,965.68	——

(续)

账 龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内 (含 6 个月)	34,679,715.74		
7 至 12 个月	1,246,394.30	62,319.72	5.00
1 至 2 年	2,044,082.03	204,408.20	10.00
2 至 3 年	2,030,708.43	406,141.69	20.00
3 至 4 年	2,957,821.11	1,478,910.56	50.00
4 至 5 年	642,719.01	514,175.21	80.00
5 年以上	6,195,057.55	6,195,057.55	100.00
合 计	49,796,498.17	8,861,012.93	——

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	8,861,012.93	2,112,952.75			10,973,965.68
合 计	8,861,012.93	2,112,952.75			10,973,965.68

(4) 按欠款方归集的期末余额情况

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
江苏大学附属医院	4,064,333.36	8.96	
南京芳草青物业管理有限公司	3,714,120.19	8.18	
中国铁建江佑铂庭	2,423,642.49	5.34	1,617,306.97
南京国际医院	1,690,122.09	3.72	140,130.86
南京市胸科医院	1,641,283.20	3.62	
合 计	13,533,501.33	29.82	1,757,437.83

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	459,663.96	99.65	643,447.00	99.67
1至2年	1,597.00	0.35	2,142.00	0.33
合计	461,260.96	100.00	645,589.00	100.00

(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 375,269.00 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 81.36%。

5、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	169,818,492.88	128,541,892.70
合计	169,818,492.88	128,541,892.70

(1) 其他应收款

①按账龄披露

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内		
其中：6个月以内(含6个月)	154,162,962.86	112,082,128.68
7至12个月	458,088.57	7,627,232.15
1年以内小计	154,621,051.43	119,709,360.83
1至2年	10,247,161.86	4,548,127.99
2至3年	2,590,875.48	1,444,597.45
3至4年	1,108,180.89	1,856,618.61
4至5年	1,285,034.36	881,909.36
5年以上	7,314,616.81	6,643,221.75
小计	177,166,920.83	135,083,835.99
减：坏账准备	7,348,427.95	6,541,943.29
合计	169,818,492.88	128,541,892.70

②其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款组合	158,328,259.29	119,124,988.95
保证金及押金组合	7,481,649.49	9,787,090.02
备用金组合	1,141,203.98	1,251,486.07
代收代垫款	10,215,808.07	4,920,270.95
小计	177,166,920.83	135,083,835.99
减：坏账准备	7,348,427.95	6,541,943.29
合计	169,818,492.88	128,541,892.70

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额	6,541,943.29			6,541,943.29
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——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	806,484.66			806,484.66
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	7,348,427.95			7,348,427.95

④坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	6,541,943.29	806,484.66			7,348,427.95
合计	6,541,943.29	806,484.66			7,348,427.95

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
南京映众人力资源有限公司	往来款	144,971,530.73	0-6 个月	81.83	
南京碧海晴天物业管理有限公司	往来款	3,665,294.59	0-6 个月	2.07	
置地广场业主委员会	往来款	1,637,079.04	1-5 年	0.92	1,401,698.83
江苏大学附属医院	履约保证金	1,000,000.00	1-2 年	0.56	
胡云霞	备用金	653,032.00	1-5 年	0.37	308,527.40
合计	——	151,926,936.36	—	85.75	1,710,226.23

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	54,264.61		54,264.61

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合 计	54,264.61		54,264.61

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	6,031.42		6,031.42
合 计	6,031.42		6,031.42

7、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	62,415.66	77,376.54
合 计	62,415.66	77,376.54

8、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	829,546.71	764,880.58
合 计	829,546.71	764,880.58

