



中天服务股份有限公司

2025 年年度报告

2026 年 4 月 27 日

2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人操维江、主管会计工作负责人徐振春及会计机构负责人（会计主管人员）高杨声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质性承诺，请投资者注意投资风险。

有关主要风险因素已在本报告第三节“管理层讨论与分析”中“公司未来发展的展望”部分进行阐述，敬请广大投资者注意查阅。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2025 年度实现归属于上市公司股东的净利润 32,078,554.72 元，母公司净利润 5,069,980.41 元。截至 2025 年 12 月 31 日，公司合并报表未分配利润-1,864,559,525.03 元，母公司报表未分配利润为-2,039,440,442.40 元。

鉴于报告期末公司合并报表及母公司报表未分配利润均为负值，公司拟定 2025 年度利润分配预案为：2025 年度不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理、环境和社会	22
第五节 重要事项	34
第六节 股份变动及股东情况	45
第七节 债券相关情况	51
第八节 财务报告	52

备查文件目录

- 1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、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。
- 3、报告期内在指定信息披露媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、载有公司法定代表人签名的公司 2025 年度报告文本。
- 5、以上备查文件的备置地点：公司董秘办。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、上市公司	指	中天服务股份有限公司
上海天纪	指	上海天纪投资有限公司
中天美好服务	指	中天美好生活服务集团有限公司
新嘉联	指	浙江新嘉联电子科技有限公司
《募集说明书》	指	《中天服务股份有限公司向特定对象发行 A 股股票募集说明书》
国盛证券	指	国盛证券有限责任公司（现已更名为：国盛证券股份有限公司）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
元、万元、亿元	指	指人民币元、万元、亿元
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中天服务	股票代码	002188
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中天服务股份有限公司		
公司的中文简称	中天服务		
公司的外文名称（如有）	ZHONGTIAN SERVICE CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	ZHONGTIAN SERVICE		
公司的法定代表人	操维江		
注册地址	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道东升路 18 号 410 室		
注册地址的邮政编码	314100		
公司注册地址历史变更情况	曾用注册地址：浙江省嘉善县东升路 36 号		
办公地址	浙江省杭州市上城区之江路 1300 号中天钱塘银座 4 层 419 室		
办公地址的邮政编码	310000		
公司网址	http://zhongtianservice.com		
电子信箱	stock002188@vip.163.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐振春	张晓艳
联系地址	浙江省杭州市上城区之江路 1300 号中天钱塘银座 4 层 419 室	浙江省杭州市上城区之江路 1300 号中天钱塘银座 4 层 419 室
电话	0571-86038115	0571-86038115
传真	0571-86038115	0571-86038115
电子信箱	stock002188@vip.163.com	stock002188@vip.163.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（http://www.szse.cn）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《上海证券报》、巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
公司年度报告备置地点	公司董秘办

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91330000721075424D
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2015 年 11 月，经重大资产重组公司主营业务在上市以来的微电声器件的生产与销售基础上，增加了广告服务业—传媒互联网业务。2021 年 6 月，公司主营业务整体变更为物业管理服务。报告期，公司主营业务未发生变更。
历次控股股东的变更情况（如有）	2012 年 2 月 11 日，上海天纪投资有限公司成为公司控股股东，此后，公司控股股东未发生变更。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	天津市南开区红旗路 216 号天津中环产业园有限公司 A 楼南门二层
签字会计师姓名	舒国平、王帆帆

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
国盛证券股份有限公司（原名“国盛证券有限责任公司”）	江西省南昌市红谷滩区凤凰中大道 1115 号北京银行 12 楼和 15 楼	夏跃华、林朋（自 2026 年 2 月 13 日起变更为丁万强）	2024 年 12 月 10 日至 2025 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	401,811,411.86	362,957,661.07	10.70%	339,843,306.63
归属于上市公司股东的净利润（元）	32,078,554.72	7,080,204.44	353.07%	20,219,809.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	27,086,102.95	26,012,421.06	4.13%	36,747,300.22
经营活动产生的现金流量净额（元）	6,753,450.96	-25,457,215.88	126.53%	43,924,980.27
基本每股收益（元/股）	0.10	0.02	400.00%	0.07
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.02	400.00%	0.07
加权平均净资产收益率	10.09%	4.75%	5.34%	16.41%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	610,169,495.56	499,483,944.22	22.16%	322,209,798.90
归属于上市公司股东的净资产（元）	354,308,864.16	301,868,314.42	17.37%	131,973,243.30

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	96,153,103.25	100,938,916.46	101,352,847.46	103,366,544.69
归属于上市公司股东的净利润	9,543,230.79	9,083,577.18	3,834,512.63	9,617,234.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,241,470.52	8,755,214.39	2,741,244.71	6,348,173.33
经营活动产生的现金流量净额	-17,018,556.01	-2,142,890.05	-29,003,885.04	54,918,782.06

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-30,823.39	122,235.77	8,500.09	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	4,034,023.17	866,585.63	1,194,836.64	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	4,107,794.68			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,006,388.69	-19,206,457.69	-18,003,832.47	
减：所得税影响额	1,113,800.84	714,605.89	-331,793.09	
少数股东权益影响额（税后）	-1,646.84	-25.56	58,788.00	
合计	4,992,451.77	-18,932,216.62	-16,527,490.65	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司在稳固基础物业服务基本盘的同时，非住业态服务规模稳步提升，加大社区增值服务布局力度，逐步降低单一住宅业态依赖，推动营收结构多元化；运营效能提档升级，加快智慧物业系统落地，推进服务标准化、精细化管理建设，优化人员与资源配置，缓解人力成本高企压力；管控体系日趋完善，依托专业化运营优势，强化区域项目集约化管理，深耕环杭优势区域，提升项目密度与品牌辐射力，筑牢市场化竞争根基。

