



新景祥

NEEQ: 839977

江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司

JiangsuNewVisualAngleAssetManagement(Group)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、公司负责人卢增文、主管会计工作负责人张李娜及会计机构负责人（会计主管人员）张李娜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、天衡会计师事务所（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	6
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	8
第三节	重大事件	17
第四节	股份变动、融资和利润分配	23
第五节	公司治理	28
第六节	财务会计报告	35

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	董事会秘书办公室

释义

释义项目		释义
公司、本公司、新景祥	指	江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司
华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
《公司章程》	指	公司现行有效之《江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司章程》
报告期、本报告期	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
外渠下店	指	组织专业团队，链接二手门店和经纪人，形成庞大的二手经纪人获客网络，加速新房销售速度
中一科技	指	南京中一物联科技有限公司

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司		
英文名称及缩写	Jiangsu New Visual Angle Asset Management (Group) Co., Ltd		
	New Visual Angle		
法定代表人	卢增文	成立时间	2006年10月26日
控股股东	控股股东为（厦门新景祥投资控股有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（卢增文），一致行动人为（房军、林文华）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-房地产中介服务（K703）--房地产中介服务（K7030）		
主要产品与服务项目	房地产销售代理业务、平台信息服务业务、顾问咨询业务。		
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	新景祥	证券代码	839977
挂牌时间	2017年1月4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）	45,540,000
主办券商（报告期内）	华泰联合	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401		
联系方式			
董事会秘书姓名	张孛娜	联系地址	南京市鼓楼区清江南路70号水资源科技大厦10楼
电话	025-84727516	电子邮箱	1520978@qq.com
传真	025-84727516		
公司办公地址	南京市鼓楼区清江南路70号水资源科技大厦10楼	邮政编码	210036
公司网址	http://www.xinjingxiang.com/		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91320100792349867L		
注册地址	江苏省南京市浦口区星甸街道育才北路42号-96		

注册资本（元）	45,540,000	注册情况报告期内是否变更	是
---------	------------	--------------	---

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

新景祥是中国领先的置业和美好生活场景服务商。

新景祥以“人民日益增长的美好生活需求和供应不平衡之间的矛盾”而产生的巨大市场需求为依托，聚焦“家”这一空间载体，以购房客户对美好居住品质的消费升级追求为己任，以房地产营销代理、房地产咨询顾问、C端客户专业购房咨询服务三大基础业务模块为入口，以优质B端开发商与C端购房客户资源为依托，紧跟市场变化与客户需求，不断转型和变革，构建并整合房地产价值供应链的各种资源，致力于将新景祥打造成为中国最具特色的，以置业、安居、生活为产业链的置业和美好生活场景服务商。

公司与贝壳找房建立了长期战略合作，以使双方充分发挥各自在渠道分销与销售代理领域的优势。贝壳找房将优先向新景祥代理项目的案场聚焦客户资源，加大渠道导客力度；新景祥将聚焦提高贝壳找房的客户转化率，为客户提供更加优质的购房服务，双方联合打造阳光案场，杜绝飞单、洗客等行业不规范行为，促进行业良性发展。同时，双方根据各自优势在新房营销领域不断探索，开展了外渠下店专项合作模式，运营多年，取得了良好的效果。

公司依托代理业务的基础能力，立足于长三角和海峡西岸经济圈的优势区域，在洞察客户需求的基础上，紧抓政策的窗口期，重点聚焦在区域核心城市，结合自身在房地产行业的专业咨询顾问能力和客户资源优势，并协同战略伙伴通过多种方式介入到存量资产领域，通过对存量资产项目提供定位策略、规划设计、投资改造、招商推广、开业筹备、运营管理、物业管理、资产整租及整售等全流程化的管理咨询服务，充分挖掘低效资产的价值潜力，积极探索存量资产盘活的新模式与公司经济效益的新增长点。

进入2025年，房地产市场继续下行，新景祥不断调整项目结构，压缩后台成本，聚焦减亏减负，努力使公司经营更加稳健，在房地产市场调整的筑底期，创造更加健康的企业经营状态。

新景祥聚焦房地产交易市场，坚持将业务不断叠加、开放创新、不断提升为客户提供多层次服务的能力，形成1+N的协同发展趋势，构建一个不断进化与生长的房地产价值供应链的生态圈。

报告期内，公司商业模式在积极探索与转型，但未发生重大变化。

2025年，在行业结构性调整的大背景下，传统销售代理模式的增长天花板日益显现。公司审时度势，围绕“突围”主线，聚焦传统销售代理业务的提质增效，通过服务模式优化、数字化转型积极破

解压力；围绕“突破”主线，重点在长租公寓、社区商业、城市更新三大领域发力，积极抢占存量市场红利。尽管战略转型初见成效，但受市场容量收缩、行业竞争加剧的双重压力，公司 2025 年度经营业绩仍面临严峻挑战，2025 年实现营业收入 4930 万元，归属于挂牌公司股东的净利润-2048 万元。

经营计划完成具体情况如下：

1、代理业务

面对传统代理市场规模萎缩、佣金率持续下行的行业挑战，公司锚定“聚焦优质项目、深耕核心客户、提效服务能力”的核心策略，以精细化运营筑牢基本盘，以模式创新激活新动能。在传统代理板块，公司主动优化客户与项目结构，建立基于“企业信用等级、项目盈利性、合作稳定性”的三维量化评价体系，对潜在合作方进行多维度严格筛选，重点锁定地方国企、稳健型民企等优质客户群体，从源头把控业务质量与合作风险。在新营销领域，针对传统获客渠道“成本高、效率低”的痛点，公司推动“新营销事业部”从虚拟部门向实体化运作转型，投入专项资源整合抖音、视频号等主流新媒体平台，积极探索“内容种草+直播带看+私域运营”的全链路流量转化路径。

报告期内，公司累计接待客户 102485 组，实现销售 4835 套，销售总金额 101 亿元（其中新代理项目贡献 83 亿元），营销代理业务收入达 3585 万元。

2、顾问业务

顾问业务需求随行业开发节奏放缓而大幅萎缩。在此背景下，公司主动调整业务策略，通过优化服务内容、升级服务模式，积极应对行业变革带来的挑战。在服务内容上，针对前期顾问，强化与优质开发商的深度绑定，提供“从拿地研判到开工落地”的全流程闭环咨询服务；针对营销顾问，全面升级线上服务体系，聚焦公众号、视频号等主流新媒体平台，为客户提供从内容策划到运营执行的全链条服务；针对企划顾问，围绕项目全生命周期提供系统性企划服务，涵盖前期项目定位、中期营销推广、后期品牌建设等多个维度。在客户结构上，重点深化与央企、地方国企及优质资产管理机构的战略合作，聚焦城市更新、保障性住房建设、老旧小区改造等政策支持的政策支持的民生领域，着力挖掘存量资产价值提升带来的业务增长点。

报告期内，公司签订咨询顾问合同 35 个，合同金额 723 万元，实现收入 1061 万元。

3、资管业务

2025 年，房地产行业正式迈入存量运营主导的发展新阶段，存量资产的价值重塑与高效运营成为行业核心增长引擎。公司审时度势，将资产管理业务定位为年度“突破”主线的核心战略，锚定“定位咨询+改造投入+企划推广+招商运营”的业务模式，聚焦长三角、海西核心城市布局，全力构建涵盖诊断、改造、推广、招商、运营的全链条服务能力。

公司成功打造南京城市之光公寓、福州上下杭历史文化街区、厦门市政湖东社区三大标杆项目，业务覆盖长租公寓改造运营、文旅街区招商、社区商业招商三大核心资产服务赛道。这标志着公司在资产管理领域实现了从0到1的业务突破，不仅验证了“轻资产咨询+精准改造投入+全周期招商运营”模式的可行性，更积累了存量资产从诊断规划、改造实施到招商落地、长效运营的全流程实战经验，并初步形成了标准化的服务流程与操作规范体系。

报告期内，公司落地商管顾问项目11个，合同金额330万元，实现收入257万元。

(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	49,296,789.26	89,102,822.30	-44.67%
毛利率%	25.30%	14.28%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-20,478,305.69	-47,444,035.26	56.84%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-12,897,133.22	-39,847,035.44	67.63%
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）	-52.69%	-60.27%	-
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）	-33.19%	-50.62%	-
基本每股收益	-0.4497	-1.0418	56.84%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	55,149,833.55	82,008,834.69	-32.75%
负债总计	21,599,419.15	31,682,695.89	-31.83%
归属于挂牌公司股东的净资产	33,039,310.55	49,799,757.16	-33.66%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.73	1.09	-33.66%
资产负债率%（母公司）	10.83%	6.32%	-
资产负债率%（合并）	39.16%	38.63%	-
流动比率	1.73	1.61	-
利息保障倍数	-564.87	-365.03	-
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	-15,560,854.18	-18,926,401.16	17.78%
应收账款周转率	2.74	2.52	-
存货周转率	0.00	1,259.71	-

成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-32.75%	-43.80%	-
营业收入增长率%	-44.67%	-42.83%	-
净利润增长率%	-57.54%	-198.73%	-

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	10,358,238.40	18.78%	23,124,897.57	28.20%	-55.21%
应收票据					
应收账款	7,337,978.36	13.31%	8,256,765.24	10.07%	-11.13%
预付款项	471,655.20	0.86%	793,696.33	0.97%	-40.57%
其他应收款	15,718,103.20	28.50%	16,468,437.69	20.08%	-4.56%
长期股权投资	972,375.96	1.76%	347,204.62	0.42%	180.06%
其他权益工具投资	2,731,393.73	4.95%	6,289,768.92	7.67%	-56.57%
固定资产	7,119,151.74	12.91%	7,561,365.04	9.22%	-5.85%
使用权资产	2,389,141.91	4.33%	2,083,172.37	2.54%	14.69%
无形资产	371,882.88	0.67%	701,020.92	0.85%	-46.95%
递延所得税资产	5,164,767.65	9.36%	8,175,203.83	9.97%	-36.82%
其他非流动资产	1,228,937.00	2.23%	7,259,041.34	8.85%	-83.07%
应付账款	737,578.46	1.34%	1,574,714.34	1.92%	-53.16%
合同负债	253,204.77	0.46%	1,131,132.08	1.38%	-77.61%
应付职工薪酬	15,416,116.90	27.95%	24,287,786.49	29.62%	-36.53%
应交税费	558,391.46	1.01%	571,421.83	0.70%	-2.28%
其他应付款	2,203,654.93	4.00%	2,000,136.97	2.44%	10.18%
一年内到期的非流动负债	956,673.31	1.73%	1,146,955.00	1.40%	-16.59%
租赁负债	1,453,483.98	2.64%	871,052.81	1.06%	66.87%

项目重大变动原因

1、货币资金较上年期末减少 1,276.67 万元，减少比例为 55.21%，主要原因系报告期内营收规模下降导致回款减少，经营活动现金流入减少所致。

2、应收账款较上年期末减少 91.88 万元，减少比例为 11.13%，主要原因系报告期内营业规模下降所致。

3、应付职工薪酬较上年期末减少 887.17 万元，减少比例为 36.53%，主要原因系报告期内业务调整，营收规模下降导致业绩奖金减少所致。

(二) 经营情况分析

1、利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	49,296,789.26	-	89,102,822.30	-	-44.67%
营业成本	36,825,422.14	74.70%	76,381,516.51	85.72%	-51.79%
毛利率%	25.30%	-	14.28%	-	-
税金及附加	230,336.97	0.47%	415,915.93	0.47%	-44.62%
管理费用	24,031,794.60	48.75%	27,487,370.47	30.85%	-12.57%
财务费用	-106,776.29	-0.22%	-289,781.80	-0.33%	63.15%
其他收益	233,395.98	0.47%	829,399.20	0.93%	-71.86%
投资收益	-6,820,777.01	-13.84%	-8,048,646.61	-9.03%	15.26%
信用减值损失	1,298,926.58	2.63%	-10,813,482.19	-12.14%	112.01%
资产处置收益	456,945.94	0.93%	13,215.99	0.01%	3,357.52%
营业外收入	347,346.31	0.70%	55,866.63	0.06%	521.74%
营业外支出	1,016,485.73	2.06%	430,751.25	0.48%	135.98%
所得税费用	3,360,412.30	6.82%	15,096,804.39	16.94%	-77.74%
净利润	-20,545,048.39	-41.68%	-48,383,401.43	-54.30%	57.54%

项目重大变动原因

1、营业收入较上年同期减少 3,980.60 万元，减少比例为 44.67%，主要原因系报告期内市场仍在低位盘整，加之二手房“以价换量”冲击新房市场，导致营业收入减少。

2、营业成本较上年同期减少 3,955.61 万元，减少比例为 51.79%，主要原因系报告期内裁撤亏损项目导致营业成本减少，以及营收规模下降导致对应的奖金成本下降所致。

3、净利润较上年同期减亏 2,783.84 万元，减亏比例为 57.54%，主要原因系报告期内业务调整、项目优化导致成本费用下降所致。

2、收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	49,027,695.99	88,841,072.65	-44.81%
其他业务收入	269,093.27	261,749.65	2.81%
主营业务成本	36,658,377.03	76,181,744.15	-51.88%

其他业务成本	167,045.11	199,772.36	-16.38%
--------	------------	------------	---------

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
代理销售业务	34,663,435.26	24,496,108.74	29.33%	-49.04%	-56.21%	11.58%
顾问咨询业务	13,179,136.21	11,079,547.50	15.93%	-34.49%	-41.70%	10.39%
平台信息服务业务	1,185,124.52	1,082,720.79	8.64%	68.31%	-12.19%	83.75%
租赁业务	269,093.27	167,045.11	37.92%	2.81%	-16.38%	14.24%
合计	49,296,789.26	36,825,422.14	25.30%	-44.67%	-51.79%	11.02%

按地区分类分析

√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
国内	49,296,789.26	36,825,422.14	25.30%	-44.67%	-51.79%	11.02%

收入构成变动的的原因

- 1、代理销售业务较上年同期减少 3,335.62 万元，减少比例为 49.04%，主要系报告期内受行业环境影响导致代理销售业务收入下降；
- 2、顾问咨询业务收入较上年同期减少 693.81 万元，减少比例为 34.49%，主要系报告期内受行业环境影响导致顾问咨询业务收入下降。

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	中建三局星湖苏州建设发展有限公司	4,170,029.28	8.46%	否
2	南京闽海居业科技有限公司	3,922,950.00	7.96%	否
3	南安明发房地产开发有限公司	3,579,144.00	7.26%	否
4	苏州星耀建设发展有限公司	3,523,477.00	7.15%	否
5	江苏乾阳房地产开发有限公司	2,948,794.35	5.98%	否
合计		18,144,394.63	36.81%	-

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	南京晨兮文化传媒咨询有限公司	792,786.97	10.43%	否
2	合肥金睿丰商业运营管理有限公司	420,729.58	5.53%	否
3	常州市美瑞信息咨询有限公司	357,060.00	4.70%	否
4	南京锦家之道装饰设计工程有限公司	256,848.00	3.38%	否
5	南京亿万佳商业管理有限公司	200,000.00	2.63%	否
	合计	2,027,424.55	26.67%	-