(1) 固定资产情况

项 目	办公家具	电子设备	运输设备	合 计
一、账面原值				
1、上年年末余额	1,536,282.24	1,008,432.25	7,574,970.42	10,119,684.91
2、本期增加金额		130,581.47	98,585.46	229,166.93
(1) 购置		130,581.47	98,585.46	229,166.93
3、本期减少金额	144,697.30			144,697.30
(1) 处置或报废	144,697.30			144,697.30
4、期末余额	1,391,584.94	1,139,013.72	7,673,555.88	10,204,154.54
二、累计折旧				
1、上年年末余额	1,474,324.21	630,901.82	7,249,578.30	9,354,804.33
2、本期增加金额	11,340.61	100,320.79	26,583.21	138,244.61
(1) 计提	11,340.61	100,320.79	26,583.21	138,244.61
3、本期减少金额	118,441.11			118,441.11
(1) 处置或报废	118,441.11			118,441.11
4、期末余额	1,367,223.71	731,222.61	7,276,161.51	9,374,607.83
三、减值准备				
1、上年年末余额				
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
4、期末余额				
四、账面价值				

项 目	办公家具	电子设备	运输设备	合 计
1、期末账面价值	24,361.23	407,791.11	397,394.37	829,546.71
2、上年年末账面价值	61,958.03	377,530.43	325,392.12	764,880.58

9、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	软 件	合 计
一、账面原值		
1、上年年末余额	77,260.00	77,260.00
2、本期增加金额		
(1) 购置		
3、本期减少金额		
4、期末余额	77,260.00	77,260.00
二、累计摊销		
1、上年年末余额	77,260.00	77,260.00
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	77,260.00	77,260.00
三、减值准备		
1、上年年末余额		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值		
2、上年年末账面价值		

10、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项 目	期 末 余 额		上 年 年 末 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
资产减值准备	4,283,231.37	18,322,393.63	3,562,996.49	15,402,956.22
交易性金融资产公允价值下降	62,974.91	251,899.66	89,803.27	359,213.10
预计负债	958,723.21	3,834,892.85	958,723.21	3,834,892.85
合 计	5,304,929.49	22,409,186.14	4,611,522.97	19,597,062.17

(2) 递延所得税负债明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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
交易性金融资产公允价值上升	54,873.16	219,492.64		
合 计	54,873.16	219,492.64		

11、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
物资采购	2,651,258.04	4,234,007.74
劳务派遣	472,180.63	1,077,328.59
合 计	3,123,438.67	5,311,336.33

12、合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	期末余额	上年年末余额
物业费	7,782,954.57	5,070,277.12
减：计入其他流动负债（附注六、16）	180,133.33	108,812.78
合 计	7,602,821.24	4,961,464.34

13、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	19,282,231.37	228,814,270.48	232,362,544.77	15,733,957.08
二、离职后福利-设定提存计划	776,278.59	16,760,135.51	16,720,191.95	816,222.15
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	20,058,509.96	245,574,405.99	249,082,736.72	16,550,179.23

(2) 短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	18,461,703.13	215,627,119.97	219,212,627.38	14,876,195.72
2、职工福利费	34,428.44	2,590,345.12	2,589,777.81	34,995.75
3、社会保险费	411,741.67	8,769,393.07	8,765,260.29	415,874.45
其中：医疗保险费	364,536.25	7,748,211.93	7,744,560.39	368,187.79
工伤保险费	15,895.96	344,648.64	344,486.22	16,058.38
生育保险费	31,309.46	676,532.50	676,213.68	31,628.28
4、住房公积金	260,733.89	1,792,352.32	1,759,819.29	293,266.92
5、工会经费和职工教育经费	113,624.24	35,060.00	35,060.00	113,624.24
6、短期利润分享计划				
7、其他短期薪酬				

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计	19,282,231.37	228,814,270.48	232,362,544.77	15,733,957.08

(3) 设定提存计划列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	755,475.74	16,313,368.76	16,274,489.95	794,354.55
2、失业保险费	20,802.85	446,766.75	445,702.00	21,867.60
3、企业年金缴费				
合 计	776,278.59	16,760,135.51	16,720,191.95	816,222.15