2025 年度，公司合并报表实现营业收入 4.02 亿元，同比增长 10.70%，经营规模保持稳步提升；归属于上市公司股东的净利润 3,207.86 万元、扣除非经常性损益后的净利润 2,708.61 万元，同比分别增长 353.07%、4.13%；总资产 6.10 亿元、归属于上市公司股东的净资产 3.54 亿元，同比分别增长 22.16%、17.37%；营收利润持续增长，整体经营状况保持良好。

（一）主要业务、产品及用途

公司从事物业管理与生活服务相关业务，核心服务覆盖住宅、写字楼、政府办公楼、学校、医院、产业园等多元业态，主要分为基础物业服务与增值服务两大板块。基础物业服务为核心业务，聚焦“四保一服”核心内容，即安保巡查、环境保洁、设施设备维修养护、绿化管护与客户综合服务，为业主及使用方提供安全、整洁、有序的空间运维保障，筑牢居住与办公基础环境；以及面向地产开发端的案场服务、前期介入服务等。增值服务围绕业主多元需求延伸布局，涵盖社区到家服务、美居服务、社区养老、社区团购、资产运营等生活类服务，进一步拓宽服务边界、满足全周期生活与商用配套需求，实现物业服务从基础保障向品质生活升级的跨越，践行“让服务更有温度，让生活更具质感”的服务承诺。

（二）经营模式

公司采用市场化竞标为主的业务拓展模式，通过公开招投标、协议洽谈等合规方式获取物业服务项目，与业主方、业委会或委托方签订正式服务合同，依照合同约定提供标准化、定制化物业服务并收取相应服务费用。运营管理端推行“区域深耕+分级管控+智慧赋能”的一体化运营模式，依托高效信息化管理系统实现业财融合、流程闭环与费用管控优化，同时推行分层定制化服务，精准适配多元业态、各类客群的差异化需求，兼顾服务品质提升与运营效率增效，实现精细化、规范化运营。

（三）业绩驱动因素

报告期内，公司深耕物业服务主业，多措并举筑牢经营根基，业绩驱动因素主要体现在以下方面：

1、区域深耕赋能规模扩容：公司持续深耕浙江环杭等优势区域，依托区域品牌口碑与服务能力稳步推进项目拓展，在管物业面积实现增长，带动基础物业服务收入稳步攀升，筑牢公司业绩增长的基本盘，强化区域集约化经营护城河。

2、增值服务拓宽增收渠道：公司探索社区增值服务品类，深挖社区场景消费潜力，推动资产运营、美居服务、未来社区、社区养老等业务增量，成为公司营收的重要补充，优化整体营收结构。

3、降本增效提升盈利水平：针对行业运营成本高企的共性难题，公司合理外包非核心业务，优化人员与资源配置，精细化管控各项运营成本，切实提升运营效能与盈利空间，实现提质增效与稳健经营的平衡。

4、品质护航现金流稳定：公司严守服务标准，极力提升服务品质与业主满意度，维持物业费收缴率稳定，保障经营现金流稳定充裕，为公司业务拓展、开展智能化转型等各项工作推进提供资金支撑，助力打造“区域领先、行业知名的美好生活服务运营商”的发展目标。

（四）存在的不足

结合行业发展格局与自身经营现状，公司仍存在一定竞争短板，需持续优化补齐。

1、全国化布局不足：相较于头部物业企业，公司跨区域扩张步伐偏缓，市场渗透范围局限于核心优势区域，全国性品牌认知度与市场影响力有待提升；

2、业态布局与专业能力待补强：业态覆盖广度仍有拓展空间，局限于住宅、普通商住等常规业态，针对高端商业、新兴产业园区等细分业态的服务经验与专业能力有待进一步提升；专业度更高细分领域，如设备维护、社区服务等延伸领域服务能力仍不足。

3、人力资源发展现瓶颈：物业行业劳动密集属性凸显，人力成本刚性上涨，核心人才储备不足，在一定程度上制约了公司服务创新升级与规模化扩张步伐。

4、智能化水平有待提高：面对行业的劳动力成本高企和用工风险增加压力，公司积极探索智能化信息化的投入，但受制于利润压力、智能化替代人工的成熟度不足等因素，仍无法有效缓解人力相关的不足。

二、报告期内公司所处行业情况

（一）基本情况

1、行业整体规模与运行态势

物业行业告别依附地产的粗放扩张，迈入存量深耕、提质增效的发展阶段，总体发展增速放缓。截至 2025 年末，全国物业管理总面积突破 330 亿平方米（中指研究院《中国物业管理行业统计年鉴 2025》），全年总营收逼近 2 万亿元，同比增速回落至 3%-4%。

业态结构持续优化，住宅物业占比 65%仍居主导但增速放缓，非住宅物业成增长核心，2025 年收入同比增长 18.9%，远超住宅板块 9.2%增速（克而瑞物管《2025 中国物业服务企业综合实力研究报告》）。同期老旧小区改造稳步推进，全年新开工改造 5.4 万个，带动物管市场规模超 6000 亿元，拓宽存量市场空间。

2、行业经营核心痛点

2025 年行业深陷服务满意度、物业费收缴率“双降”困境。据克而瑞、中物智库调研，全国物业 500 强平均收缴率连续四年下滑，上市物企略优于行业均值，中小物企普遍偏低；住宅物业服务满意度跌至近年低位，质价不符、收费不规范等问题成为业主维权核心焦点。

据中指研究院《2025 中国物业服务上市公司 TOP10 研究报告》显示，2025 年上半年上市物业企业盈利水平同比有所回落，毛利率、净利率均维持低位区间。人力成本刚性攀升、增值服务业务收缩持续挤压企业利润空间，“增收不增利”成为行业常态化特征。