(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	-15,560,854.18	-18,926,401.16	17.78%
投资活动产生的现金流量净额	4,165,459.64	4,318,280.82	-3.54%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,438,491.98	-9,817,268.88	85.35%

现金流量分析

1、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 336.55 万元，增加比例为 17.78%，主要原因系报告期内业务调整、项目优化导致成本费用下降所致。

2、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 837.88 万元，增加比例为 85.35%，主要原因系报告期内收购子公司少数股权支付的现金同比减少 520.54 万元，且报告期内无银行借款，还借款支出同比减少 218.29 万元所致。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
南京新景祥房地产经纪有限公司	控股子公司	房地产销售代理业务	1,000,000.00	11,900,672.35	5,061,686.10	18,547,961.73	2,259,258.64

南京新旅房地产咨询有限公司	控股子公司	房地产销售代理业务	1,000,000.00	3,691,262.21	2,468,992.12	8,846,100.51	884,463.24
南京新房线传媒有限公司	控股子公司	房地产销售代理业务	2,000,000.00	3,841,774.91	3,098,980.46	7,634,201.30	1,800,696.04

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
房地产行业政策调控及行业周期波动风险	<p>公司所处的房地产销售代理行业属于周期性行业，容易受到整个房地产行业政策调控以及行业自身的周期性波动的影响。国家和地方政府出台一系列利好政策，以促进需求释放，虽部分城市阶段性略有回升，但房地产市场总体仍处于缓慢修复阶段。</p> <p>针对上述风险，公司管理层将积极通过多元化的业务转型，降低传统业务收入结构，针对政府房地产调控政策制定应对措施，尽量降低房地产行业的波动给公司业绩带来的影响。</p>
行业竞争加剧的风险	<p>房地产代理业务领域，在国内一线城市竞争较为激烈，进入难度较大。国内二三线城市由于区域性房地产经纪公司在当地拥有一定深耕基础，区域外的房地产经纪公司开拓相应区域市场的难度逐渐加大，公司面临一定的市场竞争风险。此外，近年来因行业销售规模下滑，所受渠道多元化冲击较大，带来一定的市场份额下降风险。</p> <p>针对上述风险，公司将以自身核心业务为基础，深耕重点城市及重点客户，修内功、做品质，夯实公司在房地产销售代理领域的产品力和服务力；公司与贝壳找房加强合作，充分发挥各</p>

	<p>自在销售代理与渠道分销领域的优势，积极应对渠道竞争带来的影响。同时，公司将利用新业务协助开拓不同区域市场、延伸公司业务链条，从客户价值最大化的角度出发，不断增强公司的竞争优势和核心竞争力，积极应对行业竞争加剧的风险。</p>
应收账款金额较大的风险	<p>截至 2025 年 12 月 31 日，公司应收账款净额为 7,337,978.36 元，占总资产的比重为 13.31%。在 2025 年年度公司虽然加强对应收账款的催款进度，同时谨慎评估客户履约能力，尽量防范应收账款风险，但不排除部分应收账款未来发生坏账损失的风险。</p> <p>针对上述风险，公司将持续完善相关内控制度，加强对公司应收账款的管理和催收工作，提高资金回笼速度。同时，公司将继续加强对客户履约能力的评估，规范信用政策，谨慎防范应收账款发生呆坏账的风险。</p>
销售业绩持续下滑、连年亏损的风险	<p>房地产市场仍在低位盘整，加之二手房“以价换量”冲击新房市场，传统代理业务销售速度放缓，销售佣金及回款周期滞后，导致公司销售业绩较大幅度下滑，连年亏损。截至 2025 年 12 月 31 日，公司经审计合并报表未分配利润为-21,391,708.33 元，公司合并报表股本 45,540,000 元，未弥补亏损达实收股本总额三分之一。</p> <p>针对上述风险，公司已召开董事会、股东会审议相关议案和措施，进一步做好项目优化和组织瘦身，在适当规模的基础上保利润，积极应对销售业绩持续下滑、连年亏损的风险。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	未弥补亏损达实收股本总额三分之一

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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(六)
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.(七)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(八)
是否存在被调查处罚的事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(九)
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	13,472,968.48	40.78%
作为被告/被申请人	1,909,000.00	5.78%
作为第三人	0.00	0.00%
合计	15,381,968.48	46.56%

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

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
--------	----	----	------	------	----------	-----------

2025-043	原告/申请人	商品房委托 代理销售合 同纠纷	是	5,305,568.48	否	判决已生 效，协商执 行中
----------	--------	-----------------------	---	--------------	---	---------------------

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响

本次诉讼是公司依法维权，通过法律手段保护公司的合法权益，不会对公司经营产生重大不利影响。本次诉讼已胜诉，判决结果为：被告丰县明城房地产开发有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内，向原告江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司徐州分公司支付代理服务费 5,305,568.48 元，并支付逾期利息损失。

(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

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）	1,050,000.00	0.00
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	0.00	0.00
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	1,050,000.00	0.00
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	0.00	0.00
公司为报告期内出表公司提供担保	0.00	0.00

应当重点说明的担保情况

适用 不适用

2024 年 5 月 8 日，公司召开第五届董事会第五次会议，审议通过《关于为参股子公司取得银行授信提供担保暨关联交易的议案》；公司参股子公司中一科技（资产负债率超过 70%）因经营发展需要，向南京银行股份有限公司城东支行申请综合授信业务，授信额度不超过人民币 350 万元（含 350 万元），期限不超过 1 年，用途为补充流动资金。公司为此笔授信业务按最高比例不超过 30%提供担保，最高担保金额不超过人民币 105 万元（含 105 万元），担保期限不超过 1 年。2024 年 5 月 20 日，公司召开 2023 年年度股东大会，审议通过了上述议案。2025 年 5 月 21 日，该担保义务已结束。

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

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响

截至 2025 年 12 月 31 日，对外提供借款金额为 600,792.00 元，占净资产 1.79%，对外提供借款形成的原因系公司转让控股子公司南昌新景祥网络科技有限公司和福州新景阳网络科技有限公司股权被动形成，实质为公司对原控股子公司南昌新景祥网络科技有限公司和福州新景阳网络科技有限公司借款的延续。2026 年 2 月，福州新景阳网络科技有限公司归还借款 5 万元。

除前述被动形成延续至报告期内的对外借款，报告期内未发生其他对外借款事项；前述情况不会对公司的日常经营产生重大影响。

(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

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		
销售产品、商品，提供劳务	4,000,000.00	-
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	650,000.00	86,972.46
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	168,500.00	168,500.00
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

2025 年 1 月 9 日，公司召开 2025 年第一次临时股东大会审议通过《关于预计 2025 年度日常性关联交易的议案》，2025 年度日常性关联交易实际发生 86,972.46 元，金额较小，不会对公司日常经

营产生重大影响。

2025年6月23日，公司董事长作出决定，同意《关于出售南京新旅房地产咨询有限公司股权暨关联交易的议案》和《关于出售南京新房线传媒有限公司股权暨关联交易的议案》；公司将持有的南京新旅房地产咨询有限公司5%股权转让给刘兆学，股权转让价格为人民币7.65万元；公司将持有的南京新房线传媒有限公司5%股权转让给刘兆学，股权转让价格为人民币6.70万元。公司已于2025年7月8日完成工商变更登记。

2025年6月24日，公司董事长作出决定，同意《关于出售扬州新景祥房地产咨询有限公司股权暨关联交易的议案》；公司将持有的扬州新景祥房地产咨询有限公司8%股权转让给杜广成，股权转让价格为人民币2.5万元。公司已于2025年7月11日完成工商变更登记。

2025年10月15日，公司召开第五届董事会第十七次会议，会议审议通过了《关于投资设立南京新景祥商业管理有限公司的议案》；公司与刘兆学共同出资设立南京新景祥商业管理有限公司，公司认缴出资90万元、股权占比90%，刘兆学认缴出资10万元、股权占比10%。公司已于2025年11月10日完成工商设立登记。

2025年11月18日，公司董事长做出决定，同意《关于收购南京新景祥房地产经纪有限公司股权暨关联交易的议案》、《关于收购南京新景祥房地产顾问有限公司股权暨关联交易的议案》；公司向刘兆学收购其持有的南京新景祥房地产经纪有限公司2%的股权，股权转让价格为10万元；公司向刘兆学收购其持有的南京新景祥房地产顾问有限公司2%的股权，股权转让价格为1元。公司已于2026年2月6日完成工商变更登记。

2025年11月20日，公司董事长做出决定，同意《关于出售南京新景创投投资管理有限公司股权暨关联交易的议案》；公司将持有的南京新景创投投资管理有限公司90%股权转让给龚子桂，股权转让价格为人民币27,800元。公司已于2025年12月1日完成工商变更登记。

违规关联交易情况

适用 不适用

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

单位：元

临时公告索引	类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2024-056	对外投资	江苏中延房屋维护技术服务股份有限公司	对参股公司江苏中延房屋维护技术服务股份有限公司的	是	否

			325.5 万元债 权转作对其的 投资		
--	--	--	---------------------------	--	--

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响

公司将对参股公司江苏中延房屋维护技术服务股份有限公司的 325.5 万元债权转作对其的投资。该事项已经公司第五届董事会第十一次会议及 2025 年第一次临时股东大会审议通过。

公司以债转股的方式对参股公司进行增资，是基于公司整体发展规划需要做出的决策。该事项不影响公司业务连续性、管理层稳定性，不会对公司的财务状况产生不利影响。

(七) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2017 年 1 月 4 日		挂牌	资金占用承诺	避免资金占用	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017 年 1 月 4 日		挂牌	关联交易承诺	规范关联交易	正在履行中
其他股东	2017 年 1 月 4 日		挂牌	关联交易承诺	规范关联交易	正在履行中
董监高	2017 年 1 月 4 日		挂牌	关联交易承诺	规范关联交易	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017 年 1 月 4 日		挂牌	同业竞争承诺	避免同业竞争	正在履行中
董监高	2017 年 1 月 4 日		挂牌	同业竞争承诺	避免同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017 年 1 月 4 日		挂牌	社会保险承诺	社保兜底承诺	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无

(八) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
------	------	--------	------	----------	------

货币资金	货币资金	冻结	66,774.19	0.12%	销售合同纠纷
货币资金	货币资金	冻结	453.16	0.00%	歇业
总计	-	-	67,227.35	0.12%	-

资产权利受限事项对公司的影响

江苏新景祥网络科技（集团）股份有限公司南京分公司因商品房销售合同纠纷导致银行资金被冻结 66,774.19 元；扬州新景祥房地产投资顾问有限公司办理了歇业备案登记，银行根据规定冻结账户资金 453.16 元。

受限资产占总资产比例较小，不会对公司产生重大不利影响。

(九) 调查处罚事项

因既往个人所得税（工资薪金所得）及印花税存在未按期进行申报的情形，杭州景象房地产营销策划有限公司于 2025 年 4 月 22 日被国家税务总局杭州市滨江区税务局出具税务《行政处罚决定书（简易）》并处以罚款合计 100 元，公司已缴纳相关罚款。

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	38,601,968	84.76%	-876,651	37,725,317	82.84%
	其中：控股股东、实际控制人	21,425,099	47.05%	0	21,425,099	47.05%
	董事、监事、高管	1,872,706	4.11%	-840,357	1,032,349	2.27%
	核心员工	0	0%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	6,938,032	15.24%	876,651	7,814,683	17.16%
	其中：控股股东、实际控制人	1,649,998	3.62%	0	1,649,998	3.62%
	董事、监事、高管	6,938,032	15.24%	876,651	7,814,683	17.16%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		45,540,000	-	0	45,540,000	-
普通股股东人数		57				

股本结构变动情况

√适用 □不适用

无限售条件股份总数期初数量 38,601,968 股，期末数量 37,725,317 股，减少了 876,651 股。无限售条件股份中“董事、监事、高管”期初数量 1,872,706 股，期末数量 1,032,349 股，减少了 840,357 股。有限售条件股份总数期初数量 6,938,032 股，期末数量 7,814,683 股，增加了 876,651 股。有限售条件股份中“董事、监事、高管”期初数量 6,938,032 股，期末数量 7,814,683 股，增加了 876,651 股。上述变动的原因：

(1) 龚子桂于 2025 年 6 月辞去董事职务，其持有的无限售条件股份 654,267 股被限售；

(2) 邓学成于 2024 年 9 月辞去监事及监事会主席职务，因其辞任已满半年，其持有的有限售条件股份 329,974 股被解除限售。邓学成又于 2025 年 9 月份新任董事职务，因其无限售条件的股份仅占其总股份的 25%，故无需限售处理。

(3) 林文华于 2025 年 9 月辞去董事职务，其持有的无限售条件股份 525,137 股被限售。

(4) 杜广成期初持有股份 36,294 股，其中无限售条件股份为 36,294 股，有限售条件股份为 0 股。杜广成于 2025 年 6 月新任董事职务，其持有的无限售条件股份 27,221 股被限售。故无限售条件

及有限售条件股份中“董事、监事、高管”期初数据中未包含该董事持股数据，但期末数据中已包含该董事持股数据。

(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	厦门新景祥投资控股有限公司	20,875,101	0	20,875,101	45.84%	0	20,875,101	0	0
2	龚子桂	2,617,072	0	2,617,072	5.75%	2,617,072	0	0	0
3	卢增文	2,199,996	0	2,199,996	4.83%	1,649,998	549,998	0	0
4	林文华	2,100,551	0	2,100,551	4.61%	2,100,551	0	0	0
5	陈光华	1,851,073	0	1,851,073	4.06%	0	1,851,073	0	0
6	马龙	1,693,700	0	1,693,700	3.72%	0	1,693,700	0	0
7	华泰证券股份有限公司做市专用证券账户	1,540,000	0	1,540,000	3.38%	0	1,540,000	0	0
8	吴锋	1,391,278	0	1,391,278	3.06%	0	1,391,278	0	0
9	邓学成	1,319,898	0	1,319,898	2.90%	989,924	329,974	0	0
10	资国富盛(厦门)资产管理有限公司	1,209,786	0	1,209,786	2.66%	0	1,209,786	0	0
合计		36,798,455	0	36,798,455	80.81%	7,357,545	29,440,910	0	0

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

公司自然人股东林文华与厦门新景祥投资控股有限公司的自然人股东房军系夫妻关系；卢增文、房军系厦门新景祥投资控股有限公司股东，合计持有厦门新景祥投资控股有限公司 100%的股权。卢增文与房军为一致行动人。股东林文华将所持股份的表决权全部委托给卢增文。除此之外，公司前十名

股东之间不存在其他关联关系。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

是 否

（一）控股股东情况

厦门新景祥投资控股有限公司持有公司45.84%的股份，虽然其持有股份的比例不足50%，但根据《公司章程》第188条规定以及公司其余股东持股较为分散的情形，依其持有的股份所享有的表决权已足以对公司股东会的决议产生重大影响，因此公司的控股股东为厦门新景祥投资控股有限公司。

厦门新景祥投资控股有限公司成立于2006年9月28日，统一社会信用代码为91350200791266605F，注册资本为1,000万元，法定代表人为卢增文，注册地址为厦门市湖里区金边路568-4号308室之三，经营范围为“以自有资金从事投资活动。房地产开发经营。”。