14、应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	2,068,629.78	2,038,648.64
企业所得税	1,446,133.90	1,223,346.75
个人所得税	4,517.14	2,917.78
城市维护建设税	68,452.22	73,802.02
教育费附加	30,252.33	33,649.52
地方水利建设基金	1,891.88	2,361.05
印花税	229.41	848.92
合 计	3,620,106.66	3,375,574.68

15、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	88,279,996.58	62,038,246.75
合 计	88,279,996.58	62,038,246.75

(1) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
代收代垫	5,113,459.09	3,957,236.97
押金	3,830,976.15	3,887,825.55
往来款	66,554,993.71	38,190,457.58
社保	2,764,037.92	2,081,489.14
保证金	4,959,632.36	4,844,347.40
费用	5,056,897.35	9,076,890.11
合 计	88,279,996.58	62,038,246.75

16、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	180,133.33	108,812.78
合 计	180,133.33	108,812.78

17、预计负债

项 目	期末余额	上年年末余额
未决诉讼	3,834,892.85	3,834,892.85
合 计	3,834,892.85	3,834,892.85

注：南京市雨花台区人民政府西善桥街道办事处于 2025 年 3 月 18 日就 2024 年“南京市雨花台区明尚西苑居民住宅楼‘2.23’”重大火灾事故向南京市雨花台区人民法院起诉。该案件共有九名被告，原告垫付金额为 34,514,035.65 元。在原告提供的火灾事故调查情况的通报中提到在火灾事故中，本公司存在消防设施维护保养不到位，在火灾发生时未及时发现火情、疏散人员，消防控制室值班人员未按规定程序进行应急处置等过错。截止 2025 年 12 月 31 日，本公司预计与该项诉讼相关的损失为人民币 3,834,892.85 元。由于南京市雨花台区人民法院尚未作出判决，该预计损失具有不确定性。

18、股本

项目	上年年末余额	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	31,920,000.00						31,920,000.00

19、资本公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	30,752,639.60			30,752,639.60
合 计	30,752,639.60			30,752,639.60

20、盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积 ^(注)	18,162,964.81			18,162,964.81
合 计	18,162,964.81			18,162,964.81

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

21、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	68,749,688.91	71,809,543.03
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后上年年末未分配利润	68,749,688.91	71,809,543.03
加：本期归属于母公司股东的净利润	-2,059,293.10	-3,059,854.12
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	66,690,395.81	68,749,688.91

22、营业收入和营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	266,464,165.88	257,206,563.05	355,454,101.73	331,640,956.12
其他业务	4,127,113.75	1,768,967.96	86,354,121.30	96,251,543.23
合 计	270,591,279.63	258,975,531.01	441,808,223.03	427,892,499.35

(1) 本期合同产生的收入情况

合同分类	收 入
按业务类型分类	
物业管理	222,612,627.45
车辆停放服务	4,408,187.16
施工管理服务	487,531.07
垃圾清运服务	120,243.21
工程维修服务	250,210.39
劳务服务	40,252,256.00
广告服务	165,979.84
特约服务	137,534.07
场地服务	105,420.80
设备看管服务	221,998.94
快递柜业务	16,831.69
其他	1,812,459.01
合 计	270,591,279.63
按经营地区分类	
江苏地区	244,973,100.93
湖南地区	9,444,905.00
北京地区	3,219,883.21
安徽地区	12,953,390.49
合 计	270,591,279.63

23、税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	372,330.44	504,943.59
教育费附加	265,805.98	360,673.99
残疾人就业保障金	10,916.14	26,949.31
印花税	2,266.47	3,298.92
地方水利建设基金	5,665.03	11,453.66
合 计	656,984.06	907,319.47

24、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
工资性支出	966,059.69	1,677,576.81

项 目	本期金额	上期金额
广告费	12,311.00	4,680.00
招待费	999.00	
合 计	979,369.69	1,682,256.81

25、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
工资性支出	7,036,917.82	5,614,403.38
行政费用支出	5,226,552.17	5,198,767.18
折旧及摊销	133,684.99	136,994.98
招待费用	268,171.97	191,048.26
差旅费用	454,555.91	348,063.57
中介机构费用	620,559.38	638,602.66
其他	118,918.08	356,729.44
合 计	13,859,360.32	12,484,609.47