3、报告期内行业重大变化

（1）发展逻辑转型：行业从规模扩张转向价值深耕，竞争核心转为服务品质、运营效率与客户信任，头部物企暂停盲目外拓，聚焦存量精细化运营，淘汰低效亏损项目。

（2）业务结构调整：社区增值、非业主增值服务遇冷，2025 年上半年上市物企两类业务收入分别同比降 4.98%、22.15%（中指研究院上市物企半年报数据），企业收缩多元业务，回归基础服务核心，基础服务收入占比超 74%。

（3）行业格局分化：头部物企凭综合优势深耕高端业态，市场集中度提升；中小物企生存承压，行业洗牌加速，尾部低效违规企业出清，马太效应凸显。

（4）数智绿色提速：智慧物业全面推广，2025 年超 65%头部物企落地 AI 服务场景（中指研究院 2025 物企数字化调研）；绿色物业成新风向，标杆项目能耗成本降幅超 20%，低碳转型加快。

（二）发展阶段

我国物业行业历经四阶段逐步成熟：1981-2000 年起步探索期，模式初引、服务单一；2001-2014 年快速扩张期，依托地产增量扩容；2015-2020 年转型升级期，资本化提速、多元业务兴起；2021 年至今存量提质期，脱离地产增量依赖，迈向合规品质化发展。

2025 年，行业正式迈入存量深耕与合规高质量发展阶段，核心特征清晰：产业地位升级，划归鼓励类商业服务业，成为城市治理、民生保障重要载体；脱离地产依附，聚焦存量提质与客户信任；监管趋严倒逼合规运营；摒弃盲目多元，回归服务本质走可持续发展路。

（三）2025 年新法律法规及行业政策对行业的重大影响

2025 年物业行业政策密集落地、法治建设提速，重磅政策全面重塑行业发展规则：国务院加快修订《物业管理条例》并启动物业管理专门法律研究，补齐行业法治短板；国家层面将物业纳入城市治理体系，“十五五”规划建议明确物业提质行动与房屋全生命周期安全管理制度；住建部《住宅项目规范》落地实施，多部门协同推进智慧物业建设，同时开展全国物业乱象专项整治，直击收费、公共收益管理等行业痛点。各类政策落地，对物业行业形成全方位深远影响：

1、推动行业定位升级，脱离地产配套属性，跃升为城市治理核心载体，兼具经济与社会价值，倒逼物企向城市治理参与者转型，同时对企业服务能力提出更高要求；

2、以严监管筑牢合规底线，加速行业乱象整治与尾部低效企业出清，整体合规水平大幅提升，也倒逼行业摒弃规模执念、回归服务本质，让质价相符成为行业共识，推动行业从规模红利转向品质红利。

3、政策助力行业数智绿色转型提速，加速向科技赋能型服务业升级，叠加合规与转型成本抬升，行业马太效应加剧，市场份额持续向头部优质物企集中，行业格局朝着规范化、集中化方向持续优化。

三、核心竞争力分析

不适用。

四、主营业务分析

1、概述

参见本节“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	401,811,411.86	100%	362,957,661.07	100%	10.70%
分行业					
物业管理	382,300,003.77	95.14%	345,640,436.25	95.23%	10.61%
其他业务	19,511,408.09	4.86%	17,317,224.82	4.77%	12.67%
分产品					
物业管理及配套服务	356,550,850.85	88.74%	312,445,940.68	86.08%	14.12%
案场服务	25,749,152.92	6.41%	33,194,495.57	9.15%	-22.43%

其他	19,511,408.09	4.86%	17,317,224.82	4.77%	12.67%
分地区					
华东	344,759,964.49	85.80%	316,170,601.65	87.11%	9.04%
西北	39,786,894.69	9.90%	29,385,878.16	8.10%	35.39%
华中	13,501,172.32	3.36%	14,012,106.44	3.86%	-3.65%
华北	3,763,380.36	0.94%	3,389,074.82	0.93%	11.04%
分销售模式					
向业主提供服务	357,686,729.85	89.02%	311,652,552.29	85.86%	14.77%
向非业主提供服务	44,124,682.01	10.98%	51,305,108.78	14.14%	-14.00%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	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
分行业						
物业管理	382,300,003.77	305,289,678.92	20.14%	10.61%	13.51%	-2.04%
分产品						
物业管理及配套服务	356,550,850.85	285,998,082.61	19.79%	14.12%	17.69%	-2.44%
案场服务	25,749,152.92	19,291,596.31	25.08%	-22.43%	-25.66%	3.25%
分地区						
华东	331,222,443.75	264,842,508.94	20.04%	10.76%	13.84%	-2.17%
西北	34,623,585.10	27,045,297.12	21.89%	18.35%	12.88%	3.78%
华中	12,718,017.57	9,753,052.48	23.31%	-8.77%	1.34%	-7.65%
华北	3,735,957.35	3,648,820.38	2.33%	10.24%	33.36%	-16.94%
分销售模式						
向业主提供服务	348,671,800.91	282,662,837.94	18.93%	30.78%	34.08%	-1.99%
向非业主提供服务	33,628,202.86	22,626,840.98	32.71%	-57.45%	-61.08%	6.26%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
物业管理及配套服务	营业成本	285,998,082.61	90.35%	243,009,577.55	86.43%	17.69%
案场服务	营业成本	19,291,596.31	6.09%	25,948,769.67	9.23%	-25.66%

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例 (%)
嘉兴市浩天安全服务有限公司	投资设立	2025.1.13	100 万人民币	100.00