报告期内，控股股东未发生变化。

（二）实际控制人情况

公司控股股东为厦门新景祥投资控股有限公司，其中卢增文持有厦门新景祥投资控股有限公司52.50%的股权，厦门新景祥投资控股有限公司自成立以来一直为自然人持股的有限责任公司；厦门新景祥投资控股有限公司成立至今，卢增文一直担任厦门新景祥投资控股有限公司执行董事，为厦门新景祥投资控股有限公司的法定代表人，全面负责厦门新景祥投资控股有限公司的经营管理。卢增文与厦门新景祥投资控股有限公司另一股东房军（持有厦门新景祥投资控股有限公司47.50%的股权）于2009年10月8日签署了《一致行动协议》，协议约定“本协议经协议双方签署后生效，有效期至任何一方不再持有公司股权之日终止”，“作为一致行动人，房军作为股东在厦门新景祥投资控股有限公司召开股东大会时与卢增文采取一致行动，房军与卢增文采取相同的意思表示”，“双方同意对公司股东大会各项提案均以同一方式（一致同意、一致反对或者一致弃权）行使表决权，若双方内部无法达成一致意见，房军应按照卢增文的意向进行表决”及“在协议有效期内，一方未经另一方同意不得将所持厦门新景祥投资控股有限公司的股权进行出售、质押或设置其他第三方权益”。

2025年12月1日，卢增文与公司股东林文华签署《表决权委托协议》，股东林文华自愿将其所持有的公司全部股份（2,100,551股）所对应的全部表决权委托受托方卢增文行使；委托期限自《表决权委托协议》生效之日（2025年12月1日）起至委托方（林文华）不再是公司在册股东之日止。

报告期末，卢增文直接持有公司2,199,996股股份，占公司股本总额的4.83%，拥有4.83%的表决权，通过厦门新景祥投资控股有限公司间接持有公司45.84%的股份，通过《表决权委托协议》间接持有公司4.61%的股份。因此卢增文合计控制公司55.28%的表决权；且其本人一直担任公司的董事长及法定代表人。因此，卢增文系公司实际控制人。

卢增文，男，1967年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权；福建体育学院体育教育专业毕业，本科学历。1992年9月至1994年12月，任厦门东方高尔夫俱乐部业务经理；1994年12月至1995年12月，任厦门豪利房地产开发有限公司副总经理；1995年12月至1997年4月，任厦门市金野企划公司董事长；1997年4月至2018年3月，任厦门市新景祥房地产策划代理有限公司执行董事兼总经理；2000年7月至2018年9月，任厦门新景祥置业发展有限公司执行董事兼总经理；2008年9月至2017年10月，任湖北润歌投资管理有限公司董事；2008年10月至2018年11月，任厦门市乐房置业顾问有限公司执行董事；1998年9月至今，任福建省长泰天颐置业有限公司董事；2006年9月至今，任厦门新景祥投资控股有限公司执行董事；2011年2月至今，任北京新景祥文化投资股份有限公司董事长；2014年7月至今，任厦门国荣欣资产管理有限公司监事；2015年5月至今，任北京利合投资控股有限责任公司董事；2006年10月至今，任江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司董事长；2024年4月至今，任江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司总经理。

报告期内，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				
卢增文	董事长	男	1967年11月	2023年11月22日	2026年11月15日	2,199,996	0	2,199,996	4.83%
刘兆学	董事	男	1978年4月	2023年11月16日	2026年11月15日	421,998	0	421,998	0.93%
邓学成	董事	男	1953年11月	2025年9月28日	2026年11月15日	1,319,898	0	1,319,898	2.90%
谷年松	董事	男	1981年1月	2024年8月28日	2026年11月15日	151,223	0	151,223	0.33%
杜广成	董事	男	1979年11月	2025年6月23日	2026年11月15日	36,294	0	36,294	0.08%
高慧	监事会主席	女	1984年7月	2024年9月28日	2026年11月15日	0	0	0	0.00%
马卫国	监事	男	1971年9月	2025年6月23日	2026年11月15日	0	0	0	0.00%
张燕艳	职工监事	女	1988年10月	2025年6月23日	2026年11月15日	0	0	0	0.00%
卢增文	总经理	男	1967年11月	2024年4月8日	2026年11月15日	2,199,996	0	2,199,996	4.83%
刘兆学	副总经理	男	1978年4月	2023年11月22日	2026年11月15日	421,998	0	421,998	0.93%
张李娜	财务负责人、董事会秘书	女	1979年1月	2023年11月22日	2026年11月15日	0	0	0	0.00%
龚子桂	(原)董事	男	1971年3月	2023年11月16日	2025年6月22日	2,617,072	0	2,617,072	5.75%
张小梅	(原)职工监事	女	1988年4月	2023年11月16日	2025年6月22日	0	0	0	0.00%
张燕艳	(原)监事	女	1988年10月	2023年11月16日	2025年6月22日	0	0	0	0.00%
林文华	(原)董事	女	1971年9月	2023年11月16日	2025年9月27日	2,100,551	0	2,100,551	4.61%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

董事长卢增文是公司股东、实际控制人，其为控股股东厦门新景祥投资控股有限公司的股东，一直担任厦门新景祥投资控股有限公司执行董事、法定代表人。董事兼高级管理人员刘兆学是公司股东，与公司其他股东之间无关系。董事邓学成、董事谷年松、董事杜广成是公司股东，与公司其他股东之间无关系。

监事会主席高慧、监事马卫国和职工监事张燕艳不持有公司股份，与公司股东之间无关系。高级管理人员张李娜不持有公司股份，与公司股东之间无关系。

(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
龚子桂	董事	离任	无	因个人原因辞去董事职务
杜广成	子公司总经理	新任	董事	2025年第三次临时股东大会选举其为公司董事
张燕艳	监事	新任	职工监事	2025年第三次临时股东大会免去张燕艳监事职务，2025年第一次职工代表大会选举张燕艳为公司职工监事
马卫国	驾驶员	新任	监事	2025年第三次临时股东大会选举其为公司监事
张小梅	职工监事	离任	无	因个人原因辞去职工监事职务
林文华	董事	离任	大客户拓展总经理	因个人原因辞去董事职务
邓学成	总裁顾问	新任	董事	2025年第四次临时股东大会选举其为公司董事

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

适用 不适用

杜广成，1979年11月30日出生，中国籍，无永久居留权，专科学历。2001年07月至2002年02月，任扬州美林房地产公司业务代表；2002年03月至2004年10月，任厦门大唐世家房地产开发有限公司业务主任、经理；2004年11月至2006年11月，任厦门英联项目顾问有限公司项目经理；2007年3月至2010年10月，任扬州新景祥房地产投资顾问有限公司副总经理；2010年11月至2013

年5月，任上海新景祥房地产投资咨询有限公司副总经理；2013年5月至2015年2月，任扬州新景祥房地产投资顾问有限公司总经理助理；2015年3月至2024年4月，任扬州新景祥房地产投资顾问有限公司总经理；2020年3月至今，任扬州新景祥房地产咨询有限公司总经理；2025年4月至今，任南京新易得网络科技有限公司总经理；2025年6月23日至今，任江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司董事。

张燕艳，女，1988年10月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，二级人力资源管理师。2011年1月至2012年11月，任广合不动产咨询有限公司市场部专员；2012年12月至2016年11月，任江苏新景祥网络科技有限公司品控主管；2016年12月至2019年3月，任江苏新景祥网络科技有限公司客户资源经理兼HCM项目经理；2019年3月至2020年3月，任江苏新景祥网络科技有限公司客户资源中心助理总监；2023年6月至2025年6月，任江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司监事；2020年3月至今，任江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司HRBP总监；2025年6月23日至今，任江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司职工监事。

马卫国，1971年9月19日出生，中国籍，无永久居留权，专科学历。1989年10月至1992年11月，任南京商厦工人；1995年5月至2000年3月，任南京市建设银行新桥分理处储员；2000年3月至2024年3月，任厦门市新景祥房地产策划代理有限公司驾驶员；2004年4月至2008年8月，任南京新景祥房地产投资顾问有限公司驾驶员；2008年9月至2022年12月，任南京新景祥房地产经纪有限公司驾驶员；2023年1月至2024年4月，任江苏新景祥网络科技有限公司南京分公司驾驶员；2024年5月至今，任江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司驾驶员；2025年6月23日至今，任江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司监事。

邓学成，1953年11月14日出生，中国籍，无境外永久居留权，专科学历，具有国际注册高级会计师职称。1971年7月至1986年8月，任广播电影部无线总局七三一台财务科长；1986年9月至1998年3月，任厦门市福达感光材料有限公司财务科财务科长；1997年12月至2006年9月，任厦门新景祥置业发展有限公司财务总监、常务副总经理；2006年10月至2024年11月，历任厦门新景祥投资控股有限公司财务总监、常务副总裁、监事；2009年7月至2024年10月，历任江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司监事、监事会主席；2011年2月至今，任北京新景祥文化投资股份有限公司监事会主席；2016年7月至今，任北京新景祥文化发展有限公司监事；2016年7月至今，任南昌新景祥文化发展有限公司监事；2024年10月至今，任江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司总裁顾问；2025年9月28日至今，任江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司董事。

(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	22	0	5	17
行政人员	29	0	9	20
销售人员	231	15	128	118
技术人员	67	3	22	48
财务人员	14	2	8	8
员工总计	363	20	172	211

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	7	5
本科	135	88
专科	173	89
专科以下	48	29
员工总计	363	211

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：员工薪酬包括基本工资、绩效工资、职务补贴、业绩奖金等。公司实行全员劳动合同制，根据《中华人民共和国劳动合同法》及相关法律法规规定与员工签订劳动合同，并根据相关法律法规为员工办理五险一金。
- 2、人员培训：2025 年公司持续推进基于云学堂的新动力培训、新中坚培训；聚焦业务一线培训，打造学习型组织。
- 3、离退休职工：报告期内，公司无需要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	<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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(一) 公司治理基本情况

报告期内，依据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统制定的相关法律法规及相关规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。公司的经营决策、投资决策及财务决策基本能够按照《公司章程》及相关内控制度规定的程序和规则进行。

公司将在未来的公司治理实践中，继续严格执行相关法律法规、《公司章程》、各项内部管理制度；继续强化董事、监事及高级管理人员在公司治理和规范运作方面的理解能力和执行能力，使其勤勉尽责，使公司治理更加完善。

(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事项，监事会对本年度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

公司具有完整的业务体系，具备独立面向市场自主经营的能力，独立运作、自主经营，独立承担责任和风险，在业务、资产、人员、财务、机构方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

(一) 业务独立情况

公司拥有独立的采购、销售、提供服务体系，独立签署各项与其经营相关的合同，独立开展各项经营活动，具有独立开展业务的能力。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行经营的情形。与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在显失公平的关联交易。公司与主要股东及其控制的其他企业不存在实质性同业竞争。公司的业务具有独立性。

(二) 资产独立情况

公司具备与经营业务体系相配套的资产。公司具有开展业务所需的设备和办公场所，该等资产完

全由公司独立享有或使用，不存在与其控股股东、实际控制人共用的情形；公司资产、资金不存在被其控股股东、实际控制人占用的情形；公司不存在以其资产、权益或信誉为其控股股东、实际控制人提供担保的情形。

（三）人员独立情况

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》等相关法律和规定选举产生，不存在违规兼职情况。根据《公司章程》的规定，公司董事会由 5 名董事组成；公司监事会由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 名；公司的高级管理人员包括总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书。公司董事、监事及高级管理人员均通过合法程序产生，不存在控股股东及实际控制人干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定的情况。

公司总经理、副总经理等高级管理人员以及财务人员均专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务或领薪。公司的人员具备独立性。

（四）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，公司实行独立核算，独立进行财务决策，建立了规范的财务管理制度及各项内部控制制度。公司在银行独立开户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务，不存在与其他单位混合纳税的情况。

（五）机构独立情况

公司根据相关法律，建立了较为完善的法人治理结构，股东大会、董事会和监事会严格按照《公司章程》规范运作，股东大会为最高权力机构，董事会为常设的决策与管理机构，监事会为监督机构，总经理负责日常事务，并在公司内部建立了相应的职能部门，制定了较为完备的内部管理制度，具有独立的生产经营和办公机构，独立行使经营管理职权，不存在受各股东、实际控制人干预公司机构设置的情形。

（四）对重大内部管理制度的评价

为加强财务管理和风险管理，公司根据财政部颁布的《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引，结合公司实际情况制定了《财务管理制度》，并得到有效执行，未发生因制度缺陷导致的重大经营失误，这表明公司现有的财务管理、内控制度是有效的，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家法律法规和公司内部规章制度的贯彻执行提供保证。公司将根据发展的实际需要，对财务管理、内部控制制度不断加以改进和完善，从而使内控制度得到进一步完善。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/>持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	天衡审字(2026)00279 号			
审计机构名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	南京市建邺区江东中路 106 号 19-20 层			
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	徐春艳	曹雯		
	2 年	4 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）	10 万元			

审计报告

天衡审字(2026)00279号

江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司：

一、 审计意见

我们审计了江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表，2025 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司 2025 年 12 月 31 日合并及母公司财务状况以及 2025 年度合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

我们独立于江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司，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

江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司 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

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，管理层负责评估江苏新景祥资产管理（集团）股份有限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江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对江苏新景祥资产管理（集团）股份有限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江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、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) 就江苏新景祥资产管理（集团）股份有限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。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：徐春艳

（项目合伙人）

中国·南京中国注册会计师：曹雯

2026年4月27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	五、1	10,358,238.40	23,124,897.57
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	7,337,978.36	8,256,765.24
应收款项融资			
预付款项	五、3	471,655.20	793,696.33
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	15,718,103.20	16,468,437.69
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	五、5	1,011,347.24	914,865.66
流动资产合计		34,897,322.40	49,558,662.49
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	五、6	972,375.96	347,204.62
其他权益工具投资	五、7	2,731,393.73	6,289,768.92
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、8	7,119,151.74	7,561,365.04
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	五、9	2,389,141.91	2,083,172.37
无形资产	五、10	371,882.88	701,020.92
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五、11	274,860.28	33,395.16
递延所得税资产	五、12	5,164,767.65	8,175,203.83
其他非流动资产	五、13	1,228,937.00	7,259,041.34
非流动资产合计		20,252,511.15	32,450,172.20
资产总计		55,149,833.55	82,008,834.69
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、14	737,578.46	1,574,714.34
预收款项			
合同负债	五、15	253,204.77	1,131,132.08
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、16	15,416,116.90	24,287,786.49
应交税费	五、17	558,391.46	571,421.83
其他应付款	五、18	2,203,654.93	2,000,136.97
其中：应付利息			
应付股利		95,200.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、19	956,673.31	1,146,955.00
其他流动负债	五、20	15,192.29	67,867.92
流动负债合计		20,140,812.12	30,780,014.63
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、21	1,453,483.98	871,052.81