26、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
减：利息收入	207,449.21	97,476.54
加：手续费支出	107,115.76	150,167.59
合 计	-100,333.45	52,691.05

27、其他收益

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
政府扶持资金	494,391.29	1,206,034.39	494,391.29
个税手续费返还	16,817.59	1,283.60	16,817.59
减免税	104,168.36	39,784.55	104,168.36
合 计	615,377.24	1,247,102.54	615,377.24

28、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
处置交易性金融资产取得的投资收益	5,137,887.35	2,538,030.71
合 计	5,137,887.35	2,538,030.71

29、公允价值变动收益

项 目	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-32,407.02	-359,213.10
合 计	-32,407.02	-359,213.10

30、信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-2,112,952.75	-1,409,349.52
其他应收款坏账损失	-806,484.66	-273,868.40

项 目	本期金额	上期金额
合 计	-2,919,437.41	-1,683,217.92

31、资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	23,333.27		23,333.27
合 计	23,333.27		23,333.27

32、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
其他	43,218.83	12,469.78	43,218.83
合 计	43,218.83	12,469.78	43,218.83

33、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废损失	5,035.00		5,035.00
公益性捐赠支出	400,000.00		400,000.00
违约金及赔偿款	3,594.00	4,117,140.85	3,594.00
罚款支出	7,757.05	13,500.00	7,757.05
滞纳金	4,005.73		4,005.73
其他	1,980.22	6,081.00	1,980.22
合 计	422,372.00	4,136,721.85	422,372.00

34、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	394,625.49	274,953.87
递延所得税费用	-638,533.36	-1,387,397.40
合 计	-243,907.87	-1,112,443.53

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	-1,334,031.74
按法定/适用税率计算的所得税费用	-333,507.94
子公司适用不同税率的影响	-976,411.17
调整以前期间所得税的影响	976.82
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	123,637.06
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	972,805.44
其他	-31,408.08
所得税费用	-243,907.87

35、合并现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
其他单位往来	26,225,206.06	35,316,010.31
收到政府补助相关	615,377.24	1,247,102.54
营业外收入	43,218.83	12,469.78
利息收入	207,449.21	97,476.54
合 计	27,091,251.34	36,673,059.17

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
付现费用	6,684,197.89	6,874,886.09
营业外支出	417,337.00	301,829.00
银行手续费	107,115.76	150,167.59
其他单位往来	43,178,842.07	109,125,070.08
合 计	50,387,492.72	116,451,952.76

36、合并现金流量表补充资料

(1) 合并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	-1,090,123.87	-2,480,259.43
加：信用减值准备	2,919,437.41	1,683,217.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	138,244.61	137,718.19
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-23,333.27	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	5,035.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	32,407.02	359,213.10
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,137,887.35	-2,538,030.71
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-693,406.52	-1,387,397.40
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	54,873.16	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-48,233.19	652.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-37,482,676.83	-90,134,624.06
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	23,540,162.90	12,418,185.07
其他	-1,082,447.23	
经营活动产生的现金流量净额	-18,867,948.16	-81,941,324.48
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

补充资料	本期金额	上期金额
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	15,700,080.92	21,782,032.83
减：现金的上年年末余额	21,782,032.83	26,813,500.85
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-6,081,951.91	-5,031,468.02

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	15,700,080.92	21,782,032.83
其中：库存现金	18,430.87	49,802.29
可随时用于支付的银行存款	14,935,626.03	21,031,522.97
可随时用于支付的其他货币资金	746,024.02	700,707.57
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	15,700,080.92	21,782,032.83

37、所有权或使用权受限的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,440,622.97	保证金
货币资金	500.00	POS 押金
合 计	2,441,122.97	——