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	87,789,718.78
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	21.85%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	17.79%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例
1	中天控股集团有限公司及其控制的公司	71,478,160.81	17.79%
2	一汽奥迪销售有限责任公司	4,661,605.63	1.16%
3	浙江钱江物业管理有限公司	4,623,426.72	1.15%
4	东阳市广大后勤服务有限公司	3,587,991.49	0.89%
5	杭州之江城市建设投资集团有限公司	3,438,534.13	0.86%
合计	--	87,789,718.78	21.85%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额 (元)	111,766,692.28
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	43.00%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	4.01%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	国家电网有限公司	53,203,634.18	20.47%
2	浙江酷佳人力资源服务有限公司	24,619,777.05	9.47%
3	浙江安能保安服务有限公司	15,541,776.35	5.98%
4	中天控股集团有限公司及其控制的公司	10,429,825.36	4.01%
5	浙江定阳人力资源有限公司	7,971,679.34	3.07%
合计	--	111,766,692.28	43.00%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	4,916,845.73	4,143,730.32	18.66%	
管理费用	35,983,240.39	35,750,467.70	0.65%	
财务费用	601,089.72	-886,774.43	167.78%	主要系公司本期进行现金管理，存款利息减少所致。
研发费用	164,803.36	1,250,719.81	-86.82%	主要系公司本期研发业务调整所致。

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
联每户智慧平台	为物业、业主、合作商提供社区生活服务解决方案	开发进行中	提高客户满意度，提供更快捷的增值服务	提升社区经济价值，拓延增值服务，以信息化智能化提升效率

公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量（人）	1	1	
研发人员数量占比	0.06%	0.06%	
研发人员学历结构			
本科	1	1	
研发人员年龄构成			
30 岁以下	1	1	

公司研发投入情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发投入金额（元）	164,803.36	1,250,719.81	-86.82%
研发投入占营业收入比例	0.04%	0.34%	-0.30%

研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

报告期，基于公司发展需要调整研发业务，委托外部专业公司开展研发项目，不会对公司的产品和经营造成影响。

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	408,114,580.13	366,915,012.31	11.23%
经营活动现金流出小计	401,361,129.17	392,372,228.19	2.29%
经营活动产生的现金流量净额	6,753,450.96	-25,457,215.88	126.53%
投资活动现金流入小计	608,229,005.18	6,359,981.20	9,463.38%
投资活动现金流出小计	786,769,780.19	9,061,959.76	8,582.12%
投资活动产生的现金流量净额	-178,540,775.01	-2,701,978.56	-6,507.78%
筹资活动现金流入小计		162,894,866.68	-100.00%
筹资活动现金流出小计	1,429,762.80	1,648,699.09	-13.28%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,429,762.80	161,246,167.59	-100.89%
现金及现金等价物净增加额	-173,217,086.85	133,086,973.15	-230.15%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

本期经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 32,210,666.84 元，同比增加 126.53%，主要系公司本期支付投资者诉公司证券虚假陈述案件赔偿款减少所致。

本期投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 175,838,796.45 元，同比减少 6507.78%，主要系公司本期进行现金管理、上期未发生所致。

本期筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 162,675,930.39 元，同比减少 100.89%，主要系公司上期收到非公开发行股份募集资金所致。

本期现金及现金等价物净增加额较上年同期减少 306,304,060.00 元，同比减少 230.15%，主要系公司本期进行现金管理及上期收到非公开发行股份募集资金所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	2,345,901.31	5.70%		
公允价值变动损益	1,761,893.37	4.28%		
营业外收入	424,640.12	1.03%		
营业外支出	2,433,607.65	5.91%		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,282,624.43	-17.70%		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-28,244.55	-0.07%		

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	161,640,415.78	26.49%	334,857,502.63	67.04%	-40.55%	主要系公司本期进行现金管理，上期未发生所致。
应收账款	137,495,803.31	22.53%	107,429,336.61	21.51%	1.02%	
存货	275,452.82	0.05%	1,148,980.11	0.23%	-0.18%	
投资性房地产	36,597,345.71	6.00%	30,847,107.41	6.18%	-0.18%	
固定资产	2,386,031.43	0.39%	3,028,797.06	0.61%	-0.22%	
在建工程	1,775,948.29	0.29%	2,003,187.07	0.40%	-0.11%	
使用权资产	15,608,132.61	2.56%	1,956,298.28	0.39%	2.17%	主要系公司本期增加用于资产经营的房屋租赁业务所致。
合同负债	67,756,515.72	11.10%	65,251,676.39	13.06%	-1.96%	
租赁负债	11,886,921.80	1.95%	825,412.63	0.17%	1.78%	
交易性金融资产	136,761,893.37	22.41%		0.00%	22.41%	主要系公司本期进行现金管理，上期未发生所致。
其他流动资产	25,480,752.23	4.18%	971,832.99	0.19%	3.99%	主要系公司本期购买固定收益理财产品，上期未发生所致。
其他权益工具投资	72,394,195.02	11.86%		0.00%	11.86%	主要系公司本期购买杭州拓深科技有限公司股权，上期未发生所致。

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）		1,761,893.37			733,890,000.00	598,890,000.00		136,761,893.37
4. 其他权益工具投资			20,361,995.02		52,032,200.00			72,394,195.02
金融资产小计		1,761,893.37	20,361,995.02		785,922,200.00	598,890,000.00		209,156,088.39
上述合计	0.00	1,761,893.37	20,361,995.02		785,922,200.00	598,890,000.00		209,156,088.39
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

不适用。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
52,032,200.00	0.00	100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
杭州拓深科技有限公司	主要从事智慧消防、电力安全与能源数字化管理业务，提供电气安全	其他	52,032,200.00	5.96%	自有资金	/	长期	股权	已过户			否	2026年01月09日	《关于购买股权暨关联交易完成的公告》（公