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	五、12	5,123.05	31,628.45
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,458,607.03	902,681.26
负债合计		21,599,419.15	31,682,695.89
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、22	45,540,000.00	45,540,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益	五、23	-888,800.00	
专项储备			
盈余公积	五、24	9,779,818.88	10,024,317.10
一般风险准备			
未分配利润	五、25	-21,391,708.33	-5,764,559.94
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		33,039,310.55	49,799,757.16
少数股东权益		511,103.85	526,381.64
所有者权益（或股东权益）合计		33,550,414.40	50,326,138.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计		55,149,833.55	82,008,834.69

法定代表人：卢增文

主管会计工作负责人：张李娜

会计机构负责人：张李娜

（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		632,970.08	6,180,433.07
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	2,656,262.13	1,146,453.60
应收款项融资			
预付款项		189,861.00	181,539.74
其他应收款	十六、2	31,973,878.46	47,454,642.07

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		837,744.10	775,757.23
流动资产合计		36,290,715.77	55,738,825.71
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	十六、3	39,775,271.45	48,486,994.52
其他权益工具投资		2,617,113.73	5,289,768.92
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		94,600.63	131,397.53
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		651,857.82	1,140,816.50
无形资产		371,882.88	533,151.90
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			
其他非流动资产		183,000.00	5,727,402.00
非流动资产合计		43,693,726.51	61,309,531.37
资产总计		79,984,442.28	117,048,357.08
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		329,152.59	354,152.59
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		4,728,967.58	5,210,329.47
应交税费		16,996.52	38,685.14

其他应付款		2,862,292.35	527,854.75
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			59,905.66
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		408,227.92	479,536.05
其他流动负债			3,594.34
流动负债合计		8,345,636.96	6,674,058.00
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		313,822.82	722,050.39
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		313,822.82	722,050.39
负债合计		8,659,459.78	7,396,108.39
所有者权益（或股东权益）：			
股本		45,540,000.00	45,540,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		6,428,891.30	5,484,182.76
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		21,060,285.14	21,060,285.14
一般风险准备			
未分配利润		-1,704,193.94	37,567,780.79
所有者权益（或股东权益）合计		71,324,982.50	109,652,248.69
负债和所有者权益（或股东权益）合计		79,984,442.28	117,048,357.08

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业总收入		49,296,789.26	89,102,822.30
其中：营业收入	五、26	49,296,789.26	89,102,822.30
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		60,980,777.42	103,995,021.11
其中：营业成本	五、26	36,825,422.14	76,381,516.51
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、27	230,336.97	415,915.93
销售费用			
管理费用	五、28	24,031,794.60	27,487,370.47
研发费用			
财务费用	五、29	-106,776.29	-289,781.80
其中：利息费用		30,368.64	90,939.37
利息收入		148,074.22	421,893.52
加：其他收益	五、30	233,395.98	829,399.20
投资收益（损失以“-”号填列）	五、31	-6,820,777.01	-8,048,646.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		625,171.34	-52,801.03
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、32	1,298,926.58	-10,813,482.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、33	456,945.94	13,215.99
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-16,515,496.67	-32,911,712.42
加：营业外收入	五、34	347,346.31	55,866.63
减：营业外支出	五、35	1,016,485.73	430,751.25
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-17,184,636.09	-33,286,597.04
减：所得税费用	五、36	3,360,412.30	15,096,804.39

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,545,048.39	-48,383,401.43
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）		-20,545,048.39	-48,383,401.43
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）		-66,742.70	-939,366.17
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,478,305.69	-47,444,035.26
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		-20,545,048.39	-48,383,401.43
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-20,478,305.69	-47,444,035.26
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-66,742.70	-939,366.17
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.4497	-1.0418
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：卢增文

主管会计工作负责人：张孛娜

会计机构负责人：张孛娜

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业收入	十六、4	3,639,830.33	10,852,132.84
减：营业成本	十六、4	1,754,173.13	8,526,156.01
税金及附加		23,831.62	74,077.07
销售费用			
管理费用		11,103,362.61	10,209,498.55
研发费用			
财务费用		25,680.31	-65,476.03
其中：利息费用		33,368.66	18,345.40
利息收入		10,083.36	86,194.82
加：其他收益		15,175.24	108,971.58
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	-8,684,522.42	-101,562,229.95
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）		-18,671,555.37	-149,895.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-7,438.77	137.96
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-36,615,558.66	-109,495,138.35
加：营业外收入		129,905.88	
减：营业外支出		21,322.95	91,176.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-36,506,975.73	-109,586,314.65
减：所得税费用			14,834,315.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-36,506,975.73	-124,420,629.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-36,506,975.73	-124,420,629.94
（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		-36,506,975.73	-124,420,629.94
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		51,276,934.17	96,990,843.14
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、37(1)	11,353,176.76	21,168,697.13
经营活动现金流入小计		62,630,110.93	118,159,540.27
购买商品、接受劳务支付的现金		6,814,096.24	17,340,722.80
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		53,127,752.49	94,911,353.19

支付的各项税费		3,387,497.36	5,830,503.10
支付其他与经营活动有关的现金	五、37(2)	14,861,619.02	19,003,362.34
经营活动现金流出小计		78,190,965.11	137,085,941.43
经营活动产生的现金流量净额	五、38(1)	-15,560,854.18	-18,926,401.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,672,656.19	3,291,650.10
取得投资收益收到的现金			450,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,735,570.00	764,223.91
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		4,408,226.19	4,505,874.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		126,508.94	42,675.13
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	五、37(3)	116,257.61	144,918.06
投资活动现金流出小计		242,766.55	187,593.19
投资活动产生的现金流量净额		4,165,459.64	4,318,280.82
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	五、37(4)	169,801.00	10,000.00
筹资活动现金流入小计		169,801.00	10,000.00
偿还债务支付的现金			2,182,889.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,800.00	366,966.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		23,800.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、37(5)	1,584,492.98	7,277,412.45
筹资活动现金流出小计		1,608,292.98	9,827,268.88
筹资活动产生的现金流量净额		-1,438,491.98	-9,817,268.88
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	五、38(2)	-12,833,886.52	-24,425,389.22
加：期初现金及现金等价物余额	五、38(2)	23,124,897.57	47,550,286.79
六、期末现金及现金等价物余额	五、38(2)	10,291,011.05	23,124,897.57

法定代表人：卢增文

主管会计工作负责人：张李娜

会计机构负责人：张李娜

(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		3,561,374.38	12,016,530.13
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		22,588,597.79	45,436,343.92
经营活动现金流入小计		26,149,972.17	57,452,874.05
购买商品、接受劳务支付的现金		1,027,285.73	2,920,555.29
支付给职工以及为职工支付的现金		6,374,031.87	15,069,605.73
支付的各项税费		186,560.89	788,795.23
支付其他与经营活动有关的现金		25,305,023.86	56,248,320.19
经营活动现金流出小计		32,892,902.35	75,027,276.44
经营活动产生的现金流量净额		-6,742,930.18	-17,574,402.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,529,483.71	4,347,138.72
取得投资收益收到的现金		2,285,584.67	2,745,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,850.00	353.98
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		7,825,918.38	7,092,492.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,039.94	41,597.30
投资支付的现金		6,191,503.00	7,855,426.00
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		6,192,542.94	7,897,023.30
投资活动产生的现金流量净额		1,633,375.44	-804,530.60
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		504,682.44	482,560.67
筹资活动现金流出小计		504,682.44	482,560.67
筹资活动产生的现金流量净额		-504,682.44	-482,560.67

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		-5,614,237.18	-18,861,493.66
加：期初现金及现金等价物余额		6,180,433.07	25,041,926.73
六、期末现金及现金等价物余额		566,195.89	6,180,433.07

(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	45,540,000.00							10,024,317.10			-5,764,559.94	526,381.64	50,326,138.80
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他											56,364.99	-56,364.99	
二、本年期初余额	45,540,000.00							10,024,317.10			-5,708,194.95	470,016.65	50,326,138.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-888,800.00	-244,498.22			-15,683,513.38	41,087.20	-16,775,724.40
（一）综合收益总额											-20,478,305.69	-66,742.70	-20,545,048.39
（二）所有者投入和减少资本											-171,217.47	-124,280.53	-295,498.00
1. 股东投入的普通股												-295,498.00	-295,498.00
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													

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	45,540,000.00								16,176,532.50		41,751,926.72	-16,108,031.41	87,360,427.81
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	45,540,000.00								16,176,532.50		41,751,926.72	-16,108,031.41	87,360,427.81
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									-6,152,215.40		-47,516,486.66	16,634,413.05	-37,034,289.01
(一) 综合收益总额											-47,444,035.26	-939,366.17	-48,383,401.43
(二) 所有者投入和减少资本											-78,685.65	-3,813,068.85	-3,891,754.50
1. 股东投入的普通股												-3,891,754.50	-3,891,754.50
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											-78,685.65	78,685.65	
(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、本年年末余额	45,540,000.00								-6,152,215.40		6,234.25	21,386,848.07	15,240,866.92	
									10,024,317.10		-5,764,559.94	526,381.64	50,326,138.80	

法定代表人：卢增文

主管会计工作负责人：张孛娜

会计机构负责人：张孛娜

(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	45,540,000.00				5,484,182.76				21,060,285.14		37,567,780.79	109,652,248.69
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他											-	
二、本年期初余额	45,540,000.00				5,484,182.76				21,060,285.14		37,567,780.79	109,652,248.69
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					944,708.54						-39,271,974.73	-38,327,266.19
(一) 综合收益总额											-36,506,975.73	-36,506,975.73
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结												

转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他					944,708.54					-2,764,999.00		-1,820,290.46
四、本年期未余额	45,540,000.00				6,428,891.30				21,060,285.14	-1,704,193.94		71,324,982.50

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	45,540,000.00				5,484,182.76				21,060,285.14		161,988,410.73	234,072,878.63
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												-
二、本年期初余额	45,540,000.00				5,484,182.76				21,060,285.14		161,988,410.73	234,072,878.63
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-124,420,629.94	-124,420,629.94
(一)综合收益总额											-124,420,629.94	-124,420,629.94
(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	45,540,000.00			5,484,182.76				21,060,285.14		37,567,780.79	109,652,248.69	

江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司

财务报表附注

一、公司基本情况

江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司（原名：江苏新景祥网络科技股份有限公司）（以下简称“公司”或“本公司”）成立于2006年10月26日。2017年1月4日经全国中小企业股份转让系统有限公司股转系统函（2016）8291号文同意，在全国中小企业股转系统公开转让，证券代码：839977。

本公司统一社会信用代码91320100792349867L。

注册地地址为：南京市浦口区星甸街道育才北路42号-96。

办公地址为：江苏省南京市建邺区清江南路70号水利资源大厦10层。

本公司及各子公司主要从事互联网信息服务以及自有资金投资的资产管理服务；信息咨询；房地产经纪；房地产咨询；房地产评估；市场营销策划；广告制作；广告发布；广告设计、代理；股权投资；以自有资金从事投资活动；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁等业务。

二、财务报表编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至2025年12月31日止的2025年度财务报表。

三、主要会计政策、会计估计及其变更

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注三、28“收入”描述。

1、遵守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的财务状况、经营成果和现金流量的有关信息。

2、会计年度

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额超过 10 万元或存在客观证据表明存在减值
重要的核销应收款项	单项金额超过 10 万元的核销应收款项
重要的在建工程	单项金额超过资产总额 1% 的在建工程
重要的账龄超过 1 年的应付账款	账龄超过 1 年且单项金额超过资产总额 1% 的应付账款
重要的账龄超过 1 年的合同负债	账龄超过 1 年且单项金额超过资产总额 1% 的合同负债
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	账龄超过 1 年且单项金额超过资产总额 1% 的其他应付款

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的各方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，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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差额，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，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以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被合并子公司纳入合并范围。

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分应当冲减少数股东权益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，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，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，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若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。

8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中 归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号-资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号-资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，应当按照前述规定进行会计处理。

9、现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，除根据借款费用核算方法应予资本化的，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日仍采用交易发生日的即期汇率折算。

（2）外币财务报表的折算

境外经营的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。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用年平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中单独列示。

11、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当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。

金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。（二）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

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

对于以常规方式购买或出售金融资产的，公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

（2）金融资产的分类和计量

在初始确认金融资产时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。

1) 金融资产的初始计量：

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款，本公司按照预期有权收取的对价初始计量。

2) 金融资产的后续计量：

a、以摊余成本计量的债务工具投资

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，且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的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产。该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、减值及终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

b、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产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，且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的，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该金融资产采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

c、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认时，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。本公司将其相关股利收入计入当期损益，其公允价值变动计入其他综合收益。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。

d、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括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和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。

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。

在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产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。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

(4) 金融负债的分类和计量

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。

1) 金融负债的初始计量

金融负债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负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于以摊余成本计量的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

2) 金融负债的后续计量

a、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。

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，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；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中转出，计入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。如果前述会计处理会造成或扩大损益中的会计错配，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。

b、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。

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。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的情况下，使用不可观察输入值。

（7）金融工具减值（不含应收款项）

减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

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。

本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具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，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月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已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，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；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

12、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、债权投资、其他债权投资和长期应收款。

对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及租赁应收款，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。

对其他类别的应收款项，本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具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，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月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已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，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；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

单独评估信用风险的应收款项，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单独评估信用风险的金融工具外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

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
银行承兑汇票	本组合为日常经营活动中收取的银行承兑汇票
商业承兑汇票	本组合为日常经营活动中收取的商业承兑汇票
保证金、押金及代垫款项	本组合为日常经营活动中应收取的各类保证金、押金及代垫款项等。
合并范围内关联方往来款项	本组合为合并范围内关联方往来款项

对于代理、顾问、平台信息服务、智能等业务应收款项划分为账龄组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项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：

账龄	计提比例
6个月以内	-
7个月至1年	10%
1至2年	30%
2至3年	100%
3年以上	100%

对于划分为银行承兑汇票组合的银行承兑汇票，具有较低信用风险，本公司不计提坏账准备。

对于划分为商业承兑汇票组合的商业承兑汇票，本公司按照应收款项连续账龄的原则计提坏账准备。

对于划分为保证金、备用金及代垫款项组合的其他应收款，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险，并划分为三个阶段，计算预期信用损失。

合并范围内关联方往来款项，本公司不计提坏账准备。

13、存货

(1) 本公司存货主要包括原材料、周转材料、产成品等。

(2) 原材料、产成品发出时采用加权平均法核算。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按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确定。

对于规格繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

(4) 本公司存货盘存采用永续盘存制。

(5) 周转材料包括低值易耗品和包装物等，在领用时采用一次转销法进行摊销。

14、持有待售资产和终止经营

(1) 持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(2) 终止经营

终止经营是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报；因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

15、长期股权投资

(1) 重大影响、共同控制的判断标准

①本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权力机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

②若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

(2) 投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前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/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。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应按比例结转，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应全部结转。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入留存收益。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

③因追加投资等原因，能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的留存收益。

(3) 后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、7 进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于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，其差额包含在长期股权投资成本中；对于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成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并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现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及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。被投资企业以后实现净利润的，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。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

(3) 处置长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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，应当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。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，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重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

16、固定资产

(1) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。

购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

项目	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 年	5%	4.75%
运输设备	4 年	5%	23.75%
电子设备	3 年	5%	31.67%
办公设备	5 年	5%	19.00%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