七、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

(1) 2025 年 3 月，公司新设南京泓鸿电子有限公司，注册资本人民币 20 万元，持股 100%。

(2) 2025 年 3 月，公司新设南京安嘉咨询服务有限公司，注册资本人民币 20 万元，持股 100%。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质
南京仕邦物业管理有限公司	南京	南京	物业管理
南京新鸿运保安服务有限公司	南京	南京	物业管理
南京金鸿领航智能科技有限公司	南京	南京	信息技术

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质
南京润建科技有限公司	南京	南京	信息技术
南京鸿晟千颂贸易有限公司	南京	南京	批发零售
南京新交织能源科技有限公司	南京	南京	工程建设
南京新鸿特精科技有限公司	南京	南京	技术服务
南京泓鸿电子有限公司	南京	南京	批发零售
南京安嘉咨询服务有限公司	南京	南京	咨询服务

子公司名称	注册资本	实收资本	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
南京仕邦物业管理有限公司	50.00	50.00	51.00		出资设立
南京新鸿运保安服务有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00		出资设立
南京金鸿领航智能科技有限公司	500.00	100.00	51.00		出资设立
南京润建科技有限公司	500.00	98.04	51.00		出资设立
南京鸿晟千颂贸易有限公司	50.00		100.00		出资设立
南京新交织能源科技有限公司	500.00		51.00		出资设立
南京新鸿特精科技有限公司	300.00		100.00		出资设立
南京泓鸿电子有限公司	20.00		100.00		出资设立
南京安嘉咨询服务有限公司	20.00		100.00		出资设立

注：截至到审计报告报出日，对外投资南京鸿晟千颂贸易有限公司、南京新交织能源科技有限公司、南京新鸿特精科技有限公司、南京泓鸿电子有限公司、南京安嘉咨询服务有限公司未实际出资。

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			合 计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	44,656,501.77			44,656,501.77
1. 交易性金融资产	44,656,501.77			44,656,501.77
（1）债务工具投资	15,015,859.77			15,015,859.77
（2）权益工具投资	29,640,642.00			29,640,642.00
（3）衍生金融资产				
持续以公允价值计量的资产总额	44,656,501.77			44,656,501.77

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

本企业最终控制方是王中宁。

2、本公司的子公司情况

详见八、在其他主体中的权益（一）在子公司的权益 1、企业集团构成。

3、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
王中宁	控股股东、实际控制人、董事长
王千	董事
秦树梅	董事
康锐	董事、总经理、董事会秘书
祁电兵	监事会主席
刘平	监事
孙丽秀	监事
张朝芳	董事、财务总监
南京静静山林绿化有限公司	同一控制方控制的公司
南京千鸿股经济信息咨询有限公司	同一控制方控制的公司
南京溪水兰舟清洁有限公司	同一控制方控制的公司
南京海岸广告有限公司	同一控制方控制的公司
南京淳越人力资源有限公司	同一控制方控制的公司
南京金鸿股百货贸易有限公司	同一控制方控制的公司
南京雅高办公用品有限公司	同一控制方控制的公司
南京一室生春设计有限公司	同一控制方控制的公司
南京一介生活服务有限公司	同一控制方控制的公司
南京民利在宁贸易有限公司	同一控制方控制的公司
南京庭院深深蔬菜保鲜有限责任公司	同一控制方控制的公司
南京金采秋莲蔬菜有限公司	同一控制方控制的公司
南京葵花露晞装饰有限公司	同一控制方控制的公司
南京湖上轻舟贸易有限公司	同一控制方控制的公司
南京金曦晨酒店有限公司	同一控制方控制的公司
南京天平正信物业服务评估监理有限公司	同一控制方控制的公司
南京泰众昌科技发展有限公司	同一控制方控制的公司
南京泷泽商务信息咨询有限公司	同一控制方控制的公司
南京花博士花卉有限公司	同一控制方控制的公司

4、关联方交易情况

（1）关联担保情况

①本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
王中宁	4,700,000.00	2025-3-31	2029-3-27	否