	预警、智能用电及能耗运维解决方案。														告编号：2026-001)
合计	--	--	52,032,200.00	--	--	--	--	--	--	0.00	0.00	--	--	--	

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

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	营业利润	净利润
新嘉联	子公司	制造业	30,000,000.00	50,853,250.71	50,081,733.25		-3,615.39	-3,615.39
中天美好服务	子公司	物业管理	50,000,000.00	406,209,895.61	195,505,166.68	377,879,454.38	34,297,321.43	25,485,658.36

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
嘉兴市浩天安全服务有限公司	投资设立	对公司整体生产经营和业绩未产生重大影响。

主要控股参股公司情况说明

公司分别于 2025 年 7 月 11 日、2025 年 9 月 15 日召开第六届董事会第十四次会议和 2025 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于购买股权暨关联交易的议案》。公司拟以现金方式收购控股股东上海天纪持有杭州拓深科技有限公司（以下简称“杭州拓深”）357.8558 万元出资额对应的全部股权，交易对价为人民币 5,203.22 万元，公司与上海天纪签署了附生效条件的《股权转让协议》，本次交易构成关联交易。2026 年 1 月 9 日，公司披露上述股权转让已完成相关工商变更登记手续，杭州拓深成为公司参股公司；公司按《股权转让协议》约定向上海天纪支付全部股权转让价款。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）公司未来发展战略

公司将“深耕主业、拓展经营，加速构建市场竞争力”为核心，坚持以住宅业态为基本盘，其他业态多元化布局，推进业务结构优化；以基础物业为核心，开展增值服务拓宽成长边界；涉入数字化、智能化领域探索科技赋能，尝试以智慧化服务基础物业，提升服务效率与业主体验；构建完善的人才“引育留用”体系，打造符合规模发展需要的服务团队，坚守服务本源，实现企业稳健长效发展。

（二）下一年度经营计划

1、夯实服务根基，聚力业主口碑升级：常态化开展员工技能实训，打磨标准化服务能力，提升服务质感与业主满意度，完善质价相符的服务体系，筑牢区域品牌口碑护城河。

2、深挖场景价值，培育多元盈利增长点：围绕业主生活需求，拓展居家服务、社区便民、未来社区等特色增值业务，盘活社区存量资源，优化营收结构，打破传统物业单一盈利模式，实现营收稳步扩容。

3、加速推动数智化，赋能管理提质增效：推进业财一体化系统，完善智慧物业管控系统，优化项目管理流程，推进运维、客服、安防等环节智能化升级，压降运营成本，提升精细化管理水平与运营效率。

4、提升优势区域管理密度，锻造市场开拓竞争实力：设定环杭地区的市场开拓目标，围绕已有项目进行“围点打援”，形成片区化管理，有效构筑市场护城河和管理效率。

5、严守现金流安全，维持持续发展能力：在服务品质获得认同的基础上强化物业费催缴，千方百计破解行业应收账款增长困局，确保公司现金流充沛，为公司转型发展提供保障。

（三）可能面对的风险及应对措施

2026 年物业行业仍处于转型攻坚阶段，受行业政策趋严、市场竞争加剧及运营成本逐年攀升等多重因素叠加影响，公司经营面临的核心风险具体如下：

1、市场竞争与盈利风险：当前物业行业集中度持续提升，洗牌进程加速。公司既要直面头部企业的强势竞争，亦需应对小规模物业企业的突击袭扰，行业竞争逐步升级为综合实力角逐。叠加物业费调价难度大、局部区域存在降价趋势，以及人力成本刚性上涨等因素，行业普遍陷入“增收不增利”困境，公司难抵行业趋势亦面临盈利空间持续承压局面。对此，公司将深耕优势区域市场，打造标杆示范项目，塑造差异化品牌优势；推行分层定制化服务模式，精准贴合业主多元需求；积极拓展社区增值服务赛道，挖掘全新营收增长点，全面提升核心竞争力，破解盈利困局。

2、政策合规与运营管理风险：行业监管持续收紧，合规管控标准不断提高，直接推高公司合规运营成本。物业费收缴、公共收益管理等核心流程日趋严苛，加之纳税节点提前，加剧了公司资金周转压力。此外，在管项目持续扩容、业主服务诉求升级及业委会规范化运作深化，亦大幅提升了物业费收缴与日常运营管理难度。针对该风险，公司将全力推进服务标准化、精细化建设，实现服务品质与收费标准质价匹配；搭建高效信息化管理系统，规范业务流程、优化费用管控；严守合规经营底线，强化资金统筹管理，有效缓解资金周转压力，保障运营合规有序。

3、用工及人力成本风险：物业的劳动密集型属性，使公司面临人力成本持续攀升、用工风险增大、流动性偏大及员工综合素质参差不齐等问题，既影响服务品质稳定性，亦持续压缩公司利润空间。为应对此类风险，公司将完善内部培训体系，系统化提升员工专业素养与服务能力；优化业务结构，外包非核心业务压降运营成本；搭建科学完善的薪酬激励与职业发展体系，稳定核心人才队伍，降低人员流失率，兼顾成本管控与服务提质。

4、管理服务提质风险：随着公司在管项目规模持续扩张，项目管理难度同步攀升。加之业主考核标准趋严、项目解聘流程简化，项目流失风险有所加剧。同时，智慧化转型受多重因素制约，落地推进缓慢，难以实现降本增效目标，进一步加重运营管理负担。对此，公司将严控服务全流程质量，优化服务闭环管理，精准响应业主需求、提升业主满意度；稳步推进智慧物业建设，依托数字化手段提升管理效能，有效防范项目解聘风险，保障公司经营持续稳定。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025年03月18日	“约调研”微信小程序	网络平台线上交流	其他	通过“约调研”微信小程序参与互动交流的人员	对2024年报网上业绩说明会中投资者提出的问题作出答复	《中天服务2024年度网上业绩说明会投关记录表》
2025年03月26日	公司会议室	实地调研	机构	维金资本 张浣、两仪咨询 方译、第一创业证券股份有限公司 洪瀚涛	就公司业务结构、理念落实、降低成本、发展战略、项目运营等事项进行讨论	《中天服务投资者关系活动记录表(20250326)》