(3) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额（附注三、22）。

(4) 固定资产的处置

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

17、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。

达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额（附注三、22）。

18、借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以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确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

19、使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，该成本包括：

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

本公司参照《企业会计准则第 4 号-固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照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时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

20、无形资产

- (1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。
- (2) 无形资产的摊销方法

1) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销；本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

项目	使用寿命	使用寿命的确定依据
办公软件	10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
网站平台	10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
商标权	10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
CRM 软件	10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

2) 对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其使用寿命进行摊销。

- (3) 研究与开发

①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

②研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

- A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

③研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

(4) 当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额（附注三、20）

21、长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本年和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销及资产减值准备后的净额列示。

如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

22、长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、长期待摊费用、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。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，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，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。

23、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或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

24、职工薪酬

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

（1）短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

（2）离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本公司的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险：本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

25、租赁负债

在租赁期开始日，本公司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，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。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

本公司按照定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内利息费用，并计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

租赁期开始日后，因续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权的评估结果或实际行使情况发生变化的，重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

在针对上述原因或因实质固定付款额变动重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

26、预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

本公司以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备和贷款承诺准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

27、股份支付

（1）股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1) 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但

权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，如果由于修改延长或缩短了等待期，按照修改后的等待期进行会计处理，无需考虑不利修改的有关会计处理规定。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

28、收入确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中企业向客户转让可明确区分商品的承诺。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第13号-或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：

- (1) 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；
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- (3) 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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制

该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

29、合同成本

（1）取得合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

（2）履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，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；
- 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。确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（3）合同成本减值

合同成本账面价值高于下列两项的差额的，计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1) 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
- 2) 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款①减②的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

30、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，不包括政府作为所有者投入的资本。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。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

（1）企业能够满足政府补助所附条件；

（2）企业能够收到政府补助。与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益（或冲减相关成本费用）。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。与收益相关的政府补助，用于补偿企业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（或冲减相关成本）；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（或冲减相关成本）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益（或冲减相关资产的账面价值）。并在相关资产使用寿命内按照资产使用寿命采用直线法分摊分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

31、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。但初始确认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（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等）除外。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- （1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- （2）递延所得税资产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。

32、递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，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。

递延所得税资产的确认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应纳税所得额为限。

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- （1）递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关；
- （2）本公司内该纳税主体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。

33、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

(1) 本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本公司将自资产负债表日起一年内（含一年）支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备及运输工具等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本公司将其作为一项单独租赁进行会计处理：

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

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，本公司在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，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。

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2024 年 6 月 30 日之前的租金减免，本公司选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益，并相应调整租赁负债。

(2) 本公司作为出租人

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

1) 经营租赁

本公司经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本公司将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2024 年 6 月 30 日之前的租金减免，本公司选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

2) 融资租赁

于租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本公司将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内（含一年）收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

售后租回交易认定为经营租赁的，在确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值的差额计入当期损益。如果售后租回交易不是按照公允价值达成的，有关损益应于当期确认；但若该损失将由低于市价的未来租赁付款额补偿的，应将其递延，

并按与确认租金费用一致的方法分摊于预计的资产使用期限内；售价高于公允价值的，其高于公允价值的部分应予以递延，并在预计的资产使用期限内分摊。

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

34、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

无。

(2) 重要会计估计变更

无。

35、会计差错更正

无。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	企业所得税税率为 25%。
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	销售业务：一般纳税人增值税税率为 13%； 提供劳务：一般纳税人增值税税率 6%； 上述应税服务小规模纳税人的增值税征收率为 3%。
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	所在地为市区的，税率为 7%；所在地为县城、镇的，税率为 5%；所在地不在市区、县城或者镇的，税率为 1%。
教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	5%
房产税	房产原值或租金收入	从价计征：依照房产原值一次减除 10%至 30%后的余值计算缴纳，税率为 1.2%（还需扣除一定比率 10%~30%）； 从租计征：依照房产租金收入计算缴纳，税率为 12%。
城镇土地使用税	实际占用土地面积	适用地区幅度差别定额税率

2、税收优惠

(1) 根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）、《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）的有关规定，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。

母子公司享受上述政策时涉及的具体征管问题，按照《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（2019 年第 2 号）相关规定执行。

(2) 根据《财政部 税务总局公告》（2023 年第 12 号）自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，母子公司享受小型微利企业减半征收城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）和教育费附加、地方教育附加。

五、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

(1) 明细项目

项目	2025年12月31日账面余额	2024年12月31日账面余额
现金	182.38	1,826.60
银行存款	10,358,056.02	23,123,070.97
其他货币资金	-	-
合计	10,358,238.40	23,124,897.57

(2) 货币资金期末余额中被冻结的银行存款为 67,227.35 元，除此外，无其他因质押、冻结等对变现有限制或存在潜在回收风险的款项。

2、应收帐款

(1) 应收账款分类披露

项目	2025年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	819,306.53	5.43%	819,306.53	100.00%	-
按组合计提坏账准备	14,262,168.44	94.57%	6,924,190.08	48.55%	7,337,978.36
其中：账龄组合	14,262,168.44	94.57%	6,924,190.08	48.55%	7,337,978.36
合计	15,081,474.97	100.00%	7,743,496.61	51.34%	7,337,978.36

(续)

项目	2024年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	819,306.53	3.92%	819,306.53	100.00%	-
按组合计提坏账准备	20,075,667.08	96.08%	11,818,901.84	58.87%	8,256,765.24
其中：账龄组合	20,075,667.08	96.08%	11,818,901.84	58.87%	8,256,765.24
合计	20,894,973.61	100.00%	12,638,208.37	60.48%	8,256,765.24

按单项计提坏账准备：

名称	2025年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
福建世茂瑞盈房地产开发有限公司	486,078.03	486,078.03	100.00%	预计无法收回
福建世茂嘉年华房地产开发有限公司	153,228.50	153,228.50	100.00%	预计无法收回
扬州瑞源房地产开发有限公司	180,000.00	180,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	819,306.53	819,306.53	-	-

注：部分客户受经济环境影响回款困难，公司对该部分客户应收账款全额计提坏账准备。

按组合计提坏账准备

项目	2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	14,262,168.44	6,924,190.08	48.55%

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2025年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例
6个月以内	3,890,991.05	-	-
7个月至1年	927,592.71	92,759.27	10.00%
1至2年	3,731,648.39	1,119,494.52	30.00%
2至3年	2,199,661.51	2,199,661.51	100.00%
3年以上	3,512,274.78	3,512,274.78	100.00%
合计	14,262,168.44	6,924,190.08	48.55%

按账龄组合计提坏账的确认标准及说明：相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

(2) 按账龄披露

账龄	2025年12月31日账面余额
6个月以内	3,890,991.05
7个月至1年	927,592.71
1至2年	3,731,648.39
2至3年	2,199,661.51
3年以上	4,331,581.31
合计	15,081,474.97

注：账龄与上年末不衔接，原因为徐州分公司工抵房被冻结，无法处置，退还给客户，本年度还回该客户的原账龄。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2024年 12月31日	本期变动金额				2025年 12月31日
		计提	收回 或转回	转销 或核销	其他 变动	
应收账款坏账准备	12,638,208.37	850,133.67		-5,744,845.43	-	7,743,496.61

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	5,744,845.43

其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
南京德盈龙华置业有限公司	代理、顾问业务	1,316,062.00	无法收回	管理层同意	否
天津盘龙谷文化发展有限公司	代理业务	1,295,365.26	无法收回	管理层同意	否
沿海绿色家园发展(武汉)有限公司	代理业务	627,881.01	无法收回	管理层同意	否
长春华越房地产开发有限公司	代理业务	291,610.09	无法收回	管理层同意	否
上海绿地集团天津文化发展有限公司	代理业务	269,567.48	无法收回	管理层同意	否
合计		3,800,485.84			

注：客商为无财产可执行，核销经公司管理层同意。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况
 于 2025 年 12 月 31 日，按欠款方归集的前五名应收账款汇总余额为 7,422,461.13 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 49.22%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 5,434,900.09 元。

(6) 2025 年度本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 2025 年度本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

3、预付账款

(1) 账龄分析

账龄	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	469,505.87	99.54%	771,200.59	97.17%
一至二年	237.33	0.05%	5,238.11	0.66%
二至三年	1,912.00	0.41%	17,257.63	2.17%
三年以上				
合计	471,655.20	100.00%	793,696.33	100.00%

(2) 预付款项期末余额中一年以上的款项金额为 2,149.33 元，主要系预付费用款。

(3) 预付款项金额前五名单位情况：

于 2025 年 12 月 31 日，本公司按预付对象归集的前五名预付账款汇总余额为 317,790.58 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 67.38%。

4、其他应收款

(1) 分类情况

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	15,718,103.20	16,468,437.69
合计	15,718,103.20	16,468,437.69

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	14,082,164.71	20,607,469.30
员工备用金	754,834.15	799,226.24
代垫职工社会保险费	111,305.79	81,543.96
代垫职工住房公积金	7,428.58	11,543.08
往来款及其他	1,914,383.40	3,828,256.79
合计	16,870,116.63	25,328,039.37

2) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2025年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	16,870,116.63	100.00%	1,152,013.43	6.83%	15,718,103.20
其中：账龄组合	2,787,951.92	16.53%	1,152,013.43	41.32%	1,635,938.49
保证金、押金组合	14,082,164.71	83.47%			14,082,164.71
合计	16,870,116.63	100.00%	1,152,013.43	6.83%	15,718,103.20

(续)

类别	2024年12月31日				
	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	5,000,000.00	19.74%	5,000,000.00	100.00%	-
按组合计提坏账准备	20,328,039.37	80.26%	3,859,601.68	18.99%	16,468,437.69
其中：账龄组合	4,720,570.07	18.64%	3,859,601.68	81.76%	860,968.39
保证金、押金组合	15,607,469.30	61.62%	-	-	15,607,469.30
合计	25,328,039.37	100.00%	8,859,601.68	34.98%	16,468,437.69

按账龄组合计提坏账准备：

名称	2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6个月以内	1,243,256.82	-	0.00%
7个月至1年	414,870.78	41,487.08	10.00%
1至2年	27,568.53	8,270.56	30.00%
2至3年	238,313.39	238,313.39	100.00%
3年以上	863,942.40	863,942.40	100.00%
合计	2,787,951.92	1,152,013.43	41.32%

确定该组合依据的说明：见本附注三、12。

3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2024年12月31日	3,859,601.68		5,000,000.00	8,859,601.68
-转入第二阶段				0.00
-转入第三阶段				0.00
-转回第二阶段				0.00
-转回第一阶段				0.00
本期计提	-2,149,060.25			-2,149,060.25
本期转回				0.00
本期转销	-558,528.00		-5,000,000.00	-5,558,528.00
本期核销				0.00

其他变动	-			0.00
2025年12月31日	1,152,013.43	-	-	1,152,013.43

4) 按账龄披露

账龄	2025年12月31日
6个月以内	1,960,419.59
7个月至1年	75,754.78
1至2年	4,786,769.47
2至3年	1,933,050.39
3年以上	8,114,122.40
合计	16,870,116.63

5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2024年 12月31日	本期变动金额			2025年 12月31日	
		计提	收回 或 转回	转销 或核销		其他变 动
其他应收款坏账准备	8,859,601.68	-2,149,060.25		-5,558,528.00	-	1,152,013.43

6) 2025年度实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	5,558,528.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
上海绿地集团天津文化发展有限公司	代理保证金	4,000,000.00	无法收回	管理层同意	否
天津盘龙谷文化发展有限公司	履约保证金	1,000,000.00	无法收回	管理层同意	否
合计		5,000,000.00			

注：客商为无财产可执行，核销经公司管理层同意。

7) 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	2025年 12月31日	账龄	占其他应收款 总额的比例	2025年 12月31日 坏账准备余 额
金刚福慧(厦门)文化产业有限公司	履约保证金	4,600,000.00	1至2年	45.05%	-
	代理保证金	3,000,000.00	3年以上		
徐州洪福里置业有限公司	履约保证金	3,000,000.00	2至3年	17.78%	-
当涂豪庭停车服务有限公司	往来款及其他	700,000.00	6个月以内	6.52%	-
		400,000.00	7个月至1		

			年		
南京溪语通途置业有限公司	代理保证金	1,000,000.00	2至3年	5.93%	-
贝壳找房(南京)科技有限公司	履约保证金	100,000.00	2至3年	4.74%	-
		700,000.00	3年以上		
合计		13,500,000.00		80.02%	40,000.00

8) 其他应收款余额中无涉及政府补助的应收款项

9) 其他应收款余额中无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

5、其他流动资产

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
期末留抵税额	990,465.16	856,913.52
预缴税款	20,882.08	57,952.14
合计	1,011,347.24	914,865.66

6、长期股权投资

(1) 分类情况

被投资单位	2024年12月31日)账面价值)	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
	-	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-	-
二、联营企业						
南昌新景祥网络科技有限公司	-	-	-	-	-	-
星展(南京)商业发展有限公司	-	-	-	-	-	-
厦门万璟裕投资有限公司	347,204.62	-	-	625,171.34	-	-
福州新景阳网络科技有限公司	-	-	-	-	-	-
小 计	347,204.62	-	-	625,171.34	-	-
合 计	347,204.62	-	-	625,171.34	-	-

(续)

被投资单位	本期增减变动			2025年12月31日(账面价值)	减值准备 2025年12月31日余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
-	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-
二、联营企业					
南昌新景祥网络科技有限公司	-	-	-	-	-
星展(南京)商业发展有限公司	-	-	-	-	-
厦门万璟裕投资有限公司	-	-	-	972,375.96	-

福州新景阳网络科技有限公司	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	972,375.96	-
合 计	-	-	-	972,375.96	-

7、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	2024年12月31日	本期增减变动（减少为“-”）					2025年12月31日
		追加投资（注）	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他	
南京中延房屋维护技术服务股份有限公司	-	2,765,000.00	-1.00			2,764,999.00	-
南京风正创熠星智汇创业投资合伙企业(有限合伙)	4,239,768.92		2,672,655.19				1,567,113.73
南京华景程网络科技有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-	500,000.00
南京新景盛世网络科技有限公司	550,000.00	-	-	-	-	-	550,000.00
徐州洪福里置业有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-888,800.00	-	111,200.00
南京新景创投投资管理有限公司						3,080.00	3,080.00
合计	6,289,768.92	2,765,000.00	2,672,656.19	-	-888,800.00	2,761,919.00	2,731,393.73

项目	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
南京中延房屋维护技术服务股份有限公司	-	-	-	/
南京风正创熠星智汇创业投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-	/
南京华景程网络科技有限公司	-	-	-	/
南京新景盛世网络科技有限公司	-	-	-	/
徐州洪福里置业有限公司(注)	-	-	-888,800.00	/
南京新景创投投资管理有限公司			-	
合计	-	-	-888,800.00	/

注：徐州洪福里置业有限公司公允价值变动计入其他综合收益 888,800.00 元。

(2) 本期存在终止确认的情况说明

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
南京中延房屋维护技术服务股份有限公司	-	2,764,999.00	出让全部股权