注：该笔贷款已于 2026 年 3 月 31 日结清。

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出:				
南京金曦晨酒店有限公司	300,000.00	2025-1-17	2025-2-12	
南京金采秋莲蔬菜有限公司	5,300,000.00	2025-1-17	2025-6-19	
南京湖上轻舟贸易有限公司	300,000.00	2025-1-17	2025-2-12	
南京葵花露晞装饰有限公司	1,340,000.00	2025-1-27	2025-6-19	
南京庭院深深蔬菜保鲜有限责任公司	1,340,000.00	2025-1-27	2025-6-19	
南京一室生春设计有限公司	200,000.00	2025-4-9	2025-6-19	
南京一介生活服务有限公司	200,000.00	2025-4-9	2025-6-19	
拆入:				
王中宁	15,600,192.55	2025-4-30	2026-4-29	
南京千鸿股经济信息咨询有限公司	13,924,783.83	2025-10-17	2026-4-16	
南京海岸广告有限公司	857,931.19	2025-4-9	2026-4-8	

截止 2025 年 6 月 19 日，全部拆出资金清理完毕。

截止 2026 年 4 月 9 日，全部拆入资金已还清。

5、 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
其他应收款:		
南京静静山林绿化有限公司		5,510,000.00
南京溪水兰舟清洁有限公司		3,675,900.00
合计		9,185,900.00

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
其他应付款:		
王中宁	15,600,192.55	
南京千鸿股经济信息咨询有限公司	13,924,783.83	
南京海岸广告有限公司	857,931.19	
合计	30,382,907.57	

十一、 承诺及或有事项

1、 重大承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、 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。

十二、 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，资产负债表日后事项详见本附注“十三、其他重要事项”。

十三、 其他重要事项

1、2024年2月23日凌晨，公司提供物业服务的南京市雨花台区明尚西苑6栋因电动车处起火引发火灾，并造成重大人员伤亡。2024年2月25日，公司董事会发布《风险提示公告》，公司目前正积极配合政府相关部门进行调查工作，因该事故造成重大人员伤亡，公司存在可能因此受到行政处罚的风险，该事故调查结果以相关政府部门最终公布结果为准。如公司被处以重大行政处罚，可能会对未来持续经营造成重大不利影响。2024年2月26日，公司董事会发布《公司股票停牌公告》，经向全国股转公司申请，本公司股票自2024年2月26日起停牌。2024年11月28日，公司董事会发布《关于风险事项进展公告》，根据新闻报道中披露的该火灾事故调查情况，针对该火灾事故，相关主管部门成立了事故调查组，经调查组查明，火灾原因为小区某住户停放在6号楼2单元东侧架空层的电动自行车锂离子电池热失控起火，引燃周边电动自行车和住户天井内违章搭建并堆放的可燃物，在烟囱效应作用下，燃烧产生的火焰和高温有毒有害烟气快速突破天井内部分住户外窗至室内，多种因素叠加导致火势扩大蔓延，造成人员伤亡。涉事电动自行车车主、非法生产销售锂离子电池个体经营者、南京某物业管理公司项目部负责人等10人因涉嫌犯罪，被公安机关依法采取刑事强制措施。涉事电动自行车生产销售、物业服务等7家企业，由政府相关部门依法依规进行处理。对事故中存在失职失责问题的地方党委政府及有关部门的公职人员进行严肃问责。

2025年3月21日，公司董事会发布《重大诉讼公告》。本公司于2025年3月19日，收到南京市雨花台区人民法院送达的《起诉状》。原告为南京市雨花台区人民政府西善桥街道办事处，诉讼请求为，本公司在内的九被告共同支付原告因南京市雨花台区西柿路9号明尚西苑小区居民住宅6号楼重大火灾事故，代为垫付的费用合计人民币34,514,035.65元；本案的诉讼费用由九被告承担。原告按照政府安排开展突发事件应对及善后工作，在工作过程中，为了避免受灾群众的损失进一步扩大和安抚群众以及次生、衍生事件发生，代各被告先行垫付了案涉相关费用。各被告作为本次火灾事故的责任方，依法应当对本次事故造成的损失承担全部赔偿责任，对于原告垫付的费用，有权依法向各被告追偿。另原告对于因本次事故代垫的其他款项及应付未付的代垫款项，保留向各被告继续主张的权利。