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等法律法规及规范性文件要求，持续完善公司治理结构，健全内部管理与内部控制体系，扎实推进公司治理各项工作，不断提升规范运作水平与治理效能。截至报告期末，公司治理的实际状况符合法律法规及中国证监会、深圳证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件规定。

（一）股东与股东会：公司严格按照《上市公司股东会规则》《公司章程》及《股东会议事规则》等相关规定，规范召集、召开股东会，严格执行表决程序，并通过聘请律师现场见证，切实保障会议召集、召开及表决程序的合法合规。公司积极采用网络投票、累积投票等多元化表决方式，充分保障股东特别是中小股东的知情权、参与权与表决权，坚持平等对待所有股东，确保全体股东依法有效行使各项股东权利。

（二）董事和董事会：公司严格按照《公司章程》规定的程序规范选举董事，董事会人数及人员构成符合相关法律法规要求。公司董事依据《公司法》《公司章程》及《董事会议事规则》等规定依法行使职权，认真出席董事会及股东会，勤勉尽责履行董事义务。董事会会议的召集、召开、表决程序及信息披露工作均符合监管规定与公司制度要求。董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会及提名委员会，各专门委员会勤勉履职，为董事会科学决策、规范运作提供了有力支撑。

（三）监事和监事会：公司监事会的人员数量及构成均符合《公司法》等法律法规及《公司章程》的相关规定。监事会严格按照《公司法》《公司章程》及《监事会议事规则》等规定依法履职，秉持诚信、勤勉、尽责的原则，对公司重大事项、财务状况、关联交易以及董事、高级管理人员履职的合法合规性进行有效监督，切实维护公司及全体股东的合法权益。

公司于 2025 年 7 月 11 日召开的第六届董事会第十四次会议，审议通过了《关于修订〈公司章程〉及其附件的议案》，该议案由 2025 年 9 月 15 日召开的 2025 年第一次临时股东大会审议通过。根据《公司法》《上市公司章程指引》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等相关规定，结合公司规范运作及实际经营需要，公司决定取消监事及监事会设置，原监事会相关职权由董事会审计委员会行使，公司《监事会议事规则》等涉及监事、监事会的相关制度同步予以废止。

（四）公司与控股股东：公司控股股东依法行使股东权利、履行股东义务，行为规范审慎，不存在非经营性占用公司资金、超越股东会直接或间接干预公司经营决策与日常运营等情形。公司具备独立完整的业务体系及自主经营能力，董事会及内部组织机构均独立规范运作。

（五）绩效评价与激励约束机制：公司已建立并持续完善《董事、高级管理人员薪酬与考核管理制度》，公司董事及高级管理人员的聘任、履职、考核与薪酬管理严格依规执行，程序公开透明，相关工作符合有关法律法规规定。

（六）内部审计制度的建立和执行：公司已设立内部审计部门并建立相关制度。内部审计部门独立履行审计监督职能，对公司及子公司的项目运行、财务状况、募集资金存放与使用等事项开展审计与监督，有效强化了公司内部监督与风险防控。公司内部审计部门直接向审计委员会报告工作，在审计委员会指导下独立行使审计权限，不受其他部门及个人干预，保障审计工作的独立性与权威性。

（七）信息披露与透明度：公司严格遵照相关法律法规要求，坚持信息披露真实、准确、完整、及时、公平的原则，切实履行信息披露义务；公司依据《信息披露管理制度》《投资者关系管理制度》，统筹开展信息披露、投资者咨询答复、股东来访接待及投资者关系管理等工作；公司指定《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

为法定信息披露媒体，确保全体股东能够平等、及时、便捷地获取公司信息。此外公司通过互动平台、投资者专线电话等方式与投资者进行充分的沟通交流，对重大未公开内幕信息执行保密程序，有效控制知情人员范围。

（八）利益相关者：公司高度重视社会责任，充分尊重并切实维护股东、员工、客户、供应商及各方利益相关者的合法权益，积极构建多方共赢的良性互动格局，共同促进公司持续、稳健、高质量发展。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

报告期，公司严格按照《公司法》《公司章程》等法律、法规及规章制度规范运作，建立健全公司的法人治理结构。公司与控股股东、实际控制人在资产、人员、财务、机构、业务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）资产独立：公司与控股股东之间资产关系明晰，不存在任何产权纠纷。公司具有完整独立的法人财产，公司对所有的资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情况。

（二）人员独立：公司与全体员工签订劳动合同，人事及工资管理独立于股东单位。公司董事、高级管理人员严格按照《公司法》《公司章程》等有关规定产生和任免。公司高级管理人员专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务。

（三）财务独立：公司设立了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开立账户并依法独立纳税，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。

（四）机构的独立：公司依照《公司法》《公司章程》设立股东会、董事会、独立董事、审计委员会等决策及监督机构，设立了健全的组织结构体系，并按照《公司章程》及相关机构议事规则等规定规范运行，形成了完善的法人治理结构和规范化的运作体系、独立运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在机构混同的情形。

（五）业务独立：公司具有面向市场独立开展业务的能力，具有独立完整的业务体系及管理机制、决策机制。公司业务独立于控股股东、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不存在同业竞争以及严重影响独立性或者有失公允的关联交易。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因