2025年3月公司将其持有南京中延房屋维护技术服务股份有限公司的全部股份70.34%转让给非关联自然人。

8、固定资产及累计折旧

(1) 分类情况

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
固定资产	7,119,151.74	7,561,365.04
固定资产清理	-	-
合计	7,119,151.74	7,561,365.04

(2) 固定资产增减变动情况

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：					
1、2024年12月31日	13,785,406.50	3,408,883.89	3,104,135.00	2,134,035.78	22,432,461.17
2、本期增加金额	1,699,959.50	154,161.95	1,039.94		1,855,161.39
(1) 购置	476,915.77	154,161.95	1,039.94		632,117.66
(2) 在建工程转入	1,223,043.73				1,223,043.73
3、本期减少金额	3,374,994.66	1,236,921.83	298,185.21	509,504.92	5,419,606.62
(1) 处置或报废	3,374,994.66	1,236,921.83	298,185.21	509,504.92	5,419,606.62
(2) 转入在建工程					
4、2025年12月31日	12,110,371.34	2,326,124.01	2,806,989.73	1,624,530.86	18,868,015.94
二、累计折旧					
1、2024年12月31日	6,828,768.80	3,175,649.70	2,883,239.20	1,983,438.43	14,871,096.13
2、本期增加金额	594,099.09	70,685.39	40,025.20	12,951.42	717,761.10
(1) 计提	594,099.09	70,685.39	40,025.20	12,951.42	717,761.10
3、本期减少金额	1,985,672.89	1,097,288.39	283,186.16	473,845.59	3,839,993.03
(1) 处置或报废	1,985,672.89	1,097,288.39	283,186.16	473,845.59	3,839,993.03
(2) 转入在建工程					
4、2025年12月31日	5,437,195.00	2,149,046.70	2,640,078.24	1,522,544.26	11,748,864.20
三、减值准备					
1、2024年12月31日					
2、本期增加金额					
(1) 计提					
3、本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4、2025年12月31日					
四、账面价值					
1、2025年12月31日	6,673,176.34	177,077.31	166,911.49	101,986.60	7,119,151.74
2、2024年12月31日	6,956,637.70	233,234.19	220,895.80	150,597.35	7,561,365.04

(3) 暂时闲置的固定资产情况：本公司期末无闲置的固定资产。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产情况：本公司无经营租赁租出的固定资产。

(5) 于2025年12月31日无尚未办妥权证的房产。

9、使用权资产

(2) 使用权资产增减变动情况

项 目	房屋建筑物	合 计
一、账面原值：		
1、期初余额	5,968,493.00	5,968,493.00
2、本期增加金额	1,907,315.40	1,907,315.40
(1) 新增租入	1,907,315.40	1,907,315.40
3、本期减少金额	3,230,445.45	3,230,445.45
(1) 结束租赁	3,230,445.45	3,230,445.45
4、期末余额	4,645,362.95	4,645,362.95
二、累计折旧		
1、期初余额	3,885,320.63	3,885,320.63
2、本期增加金额	1,578,455.23	1,578,455.23
(1) 计提	1,578,455.23	1,578,455.23
3、本期减少金额	3,207,554.82	3,207,554.82
(1) 结束租赁	3,207,554.82	3,207,554.82
4、期末余额	2,256,221.04	2,256,221.04
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	2,389,141.91	2,389,141.91
2、期初账面价值	2,083,172.37	2,083,172.37

10、无形资产

(1) 无形资产增减变动情况

项目	办公软件	网络平台	商标权	CRM 软件	合计
一、账面原值					
1、2024 年 12 月 31 日	2,548,545.37	1,705,929.62	99,056.60	2,603,486.53	6,957,018.12
2、本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 购置					-
3、本期减少金额	-	1,605,929.62	-	-	1,605,929.62
(1) 处置	-	1,605,929.62			1,605,929.62
4、2025 年 12 月 31 日	2,548,545.37	100,000.00	99,056.60	2,603,486.53	5,351,088.50
二、累计摊销					-
1、2024 年 12 月 31 日	2,121,511.62	1,529,726.90	83,372.48	2,521,386.20	6,255,997.20
2、本期增加金额	114,881.04	24,146.80	9,905.64	28,148.64	177,082.12
(1) 计提	114,881.04	24,146.80	9,905.64	28,148.64	177,082.12
3、本期减少金额	-	1,453,873.70	-	-	1,453,873.70
(1) 处置	-	1,453,873.70			1,453,873.70
4、2025 年 12 月 31 日	2,236,392.66	100,000.00	93,278.12	2,549,534.84	4,979,205.62
三、减值准备					-
1、2024 年 12 月 31 日					-

项目	办公软件	网络平台	商标权	CRM 软件	合计
2、本期增加金额					-
(1) 计提					-
3、本期减少金额					-
(1) 处置					-
4、2025 年 12 月 31 日					-
四、账面价值					-
1、2025 年 12 月 31 日	312,152.71	-0.00	5,778.48	53,951.69	371,882.88
2、2024 年 12 月 31 日	427,033.75	176,202.72	15,684.12	82,100.33	701,020.92

(2) 2025 年度无通过公司内部研发形成的无形资产。

11、长期待摊费用

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
原值	379,094.70	279,326.65		658,421.35
装修费	379,094.70	279,326.65		658,421.35
本期摊销	345,699.54	37,861.53		383,561.07
装修费	345,699.54	37,861.53		383,561.07
减值准备				
装修费				
账面价值	33,395.16	241,465.12		274,860.28
装修费	33,395.16	241,465.12		274,860.28

12、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	2,712,997.78	668,249.46	8,660,415.89	2,165,103.98
资产减值损失	-	-	-	-
可弥补亏损	12,501,231.31	3,125,307.84	20,144,508.44	5,036,127.12
应付职工薪酬	-	-	3,636,006.59	909,001.65
预提费用	5,473,354.15	1,368,338.54	205,000.00	51,250.00
租赁负债	434,361.39	108,590.35	2,011,542.89	502,885.74
合计	21,121,944.63	5,270,486.19	34,657,473.81	8,664,368.49

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	暂时性差异	递延所得税负债	暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	443,366.36	110,841.59	2,083,172.37	520,793.11
合计	443,366.36	110,841.59	2,083,172.37	520,793.11

(3) 本期无以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债。

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-105,718.54	5,164,767.65	-489,164.66	8,175,203.83
递延所得税负债	-105,718.54	5,123.05	-489,164.66	31,628.45

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	2025年12月31日
可弥补亏损	216,159,139.07
其他可抵扣暂时性差异	6,289,353.03
合计	222,448,492.10

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2025年12月31日
2026年	11,407,159.42
2027年	4,345,812.41
2028年	41,078,776.62
2029年	117,611,786.64
2030年	41,715,603.98
合计	216,159,139.07

13、其他非流动资产

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
工抵房	1,228,937.00	7,259,041.34
合计	1,228,937.00	7,259,041.34

14、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应付营销服务账款	737,578.46	1,574,714.34

(2) 应付账款期末余额中无重要的超过1年以上的应付账款。

15、合同负债

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
预收服务费	253,204.77	1,131,132.08
合计	253,204.77	1,131,132.08

16、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2024年	本期增加	本期减少	2025年
----	-------	------	------	-------

	12月31日			12月31日
短期薪酬	23,407,757.98	36,603,962.79	46,340,200.94	13,671,519.83
设定提存计划	-	2,643,169.23	2,643,169.23	-
辞退福利	880,028.51	4,937,723.13	4,073,154.57	1,744,597.07
合计	24,287,786.49	44,184,855.15	53,056,524.74	15,416,116.90

(2) 短期薪酬列示

项目	2024年 12月31日	本期增加	本期减少	2025年 12月31日
工资、奖金、津贴和 补贴	23,391,700.86	33,851,799.82	43,589,276.16	13,654,224.52
职工教育经费、工 会经费	1,112.07	20,659.48	20,614.75	1,156.80
职工福利费	-	390,537.66	390,537.66	-
社会保险费	13,429.43	1,321,017.83	1,319,824.37	14,622.89
其中：医疗保险	13,107.76	1,154,152.38	1,152,958.93	14,301.21
工伤保险	213.61	52,838.44	52,838.43	213.62
生育保险	108.06	114,027.01	114,027.01	108.06
住房公积金	1,515.62	1,019,948.00	1,019,948.00	1,515.62
商业保险	-	-	-	-
合计	23,407,757.98	36,603,962.79	46,340,200.94	13,671,519.83

(3) 设定提存计划列示

项目	2024年 12月31日	本期增加	本期减少	2025年 12月31日
基本养老保险	-	2,561,695.39	2,561,695.39	-
失业保险费	-	81,473.84	81,473.84	-
合计	-	2,643,169.23	2,643,169.23	-

17、应交税费

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
增值税	108,653.49	342,847.07
城市维护建设税	3,802.86	12,088.97
企业所得税	331,009.13	22,675.84
教育费附加	2,672.20	8,618.25
房产税	10,578.60	12,105.01
土地使用税	254.70	282.66
个人所得税	101,345.47	172,573.22
地方基金	55.47	209.26
印花税	19.54	21.55
合计	558,391.46	571,421.83

18、其他应付款

(1) 分类情况

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应付利息	-	-
应付股利	95,200.00	-
其他应付款	2,108,454.93	2,000,136.97
合计	2,203,654.93	2,000,136.97

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款:

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应付保证金及押金	359,552.65	41,052.65
应付费用及支出	1,697,635.60	1,900,966.56
个税返还款	51,266.68	58,117.76
合计	2,108,454.93	2,000,136.97

2) 其他应付款期末余额中无重要的超过1年的款项。

19、一年内到期的非流动负债

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
一年内到期的长期借款及利息		
一年内到期的租赁负债	956,673.31	1,146,955.00
合计	956,673.31	1,146,955.00

20、其他流动负债

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
待转销项税	15,192.29	67,867.92
合计	15,192.29	67,867.92

21、租赁负债

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
租赁负债	1,453,483.98	871,052.81

22、股本

项目	2024年 12月31日	本期增减(+,-)					2025年 12月31日
		发行 新股	送 股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	45,540,000.00						45,540,000.00

23、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		-888,800.00				-888,800.00	-	-888,800.00
其中：重新计量设定受益计划变动额		-				-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益		-				-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动		-888,800.00				-888,800.00		-888,800.00
企业自身信用风险公允价值变动						-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益						-	-	-
其中：权益法下可转损益的其他综合收益						-	-	-
其他债权投资公允价值变动						-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额						-	-	-
其他债权投资信用减值准备						-	-	-
现金流量套期储备						-	-	-
外币财务报表折算差额						-	-	-
其他综合收益合计		-888,800.00				-888,800.00	-	-888,800.00

24、盈余公积

项目	2024年 12月31日	本期增加	本期减少(注)	2025年 12月31日
法定盈余公积	10,024,317.10		244,498.22	9,779,818.88

注1：见本附注八、3注。

25、未分配利润

项目	2025年度	备注
调整前上年年末未分配利润	-5,764,559.94	
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)(注1)	56,364.99	
调整后年初未分配利润	-5,708,194.95	
加:本期归属于母公司所有者的净利润	-20,478,305.69	
减:提取法定盈余公积	-	10%
减:分配普通股股利	-	
加:其他(注2)	4,794,792.31	
期末未分配利润	-21,391,708.33	

注1：见本附注八、3、注。

注2：系本公司购买少数股权，致使少数股东权益变动，减少未分配利润207,389.13元；处置部分股权，致使少数股东权益变动，增加未分配利润36,171.66元。其他权益工具投资终止确认转入留存收益的累计损失，减少未分配利润2,764,999.00元。对南京新景创投投资管理有限公司减资转销亏损额，增加未分配利润6,574,500.00元；注销子公司转销亏损额，增加未分配利润1,156,508.78元，合计金额为4,794,792.31元。

26、营业收入、营业成本

(1) 分类情况

项目	2025年度		2024年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	49,027,695.99	36,658,377.03	88,841,072.65	76,181,744.15
其他业务	269,093.27	167,045.11	261,749.65	199,772.36
合计	49,296,789.26	36,825,422.14	89,102,822.30	76,381,516.51

(2) 主营业务分类情况

1) 分行业列示

项目	2025年度		2024年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产行业	49,027,695.99	36,658,377.03	88,841,072.65	76,181,744.15

2) 分产品列示

产品类别	2025年度		2024年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
代理销售业务	34,663,435.26	24,496,108.74	68,019,658.76	55,945,632.46
顾问咨询业务	13,179,136.21	11,079,547.50	20,117,262.96	19,003,066.45
平台信息服务业务	1,185,124.52	1,082,720.79	704,150.93	1,233,045.24
合计	49,027,695.99	36,658,377.03	88,841,072.65	76,181,744.15

3) 分地区列示

地区	2025 年度		2024 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	49,027,695.99	36,658,377.03	88,841,072.65	76,181,744.15

(3) 其他业务分项列示

项目	2025 年度		2024 年度	
	其他业务收入	其他业务支出	其他业务收入	其他业务支出
房租收入等	269,093.27	167,045.11	261,749.65	199,772.36

27、税金及附加

项目	2025 年度	2024 年度
城建税	100,505.28	186,280.30
教育费附加	71,358.69	135,227.38
房产税	48,132.38	77,711.44
土地使用税	1,085.02	1,767.51
印花税	6,427.47	6,007.18
车船使用税	1,800.00	5,100.00
地方基金	1,028.13	3,822.12
合计	230,336.97	415,915.93

28、管理费用

项目	2025 年度	2024 年度
职工薪酬	13,071,544.95	15,013,344.94
办公、租金及水电物业费	2,507,313.96	3,008,171.65
差旅交通及汽车费用	1,185,416.98	1,176,254.88
业务招待费	2,044,931.56	2,681,180.05
折旧摊销费	773,786.70	1,315,763.90
中介机构服务费	2,858,301.11	2,383,284.52
其他	1,590,499.34	1,909,370.53
合计	24,031,794.60	27,487,370.47

29、财务费用

项目	2025 年度	2024 年度
利息支出	30,368.64	90,939.37
减：利息收入	148,074.22	421,893.52
金融机构手续费	10,929.29	41,172.35
合计	-106,776.29	-289,781.80

30、其他收益

(1) 明细项目

项目	2025 年度	2024 年度
政府补助	181,505.79	799,392.16
增值税即征即退	-	
个税手续费返还（扣缴个税手续费）	51,890.19	52,420.63
税金抵减	-	-22,413.59
合 计	233,395.98	829,399.20

31、投资收益

（1）明细项目

项目	2025 年度	2024 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	-7,445,948.35	-7,995,845.58
权益法核算	625,171.34	-52,801.03
合 计	-6,820,777.01	-8,048,646.61

（2）投资收益汇回不存在重大限制

32、信用减值损失

项目	2025 年度	2024 年度
应收账款坏账损失	-850,133.67	-630,502.35
其他应收款坏账损失	2,149,060.25	-10,182,979.84
合计	1,298,926.58	-10,813,482.19

33、资产处置收益

项目	2025 年度	2024 年度
固定资产处置收益	448,195.40	13,215.99
无形资产处置收益	-	-
使用权资产处置收益	8,750.54	-
合 计	456,945.94	13,215.99