公司的过错行为：1、违规私自关闭自动喷淋阀门；2、未按规定开展应急准备和处置，未及时打开消防设施，消防值班室只有一人，不符合规定，报警系统设置手动状态；3.在火灾发生时未及时发现火情、疏散人员；4.未落实消防安全主体责任、未展开防火检查、日常培训和训练；5.未组织消防设施维护保养，未核实维保单位人员消防值守人员资格。

公司于2025年3月21日出席了南京市雨花台区人民法院举行的听证会。

截至本财务报告批准报出日，尚无判决结果。

2、截至本财务报告批准报出日，本公司无需披露的其他重要事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内		
其中：6个月以内	24,117,063.25	33,647,158.24
7至12个月	4,967,166.37	1,002,382.10
1年以内小计	29,084,229.62	34,649,540.34
1至2年	2,321,138.90	1,736,320.43
2至3年	936,571.77	2,030,708.43
3至4年	2,023,740.43	2,957,821.11
4至5年	2,957,821.11	642,719.01
5年以上	6,833,776.56	6,191,057.55
小 计	44,157,278.39	48,208,166.87
减：坏账准备	10,879,690.23	8,814,036.16
合 计	33,277,588.16	39,394,130.71

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	44,157,278.39	100.00	10,879,690.23	24.64	33,277,588.16
其中：账龄组合	44,157,278.39	100.00	10,879,690.23	24.64	33,277,588.16
合 计	44,157,278.39	100.00	10,879,690.23	24.64	33,277,588.16

(续)

类 别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	48,208,166.87	100.00	8,814,036.16	18.28	39,394,130.71
其中：账龄组合	48,208,166.87	100.00	8,814,036.16	18.28	39,394,130.71
合 计	48,208,166.87	100.00	8,814,036.16	18.28	39,394,130.71

② 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内 (含6个月)	24,117,063.25		

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
7 至 12 个月	4,967,166.37	248,358.32	5.00
1 至 2 年	2,321,138.90	232,113.89	10.00
2 至 3 年	936,571.77	187,314.35	20.00
3 至 4 年	2,023,740.43	1,011,870.22	50.00
4 至 5 年	2,957,821.11	2,366,256.89	80.00
5 年以上	6,833,776.56	6,833,776.56	100.00
合 计	44,157,278.39	10,879,690.23	——

(续)

账 龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内 (含 6 个月)	33,647,158.24		
7 至 12 个月	1,002,382.10	50,119.11	5.00
1 至 2 年	1,736,320.43	173,632.04	10.00
2 至 3 年	2,030,708.43	406,141.69	20.00
3 至 4 年	2,957,821.11	1,478,910.56	50.00
4 至 5 年	642,719.01	514,175.21	80.00
5 年以上	6,191,057.55	6,191,057.55	100.00
合 计	48,208,166.87	8,814,036.16	——

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	8,814,036.16	2,065,654.07			10,879,690.23
合 计	8,814,036.16	2,065,654.07			10,879,690.23

(4) 按欠款方归集的期末余额情况

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
江苏大学附属医院	4,064,333.36	9.20	
南京芳草青物业管理有限公司	3,714,120.19	8.41	1,617,306.97
中国铁建江佑铂庭	2,423,642.49	5.49	140,130.86
南京国际医院	1,690,122.09	3.83	
南京市胸科医院	1,641,283.20	3.72	
合 计	13,533,501.33	30.65	1,757,437.83

2、 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收股利	306,000.00	306,000.00
其他应收款	147,405,005.09	137,044,854.35
合 计	147,711,005.09	137,350,854.35