))	
操维江	男	39	董事长	现任	2020年 10月12 日	2026年 10月10 日						
骆鉴湖	女	55	董事	现任	2023年 10月11 日	2026年 10月10 日						
顾时杰	男	47	董事	现任	2020年 10月12 日	2026年 10月10 日						
傅东良	男	44	董事、总经理	现任	2022年 07月15 日	2026年 10月10 日						
徐振春	男	46	董事、副总经理、董事会秘书、财务总监	现任	2018年 01月26 日	2026年 10月10 日						
高杨	男	42	职工代表董事	现任	2025年 09月15 日	2026年 10月10 日						
邵毅平	女	63	独立董事	现任	2020年 10月12 日	2026年 10月10 日						
傅震刚	男	51	独立董事	现任	2020年 10月12 日	2026年 10月10 日						
孔德周	男	58	独立董事	现任	2020年 10月12 日	2026年 10月10 日						
谢文杰	男	45	董事、财务总监	离任	2020年 10月12 日	2025年 03月18 日						
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

报告期，公司收到董事、财务总监谢文杰先生递交的书面辞职报告，谢文杰先生因个人原因，辞去公司董事、董事会战略委员会委员、财务总监的职务，其辞职后不在公司及控股子公司任职。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
谢文杰	董事	离任	2025年03月18日	个人原因
谢文杰	财务总监	解聘	2025年03月18日	个人原因
徐振春	财务总监	聘任	2025年03月18日	聘任
高杨	职工代表董事	被选举	2025年09月15日	被选举

2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

(1) 董事简介

操维江 先生：中国国籍，1987 年出生，本科学历，2017 年 12 月取得上海证券交易所董事会秘书资格证书。2015 年 11 月至今，浙江景铎投资有限公司董事；2017 年 11 月至今，上海庆科信息技术有限公司董事；2018 年 11 月-2025

年 12 月，杭州拓深科技有限公司董事；2019 年 3 月-2020 年 10 月，浙江恒顺投资有限公司执行董事、总经理；2019 年 3 月-2020 年 10 月，中天控股集团投资管理中心总经理助理；2019 年 7 月-2020 年 10 月，东阳市凤凰通宝小额贷款股份有限公司董事；2019 年 7 月-2020 年 10 月，东阳市金牛小额贷款有限公司董事。2020 年 10 月-2022 年 7 月，任本公司董事、总经理；2022 年 7 月至今，任本公司董事长。现兼任浙江新嘉联电子科技有限公司董事长、总经理。

骆鉴湖 女士：中国国籍，1971 年出生，硕士研究生、高级经济师、律师。2012 年 6 月-2021 年 5 月，浙江沪杭甬高速公路股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2021 年 8 月-2022 年 1 月，中天控股集团有限公司副总裁兼运营总监；2022 年 1 月-2023 年 2 月，中天控股集团有限公司执行总裁；2023 年 2 月-2024 年 1 月，中天控股集团有限公司执行总裁兼战略运营与数字化管理部总经理；2024 年 1 月-2024 年 7 月，中天控股集团有限公司总裁兼战略运营与数字化管理部总经理；2024 年 7 月至今，中天控股集团有限公司总裁。2023 年 10 月至今，任本公司董事。

顾时杰 先生：中国国籍，1979 年出生，本科学历，中级经济师。2016 年 2 月-2019 年 2 月，中天控股集团有限公司市场与企业管理部副总经理；2019 年 2 月-2020 年 2 月，中天控股集团有限公司市场与企业管理部总经理；2020 年 2 月-2021 年 8 月，中天控股集团有限公司企业战略与运营管理部总经理；2021 年 1 月-2022 年 7 月，中天控股集团有限公司人力资源部总经理；2018 年 12 月至今，天宏建筑科技集团有限公司董事；2019 年 1 月至今，杭州圣兴建筑有限公司执行董事、总经理；2020 年 2 月至今，浙江天迅物资有限公司董事；2020 年 3 月至今，中瑞物资有限公司董事长、总经理；2022 年 7 月至今，中天美好集团有限公司总裁助理。2020 年 10 月至今，任本公司董事，历任本公司董事长。

傅东良 先生：中国国籍，1982 年出生，本科学历。2018 年 1 月-2019 年 2 月，中天美好集团有限公司上海公司项目执行总经理；2019 年 3 月-2020 年 1 月，中天控股集团有限公司行政人力资源部副总经理；2020 年 2 月-2022 年 7 月，中天美好集团有限公司综合管理部总经理；2021 年 6 月至今，中天美好生活服务集团有限公司历任董事长，现任执行董事、总经理。2022 年 7 月至今，任本公司总经理；2022 年 8 月至今，任本公司董事。

徐振春 先生：中国国籍，1980 年出生，硕士研究生，中级经济师，2016 年 12 月取得深圳证券交易所董事会秘书资格证书。2010 年 9 月-2015 年 12 月，中天控股集团有限公司投资事业部高级投资经理。2015 年 12 月-2018 年 1 月，任本公司内部审计负责人；2018 年 1 月至今，任本公司副总经理；2018 年 2 月至今，任本公司董事；2020 年 10 月至今，任本公司董事会秘书；2025 年 3 月至今，任本公司财务总监。现兼任浙江新嘉联电子科技有限公司监事。

高杨 先生：中国国籍，1984 年出生，本科学历，中级会计师、注册管理会计师（CMA），2025 年 6 月取得深圳交易所上市公司董事会秘书资格证书。2016 年 8 月-2020 年 7 月，中天建设集团有限公司第八建设公司财务负责人；2020 年 9 月-2025 年 3 月，南昌市政公用城开发有限公司财务经理。2025 年 4 月至今，任本公司财务经理；2025 年 9 月至今，任本公司职工代表董事。