34、营业外收入

项目	2025 年度	2024 年度
非流动资产报废收益	100,297.04	
其他	247,049.27	55,866.63
合 计	347,346.31	55,866.63

35、营业外支出

项目	2025 年度	2024 年度
非流动资产报废损失	155,883.54	76,987.47
税收滞纳金	22,588.95	62,546.31
罚金、罚款和被没收财产的损失	350,174.00	44,781.59

捐赠支出	-	-
其他	487,839.24	246,435.88
合计	1,016,485.73	430,751.25

36、所得税费用

项目	2025 年度	2024 年度
当期所得税费用	376,481.52	197,734.12
递延所得税费用	2,983,930.78	14,899,070.27
合计	3,360,412.30	15,096,804.39

37、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
其他业务及利息收入	458,014.63	689,388.79
收到的政府补助	181,505.79	799,392.16
收到的个税手续费返还款	51,890.19	52,420.63
收到的往来款等	10,661,766.15	19,627,495.55
合计	11,353,176.76	21,168,697.13

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
支付的各项费用	10,141,136.21	10,961,699.74
支付的往来款等	4,720,482.81	8,041,662.60
合计	14,861,619.02	19,003,362.34

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额负数	116,257.61	144,918.06
合计	116,257.61	144,918.06

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
转让子公司部分股权收到的现金	169,801.00	10,000.00
合计	169,801.00	10,000.00

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
与使用权资产相关的现金流出	1,484,489.98	1,971,986.45
收购子公司少数股权支付的现金	100,003.00	5,305,426.00
合计	1,584,492.98	7,277,412.45

38、现金流量表补充资料

(1) 补充资料

项目	2025 年度	2024 年度
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-20,545,048.39	-48,383,401.43
加：信用减值损失	-1,298,926.58	10,813,482.19
资产减值损失		
固定资产折旧、使用权资产、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	717,761.10	942,054.69
使用权资产折旧	1,578,455.23	2,313,328.63
无形资产摊销	177,082.12	337,685.12
长期待摊费用摊销	37,861.53	345,699.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-456,945.94	63,771.48
固定资产报废损失	55,586.50	
财务费用	30,368.64	90,939.37
投资损失	6,820,777.01	8,048,646.61
递延所得税资产减少	3,010,436.18	14,881,980.35
递延所得税负债增加	-26,505.40	17,089.92
存货的减少	-	121,268.47
经营性应收项目的减少	3,193,607.50	4,529,226.20
经营性应付项目的增加	-8,855,363.68	-13,048,172.30
经营活动产生的现金流量净额	-15,560,854.18	-18,926,401.16
二、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		
新增使用权资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	10,291,011.05	23,124,897.57
减：现金的期初余额	23,124,897.57	47,550,286.79
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	-12,833,886.52	-24,425,389.22

(2) 现金及现金等价物

项目	2025 年度	2024 年度
现金	10,291,011.05	23,124,897.57
其中：库存现金	182.38	1,826.60
可随时用于支付的银行存款	10,290,828.67	23,123,070.97
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
现金等价物	-	-
现金及现金等价物余额	10,291,011.05	23,124,897.57
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	-	-

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	27,800.00
其中：南京新景创投投资管理有限公司	27,800.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	144,057.61
其中：南京新景创投投资管理有限公司	144,057.61
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：	
处置子公司收到的现金净额（注）	-116,257.61

注：由于本年处置子公司于本年收到的现金小于丧失控制权日子公司持有的现金，现金流量表列报于“支付其他与投资活动有关的现金”中。

(4) 本公司无使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	67,227.35	-	被冻结的银行存款
合计	67,227.35	-	

39、租赁

(1) 本公司作为承租方

项目	2025 年度
简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用情况	1,042,023.86
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额情况	
与租赁相关的现金流出总额	2,526,513.84

(2) 本公司作为出租方：经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋出租	269,093.27	-
合计	269,093.27	-

六、研发支出

无。

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无。

2、同一控制下企业合并

无。

3、反向收购

无。

4、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
南京新景创投投资管理有限公司	27,800.00	90.00%	出售	2025-12-1	工商变更	751.65

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
南京新景创投投资管理有限公司	10%	3,005.37	3,080.00	74.63	协议价	-

(2) 通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

无。

5、其他原因导致的合并范围变动

(1) 公司新设

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例		取得方式
			直接	间接	
南京新易得网络科技有限公司	南京市	南京市	99.00%		新设
南京新景祥房地产顾问有限公司	南京市	南京市	92.00%		新设
南京新景祥商业管理有限公司	南京市	南京市	90.00%		新设

(2) 报告期因注销减少的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例	
			直接	间接
南京新景祥资产管理股份有限公司	南京市	南京市	51.00%	
武汉新景祥房地产经纪有限公司	南京市	南京市		100.00%
合肥店棒云科技有限公司	合肥市	合肥市	75.00%	
杭州景象房地产营销策划有限公司	杭州市	杭州市	100.00%	
北京新景祥网络科技有限公司	北京市	北京市	100.00%	

八、在其他主体中权益的披露

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南京新房线传媒有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道三明南路6号-2	平台信息服务业务	95.00%		出资设立
南京新景祥房地产经纪有限公司	南京	南京市浦口区石桥工业开发区228号	房地产销售代理业务	92.00%		出资设立
南京新旅房地产咨询有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道石桥工业开发区新石路B16	企划广告业务	95.00%		出资设立
南京新景祥资产投资管理有限公司	南京	江苏省南京市浦口区星甸街道育才北路9号-1-1002	自有资金投资的资产管理服务；物业管理；信息咨询服务	99.00%		出资设立
徐州新景祥房地产投资顾问有限公司	徐州	徐州市云龙区维维大道1号大龙湖街道528号	房地产销售代理业务	100.00%		出资设立
徐州新景太商业运营管理有限公司	徐州	徐州市鼓楼区信和信广场（二期商办综合楼）1号楼1-1517（B）	房地产销售代理业务	100.00%		出资设立
徐州好淘呗网络科技有限公司	徐州	徐州市鼓楼区信和信广场（二期商办综合楼）1号楼1-1516	房地产经纪服务；市场营销策划。		70.00%	出资设立
扬州新景祥房地产投资顾问有限公司	扬州	扬州市江都区宜陵镇新宜路21号	房地产销售代理业务	92.00%		出资设立
扬州新景祥房地产咨询有限公司	扬州	扬州市江都区宜陵镇新宜路21号	房地产经纪服务；市场营销策划。	92.00%		出资设立
长春新景祥房地产投资顾问有限公司	长春	长新街2911号4单元1238室	房地产销售代理业务	85.00%		出资设立
合肥新景阳房地产投资顾问有限公司	合肥	安徽省合肥市蜀山区潜山路百利中心北塔1310室	房地产销售代理业务	82.00%		出资设立
南京景隆网络科技有限公司	南京	南京市浦口区星甸街道育才北路19号-28	网络技术服务；信息咨询服务；股权投资；市场营销策划	99.90%		出资设立
北京新景祥网络科技有限公司	北京	北京市房山区良乡凯旋大街建设路18号-D18834（集群注册）	房地产销售代理业务	100.00%		出资设立
武汉新景祥网络科技有限公司	武汉	武汉市东西湖区梨花路399号（17）	房地产销售代理业务	100.00%		出资设立
厦门新景祥网络科技有限公司	厦门	中国（福建）自由贸易试验区厦门片区高崎南五路208号厦门中骏大厦1座303-1单元	房地产销售代理业务	99.00%		出资设立

厦门市新景祥房地产策划代理有限公司	厦门	中国（福建）自由贸易试验区厦门片区高崎南五路 208 号厦门中骏大厦 1 座 303-2 单元	房地产销售代理业务		100.00%	股权收购
厦门新景祥商业管理有限公司	厦门	中国（福建）自由贸易试验区厦门片区高崎南五路 208 号厦门中骏大厦 1 座 303-3 单元	房地产销售代理业务		90.00%	出资设立
厦门和创景原置业有限公司	厦门	厦门市思明区前埔东路 481 号 221 室之二	房地产经纪；非居住房地产租赁；社会经济咨询服务；信息咨询服务等。		100.00%	出资设立
南京新易得网络科技有限公司	南京	江苏省南京市浦口区星甸街道育才北路 9 号-2 栋-102 室-18	在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；互联网信息服务		99.00%	出资设立
南京新景祥房地产顾问有限公司	南京	江苏省南京市浦口区星甸街道育才北路 9 号-2 栋-101 室-18	房地产经纪；企业管理咨询；信息咨询服务		92.00%	出资设立
南京新景祥商业管理有限公司	南京	江苏省南京市浦口区星甸街道中心街 38 号-1 栋-102 室-8	商业综合体管理服务；企业总部管理；企业管理咨询；房地产经纪；房地产咨询等		90.00%	出资设立

(2) 重要的非全资子公司
无。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息
无。

(4) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持
无。

2、在合营安排或联营企业中的权益

- (1) 重要的合营企业及联营企业：无
- (2) 重要合营企业的主要财务信息：无
- (3) 重要联营企业的主要财务信息：无
- (4) 不重要合营和联营企业的汇总信息：

项目	2025年12月31日余额 / 2025年度发生额	2024年12月31日余额 / 2024 年度发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	-	-
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-	-
联营企业：		
投资账面价值合计	972,375.96	347,204.62
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	625,171.34	-52,801.03
其他综合收益		
综合收益总额	625,171.34	-52,801.03

3、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明：

①于2025年11月18日，购买南京新景祥房地产经纪有限公司（简称“南京经纪”）少数股东2%的股权，已办妥工商变更登记。

②于2025年5月15日，购买子公司扬州新景祥房地产投资顾问有限公司（简称“扬州顾问”）少数股东4%的股权，受让后，持其92%的股权，已办妥工商变更登记。

③于2025年11月18日，购买南京新景祥房地产顾问有限公司（简称“南京顾问”）少数股东股权2%，已办妥工商变更登记。

④2025年6月24日，转让扬州扬州新景祥房地产咨询有限公司（简称“扬州咨询”）8%的股权，已办妥工商变更登记；

⑤2025年6月23日，转让南京新旅房地产咨询有限公司（简称“南京新旅”）5%的股

权，已办妥工商变更登记；

⑥2025年6月23日，转让南京新房线传媒有限公司（简称“南京经纪”）5%的股权，已办妥工商变更登记；

⑦公司转让厦门新景祥网络科技有限公司（简称“厦门网络”）1%股权股，于2025年10月11日已办妥工商登记。

⑧公司转让南京景隆网络科技有限公司（简称“景隆”）0.1%的股权，于2025年11月4日已办妥工商变更登记。

⑨子公司南京新景祥房地产经纪有限公司（简称“南京经纪”）于2025年5月19日，转让南京新房线传媒有限公司100%的股权给母公司；于2025年5月20日，转让南京新旅房地产咨询有限公司100%的股权给母公司，已办妥工商变更登记。

⑩于2025年3月25日，子公司南京新景祥资产管理股份有限公司（简称“南京资管”）转让南京新景祥资产管理有限公司99%股权给母公司，已办妥工商变更登记。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

项目	(购买) 南京经纪	(购买) 扬州顾问	(购买) 南京顾问	(转让) 扬州 咨询	(转让) 南京新旅	(转让) 南京 传媒	(转让) 厦门网络	(转让) 景隆	南京经纪 (转 让新旅传媒)	南京资管 (转 让南京投资)
购买成本/处置对价	100,000.00	2.00	1.00	25,000.00	76,500.00	67,000.00	1.00	1,300.00		
--现金	100,000.00	2.00	1.00	25,000.00	76,500.00	67,000.00	1.00	1,300.00		
--非现金资产的公允价值										
购买成本/处置对价合计	100,000.00	2.00	1.00	25,000.00	76,500.00	67,000.00	1.00	1,300.00		
减: 按取得/处置的股权 比例计算的子公司净资产 份额	101,233.72	-67,389.13	-30,646.64	-140,102.91	86,675.01	104,807.17	-30,534.41	1,262.97	-124,118.85	67,753.86
差额	-1,233.72	67,391.13	30,647.64	-165,102.91	10,175.01	37,807.17	-30,535.41	-37.03	124,118.85	-67,753.86
其中: 调整资本公积										
调整盈余公积	1,233.72	-67,391.13	-30,647.64	-165,102.91	10,175.01	37,807.17	-30,535.41	-37.03		
调整未分配利润									124,118.85	-67,753.86

4、合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	前期累积未确认的损失	本期末累积未确认的损失
福州新景阳网络科技有限公司	-285,330.03	-273,400.27
南昌新景祥网络科技有限公司	-171,605.81	-224,031.75
星展（南京）商业发展有限公司	-43,564.34	-38,734.81
合计	-500,500.18	-536,166.83

九、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

应收款项的期末余额：无。

2、涉及政府补助的负债项目

无。

3、计入当期损益的政府补助

类型	2025 年度	2024 年度
与收益相关的政府补助	181,505.79	799,392.16
合计	181,505.79	799,392.16

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款及权益投资等。相关金融工具详情于各附注披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、信用风险

2025年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日根据应收款项的回收情况，计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为所承担的信用风险已经大为降低。

此外，本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金的信用风险较低。

2、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要、并降低现金流量波动的影响。

本公司管理层认为本公司期末所承担的流动风险较高，本公司拟采取以下应对措施：

针对应付款项，主要系尚未支付应付费用，将后续逐步支付。对本公司的经营和财务报表不构成重大影响，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

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

项目	到期期限				
	合计	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
应付账款	737,578.46	737,578.46			
其他应付款	2,203,654.93	2,203,654.93			
一年内到期的非流动负债	1,007,614.47	1,007,614.47			
租赁负债	1,531,959.71		712,100.40	313,317.17	506,542.14
合计	5,480,807.57	3,948,847.86	712,100.40	313,317.17	506,542.14

十一、关联方关系及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
厦门新景祥投资控股有限公司	厦门	房地产投资与管理	1,000 万元	45.84%	45.84%

卢增文先生持有厦门新景祥投资控股有限公司 52.50% 的股权。

本公司的最终控制方是：自然人卢增文先生。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注八、1。

3、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
南昌新景祥网络科技有限公司	本公司持其 49% 股权
福州新景阳网络科技有限公司	本公司持其 30% 股权
厦门万璟裕投资有限公司	子公司持其 30% 股权
徐州洪福里置业有限公司	子公司直接持其 10% 股权
南京华景程网络科技有限公司	本公司直接持其 40% 股权
南京金领投企业管理有限公司	本公司原高管（龚子桂）关系密切人担任该公司法定代表人
星展（南京）商业发展有限公司	子公司持其 20% 股权
刘兆学	高级管理人员、董事
肖明	公司管理人员
龚子桂	原董事、原高级管理人员

4、关联交易情况

（1）销售商品

关联方	交易内容	定价原则	2025 年度	2024 年度
厦门万璟裕投资有限公司	商品及服务	市场价	-	581,075.28
合 计			-	581,075.28

(2) 本公司作为承租方
无。

(3) 本公司作为出租方

关联方名称	租赁资产种类	租赁费定价依据	2025年确认的租赁收入	2024年确认的租赁收入
星展（南京）商业发展有限公司	办公用房	市场价	31,926.60	42,293.56
厦门万璟裕投资有限公司	办公用房	市场价	55,045.86	
合 计			86,972.46	42,293.56