(1) 应收股利

①应收股利情况

项 目	期末余额	上年年末余额
南京仕邦物业管理有限公司	306,000.00	306,000.00
小 计	306,000.00	306,000.00
减：坏账准备		
合 计	306,000.00	306,000.00

(2) 其他应收款

①按账龄披露

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内		
其中：6 个月以内（含 6 个月）	132,285,653.80	121,089,214.85
7 至 12 个月	642,802.66	7,551,925.11
1 年以内小计	132,928,456.46	128,641,139.96
1 至 2 年	9,620,517.09	4,318,075.47
2 至 3 年	2,520,457.13	1,274,976.12
3 至 4 年	1,029,779.85	1,796,618.61
4 至 5 年	1,285,034.36	773,688.99
5 年以上	5,982,253.66	5,339,068.72
小计	153,366,498.55	142,143,567.87
减：坏账准备	5,961,493.46	5,098,713.52
合 计	147,405,005.09	137,044,854.35

②其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款组合	134,694,275.47	128,716,888.95
保证金及押金组合	7,481,649.49	9,645,145.72
备用金组合	1,141,203.98	1,251,486.07
代收代垫款	10,049,369.61	2,530,047.13
小计	153,366,498.55	142,143,567.87
减：坏账准备	5,961,493.46	5,098,713.52
合 计	147,405,005.09	137,044,854.35

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额	5,098,713.52			5,098,713.52

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)	
上年年末其他应收款 账面余额在本期：				
——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	862,779.94			862,779.94
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	5,961,493.46			5,961,493.46

④坏账准备的情况

类 别	上年年末 余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	5,098,713.52	862,779.94			5,961,493.46
合 计	5,098,713.52	862,779.94			5,961,493.46

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
南京映众人力资源有限公司	往来款	108,558,875.01	0-6 个月	70.78	
江苏大学附属医院	履约保证金	1,000,000.00	1-2 年	0.65	
胡云霞	备用金	653,032.00	1-5 年	0.43	308,527.40
南京安居颐和资产	履约保证金	500,000.00	1-2 年	0.33	50,000.00
中国铁建江佑铂庭	往来款	386,345.97	5 年以上	0.25	386,345.97
合 计	—	111,098,252.98	—	72.44	744,873.37

3、长期股权投资

(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	21,265,000.00		21,265,000.00	21,265,000.00		21,265,000.00
合 计	21,265,000.00		21,265,000.00	21,265,000.00		21,265,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	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
南京仕邦物业管理有限公司	255,000.00			255,000.00		
南京新鸿运保安服务有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
南京金鸿领航智能科技有限公司	510,000.00			510,000.00		
南京润建科技有限公司	500,000.00			500,000.00		
合计	21,265,000.00			21,265,000.00		

4、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	255,890,365.35	249,769,971.00	347,198,691.73	324,824,436.91
其他业务	4,127,113.75	1,768,967.96	79,963,341.90	91,474,280.03
合计	260,017,479.10	251,538,938.96	427,162,033.63	416,298,716.94

5、投资收益

项目	本期金额	上期金额
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,374,600.75	999,777.04
成本法核算的长期股权投资收益	408,000.00	306,000.00
合计	1,782,600.75	1,305,777.04

十五、 补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动性资产处置损益	23,333.27	
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	615,377.24	
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	5,105,480.33	
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,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
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		

项 目	本期金额	说明
同一控制下企业合并产生的子公司上年年末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超过公允价值部分的损益		
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	-379,153.17	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	5,365,037.67	
所得税影响额	181,727.67	
少数股东权益影响额(税后)	1,277.36	
合 计	5,182,032.64	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1.39	-0.06	-0.06
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-4.87	-0.23	-0.23

南京新鸿运物业管理股份有限公司

2026年4月29日

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

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	23,333.27
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	615,377.24
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	5,105,480.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-379,153.17
非经常性损益合计	5,365,037.67
减：所得税影响数	181,727.67
少数股东权益影响额（税后）	1,277.36
非经常性损益净额	5,182,032.64

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用