5、关联方应收应付款项

(1) 关联方应收款项

项目	关联方名称	2025 年 12 月 31 日账面余额	2024 年 12 月 31 日账面余额
其他应收款	福州新景阳网络科技有限公司	150,000.00	150,000.00
其他应收款	江苏中延房屋维护技术服务股份有限公司	-	2,765,000.00
其他应收款	南昌新景祥网络科技有限公司	450,792.00	450,792.00
其他应收款	徐州洪福里置业有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
合计		3,600,792.00	6,365,792.00

注：公司徐州洪福里置业有限公司款项系履约保证金。

公司应收福州新景阳网络科技有限公司、南昌新景祥网络科技有限公司的款项，系处置对子公司投资丧失控制权前的往来款余额。

(2) 关联方应付款项

项目	关联方名称	2025 年 12 月 31 日账 面余额	2024 年 12 月 31 日账 面余额
应付股利	刘兆学	66,640.00	-
应付股利	肖明	28,560.00	-
其他应付款-押金	星展（南京）商业发展有限公司	2,900.00	3,600.00
其他应付款-押金	厦门万璟裕投资有限公司	170,000.00	-
合计		268,100.00	3,600.00

6、其他关联交易

2025年1月本公司以债转股向江苏中延房屋维护技术服务股份有限公司追加投资，本次增资后本公司持其股权比例为70.34%。

2025年6月24日公司董事长决定，转让扬州新景祥房地产咨询有限公司8%股权给杜广成，股权转让价格为人民币2.5万元，已办妥工商变更。

2025年6月23日公司董事长决定，转让南京新旅房地产咨询有限公司5%股权给刘兆学，股权转让价格为人民币7.65万元。转让南京新房线传媒有限公司5%股权给刘兆学，股权转让价格为人民币6.70万元，已办妥工商变更。

2025年10月15日，公司董事会审议通过《关于投资设立南京新景祥商业管理有限公司的议案》，与刘兆学共同出资设立南京新景祥商业管理有限公司，本公司持南京新景祥商业管理有限公司90%股权，已办妥工商变更。截止2025年12月31日，尚未出资。

2025年11月18日公司董事长决定，以10万元价款，购买刘兆学持有的南京新景祥房地产经纪有限公司2%的股权，已办妥工商变更。

2025年11月18日公司董事长决定，以1元价款，购买刘兆学持有的南京新景祥房地产顾问有限公司2%的股权，已办妥工商变更。

2025年11月20日公司董事长决定，以2.78万元价款，转让南京新景创投投资管理有限公司90%的股权给龚子桂，已办妥工商变更。

十二、股份支付

无。

十三、承诺及或有事项

无。

十四、资产负债表日后事项

1、2026年4月27日，公司第五届董事会第十九次会议审议通过关于〈2025年度利润分配分派方案〉的议案：2025年度公司不分配股利。该议案尚需公司年度股东大会审议通过。

2、2026年3月9日公司拟向自然人股东收购其持有的南京新景祥房地产经纪3%的股权和南京新景祥房地产顾问3%的股权。

3、2026年2月25日，本公司子公司南京景隆网络科技有限公司与非关联自然人股东共同出资设立南京住哪儿网络科技有限公司，南京景隆网络科技有限公司占其股权比例20%。经南京市雨花台区政务服务管理办公室登记。

4、2026年2月27日，本公司子公司徐州新景太商业运营管理有限公司持有的徐州好淘呗网络科技有限公司70%的股权，注册资本由100万减少至5万元，减资后徐州新景太商业运营管理有限公司持有的徐州好淘呗网络科技有限公司100%的股权。经徐州市鼓楼区政务服务管理办公室登记。

5、2026年3月30日注销厦门市新景祥房地产策划代理有限公司，经厦门市市场监督管理局办妥工商注销登记。

十五、其他重要事项

1、分部信息

基于本公司内部管理现实，无需划分报告分部。

2、其他对投资者决策有影响的重要事项

无。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收帐款

(3) 应收账款分类披露

项目	2025年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	5,327,571.60	100.00%	2,671,309.47	50.14%	2,656,262.13
其中：账龄组合	5,327,571.60	100.00%	2,671,309.47	50.14%	2,656,262.13
合计	5,327,571.60	100.00%	2,671,309.47	50.14%	2,656,262.13

(续)

项目	2024年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	2,085,145.42	100.00%	938,691.82	45.02%	1,146,453.60
其中：账龄组合	2,085,145.42	100.00%	938,691.82	45.02%	1,146,453.60
合计	2,085,145.42	100.00%	938,691.82	45.02%	1,146,453.60

按组合计提坏账准备

项目	2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	5,327,571.60	2,671,309.47	50.14%

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2025年12月31日		
	应收账款（注）	坏账准备	计提比例
6个月以内	-	-	-
7个月至1年	117,471.51	11,747.15	10.00%
1至2年	3,643,625.39	1,093,087.62	30.00%
2至3年	1,006,474.70	1,006,474.70	100.00%
3年以上	560,000.00	560,000.00	100.00%
合计	5,327,571.60	2,671,309.47	50.14%

按账龄组合计提坏账的确认标准及说明：相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

注：账龄与上年末不衔接，原因为徐州分公司工抵房被冻结，无法处置，退还给客户，本年度还回该客户的原账龄。

(2) 按账龄披露

账龄	2025年12月31日
6个月以内	-
7个月至1年	117,471.51
1至2年	3,643,625.39
2至3年	1,006,474.70
3年以上	560,000.00
合计	5,327,571.60

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2024年 12月31日	本期变动金额				2025年 12月31日
		计提	收回 或转回	转销 或核销	其他 变动	
应收账款坏账准备	938,691.82	3,261,179.65		- 1,528,562.00		2,671,309.47

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,528,562.00

其中重要的应收账款核销情况：

注：客商为无财产可执行，核销经公司管理层同意。

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
南京德盈龙华置业有限公司	代理、顾问业务	1,316,062.00	无法收回	管理层同意	否

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

于2025年12月31日,按欠款方归集的余额前五名应收账款汇总金额为5,327,571.60元,占应收账款期末余额合计数的比例为100.00%,相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为2,671,309.47元。

(6) 2025年度本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 2025年度本公司无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

2、其他应收款

(1) 分类情况

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	31,973,878.46	47,454,642.07
合计	31,973,878.46	47,454,642.07

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应收子公司款项	23,322,400.00	37,721,600.00
押金及保证金	8,635,192.00	9,400,160.00
员工备用金	2,405.61	27,804.61
代垫职工社会保险费	2,433.23	2,433.23
往来款及其他	755,226.99	3,728,324.20
合计	32,717,657.83	50,880,322.04

2) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2025年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	32,717,657.83	100.00%	743,779.37	2.27%	31,973,878.46
其中:账龄组合	760,065.83	2.32%	743,779.37	97.86%	16,286.46
关联方组合	23,322,400.00	71.28%			23,322,400.00
保证金、押金组合	8,635,192.00	26.39%			8,635,192.00
合计	32,717,657.83	100.00%	743,779.37	2.27%	31,973,878.46

(续)

类别	2024年12月31日				
	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					

类别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	50,880,322.04	155.51%	3,425,679.97	6.73%	47,454,642.07
其中：账龄组合	3,758,562.04	11.49%	3,425,679.97	91.14%	332,882.07
关联方组合	37,721,600.00	115.29%		0.00%	37,721,600.00
保证金、押金组合	9,400,160.00	28.73%		0.00%	9,400,160.00
合计	50,880,322.04	155.51%	3,425,679.97	6.73%	47,454,642.07

按账龄组合计提坏账准备：

名称	2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
6个月以内	11,050.67		
7个月至1年	5,817.55	581.76	10.00%
1至2年			
2至3年	152,405.61	152,405.61	100.00%
3年以上	590,792.00	590,792.00	100.00%
合计	760,065.83	743,779.37	97.86%

确定该组合依据的说明：见本附注三、12。

3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2024年12月31日	3,425,679.97	-	-	3,425,679.97
-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	15,410,375.72			15,410,375.72
本期转回				
本期转销				
本期核销	-18,092,276.32			18,092,276.32
其他变动				
2025年12月31日	743,779.37			743,779.37

4) 按账龄披露

账龄	2025年12月31日
6个月以内	2,972,417.44

账龄	2025年12月31日
7个月至1年	3,891,457.55
1至2年	10,013,185.23
2至3年	2,209,805.61
3年以上	13,630,792.00
合 计	32,717,657.83

5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2024年 12月31日	本期变动金额			2025年 12月31日
		计提	收 回 或 转 回	转销 或核销	
其他应收款坏账准备	3,425,679.97	15,410,375.72		-18,092,276.32	743,779.37

6) 2025年度实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	18,092,276.32

其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
北京新景祥网络科技有限公司	内部资金往来	17,504,421.17	子公司注销，无法收回	管理层同意	是

7) 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	2025年 12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例	2025年 12月31日 坏账准备余额
金刚福慧(厦门)文化产业有限公司	履约保证金	4,600,000.00	1至2年	23.23%	
	代理保证金	3,000,000.00	3年以上		
厦门新景祥网络科技有限公司	应收子公司款项	708,000.00	7个月至1年	19.28%	
		2,570,000.00	1至2年		
		3,029,100.00	3年以上		
徐州新景太商业运营管理有限公司	应收子公司款项	25,500.00	6个月以内	12.59%	
		50,000.00	7个月至1年		
		772,100.00	1至2年		
		655,000.00	2至3年		

		2,617,900.00	3年以上		
徐州新景祥房地产投资顾问有限公司	应收子公司款项	3,660,000.00	3年以上	11.19%	
长春新景祥房地产投资顾问有限公司	应收子公司款项	42,000.00	6个月以内	10.45%	
		142,000.00	7个月至1年		
		1,934,000.00	1至2年		
		1,302,403.00	2至3年		
合计		25,108,003.00		76.74%	

8) 其他应收款余额中无涉及政府补助的应收款项

9) 其他应收款余额中无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

3、长期股权投资

(1) 分类情况

项目	2025年12月31日			2024年12月31日		
	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	39,775,271.45	-	39,775,271.45	48,486,994.52	-	48,486,994.52
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	39,775,271.45	-	39,775,271.45	48,486,994.52	-	48,486,994.52

(2) 对子公司投资

被投资单位名称	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京新景祥网络科技有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-		
南京新易得网络科技有限公司	-	1,980,000.00	-	1,980,000.00		
南京新景祥房地产经纪有限公司	10,099,810.87	100,000.00	-	10,199,810.87		
南京新旅房地产咨询有限公司	-	2,244,878.13	112,243.91	2,132,634.22		
南京新景祥房地产顾问有限公司		420,001.00		420,001.00		

南京新景创投投资管理有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-		
南京新房线传媒有限公司	-	1,693,813.92	84,690.70	1,609,123.22		
合肥店棒云科技有限公司	1,050,000.00	-	1,050,000.00	-		
南京景隆网络科技有限公司	1,000,000.00	-	1,000.00	999,000.00		
徐州新景祥房地产投资顾问有限公司	10,931,793.88	-	-	10,931,793.88		
徐州新景太商业运营管理有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00		
扬州新景祥房地产投资顾问有限公司	5,070,714.84	2.00	-	5,070,716.84		
扬州新旅房地产咨询有限公司	500,000.00	-	40,000.00	460,000.00		
长春新景祥房地产投资顾问有限公司	664,673.93	-	-	664,673.93		
合肥新景阳房地产投资顾问有限公司	320,000.00	-	-	320,000.00		
杭州景象房地产营销策划有限公司	1,000,000.00	1,450,000.00	2,450,000.00	-		
厦门新景祥网络科技有限公司	1,000,000.00	-	10,000.00	990,000.00		
厦门新景祥商业管理有限公司	1,800,001.00	-	-	1,800,001.00		
南京新景祥资产管理股份有限公司	2,550,000.00	-	2,550,000.00	-		
南京新景祥资产管理股份有限公司		697,516.49		697,516.49		
武汉新景祥网络科技有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00		

司						
南京新景祥商业管理有限公司						
合计	48,486,994.52	8,586,211.54	17,297,934.61	39,775,271.45		

(3) 对合营、联营企业投资

被投资单位	2024年12月31日 (账面价值)	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
	-	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-	-
二、联营企业						
南昌新景祥网络科技有限公司	-	-	-	-	-	-
福州新景阳网络科技有限公司	-	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-	-	-

(续)

被投资单位	本期增减变动			2025年12月31日 (账面价值)	减值准备 2025年12月31日 余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-
二、联营企业					
南昌新景祥网络科技有限公司	-	-	-	-	-
福州新景阳网络科技有限公司	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-	-

4、营业收入、营业成本

(1) 分类情况

项目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,341,041.34	1,455,384.14	10,852,132.84	8,526,156.01
其他业务	298,788.99	298,788.99	-	-
合计	3,639,830.33	1,754,173.13	10,852,132.84	8,526,156.01

(2) 主营业务分类情况

1) 分行业列示

项目	2025 年度		2024 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产行业	3,341,041.34	1,455,384.14	10,852,132.84	8,526,156.01

2) 分产品列示

产品类别	2025 年度		2024 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
代理销售业务	2,844,626.25	1,030,167.87	9,222,267.79	4,970,126.70
顾问咨询业务	496,415.09	425,216.27	1,010,619.78	2,533,277.19
其他			619,245.27	1,022,752.12
合计	3,341,041.34	1,455,384.14	10,852,132.84	8,526,156.01

3) 分地区列示

地区	2025 年度		2024 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	3,341,041.34	1,455,384.14	10,852,132.84	8,526,156.01

(3) 其他业务分项列示

项目	2025 年度		2024 年度	
	其他业务收入	其他业务支出	其他业务收入	其他业务支出
租赁业务收入	298,788.99	298,788.99	-	-

5、投资收益

(1) 明细项目

项目	2025 年度	2024 年度
成本法核算的长期股权投资收益	3,356,584.67	850,595.80
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
股权转让损益	-7,621,753.61	-100,871,520.00
注销子公司确认损益	-4,419,353.48	-1,541,305.75
合计	-8,684,522.42	-101,562,229.95

十七、补充资料：

1、非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-7,044,588.91	
计入当期损益的政府补助	181,505.79	
持有和处置交易性金融资产取得投资收益	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-613,552.92	
非经常性损益合计	-7,476,636.04	
减：企业所得税影响金额	69,556.67	
减：少数股东损益影响金额	34,979.76	
扣除企业所得税及少数股东损益后的非经常性损益	-7,581,172.47	

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	-52.69%	-0.4497	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-33.19%	-0.2832	

江苏新景祥资产管理（集团）股份有限公司
2026年4月27日

附件 会计信息调整及差异情况

三、 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

四、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	-7,044,588.91
计入当期损益的政府补助	181,505.79
持有和处置交易性金融资产取得投资收益	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-613,552.92
非经常性损益合计	-7,476,636.04
减：所得税影响数	69,556.67
少数股东权益影响额（税后）	34,979.76
非经常性损益净额	-7,581,172.47

五、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用