邵毅平 女士：中国国籍，1963 年出生，厦门大学研究生学历、会计学教授，硕士研究生导师，1988 年 7 月-2023 年 10 月，浙江财经大学任教。2007 年 4 月取得独立董事资格证书，2011 年 8 月至今，杭州市注册会计师协会常务理事；2013 年 3 月-2016 年 1 月，浙江财经大学教授、校人事处处长（2015 年 5 月担任校党委委员）；2016 年 1 月-2019 年 12 月，浙江财经大学教授、校党委委员、东方学院党委书记；2016 年 9 月至今，浙江省注册会计师协会专业技术委员会委员；2019 年 12 月-2020 年 8 月，浙江财经大学教授、校党委委员、工会主席；2020 年 8 月至今，浙江财经大学教授，硕士研究生导师。2020 年 10 月至今，任本公司独立董事。现兼任荣盛石化、永艺股份独立董事。

傅震刚 先生：中国国籍，1975 年出生，浙江大学金融学本科学历，工商管理硕士学位，2012 年 3 月取得深圳证券交易所董事会秘书资格证书，2016 年 1 月取得独立董事资格证书。2011 年 6 月-2016 年 5 月，浙江中坚科技股份有限公司董事会秘书兼副总经理；2016 年 5 月-2017 年 8 月，创新医疗股份有限公司董事会秘书兼副总经理；2017 年 9 月至 2022 年 5 月，浙江浙企投资管理有限公司副总经理；2020 年 11 月-2025 年 1 月，华仪电气股份有限公司董事；2021 年 5 月至今，任浙江浙企投资管理有限公司董事；2022 年 6 月至今，浙江浙企资本管理股份有限公司总经理；2023 年 10 月至今，杭州萧山浙企绿城资产管理有限公司任董事。2020 年 10 月至今，任本公司独立董事。

孔德周 先生：中国国籍，1968 年出生，中国人民大学经济法学博士，首都师范大学政法学院副教授，2020 年 12 月取得独立董事资格证书。2004 年 8 月至今，首都师范大学政法学院法学教师；2012 年 10 月至今，中国残联中国智力残疾人及亲友协会主席助理、副秘书长、顾问、顾问委员会主任。工信部、科技部等政府部门专家库成员，中国投资协会品牌投资推广中心顾问。2020 年 10 月至今，任本公司独立董事。

(2) 高级管理人员简介

傅东良 先生：总经理，简历同上。

徐振春 先生：副总经理、财务总监，简历同上。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

在其他单位任职情况

适用 不适用

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

根据高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平，依据国家劳动法、工资及社会保障的有关规定按月发放基本薪酬，绩效薪酬按公司业绩考核指标体系，年底根据经营业绩，按照考核评定程序，确定其年终奖金；在公司任职的董事报酬根据股东会审议通过并披露的“董事津贴方案”实施。

公司董事会薪酬与考核委员会对 2025 年年度报告中披露的董事、高级管理人员的薪酬进行了认真审核，认为 2025 年年度报告中披露的董事、高级管理人员的薪酬发放符合公司的激励机制和薪酬方案，公司董事、高级管理人员的薪酬情况与实际相符。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
操维江	男	39	董事长	现任	83.86	
骆鉴湖	女	55	董事	现任	5	
顾时杰	男	47	董事	现任	5	
傅东良	男	44	董事、总经理	现任	74.8	
徐振春	男	46	董事、副总经理、董事会秘书、财务总监	现任	57.39	
高杨	男	42	职工代表董事	现任	20.15	
邵毅平	女	63	独立董事	现任	10	
傅震刚	男	51	独立董事	现任	10	
孔德周	男	58	独立董事	现任	10	
谢文杰	男	45	董事、财务总监	离任	10.88	
合计	--	--	--	--	287.08	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据

《董事、高级管理人员薪酬与考核管理制度》

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	已完成
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	董事长部分绩效薪酬延期支付。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
操维江	8	1	7			否	2
骆鉴湖	8	1	7			否	2
顾时杰	8	1	7			否	2
傅东良	8	1	7			否	2
徐振春	8	1	7			否	2
高杨	3	0	3			否	1
邵毅平	8	1	7			否	2
傅震刚	8	1	7			否	2
孔德周	8	0	8			否	2
谢文杰	1	1	0			否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

报告期，董事会全体成员未出现连续二次未亲自出席董事会的情况。

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》《证券法》《上市公司独立董事管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号—主板上市公司规范运作》等法律法规的要求，积极出席公司董事会、列席公司股东会，认真履行职责，对公司审议的各类事项作出科学审慎决策，在公司重大决策方面提出了很多宝贵的专业性建议，切实本着忠实勤勉义务履行职责。

六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
审计委员会	邵毅平(召集人)、傅震刚、顾时杰	7	2025年01月17日	关于2024年度报告审计沟通会	对审计工作中重点关注的事项提出建议。		
			2025年02月14日	关于2024年度报告等事项的事前审核意见	一致同意将2024年度报告中有关财务报告及相关内容、《2024年度内部控制自我评价报告》《关于续聘2025年度审计机构的议案》《关于2024年度计提资产减值准备及核销资产的议案》提交董事会审议。		
			2025年03月14日	对聘任财务总监事项进行事前审核	一致同意将《关于变更公司财务总监的议案》提交董事会审议。		
			2025年04月25日	对2025年第一季度财务报告、第一季度计提信用减值损失、聘任公司内部审计负责人等事项进行事前审核	一致同意提交董事会审议。		
			2025年08月26日	对2025年半年度财务报告、第二季度计提信用减值损失、半年度募集资金存放与使用情况的专项报告进行审议	审议通过并提交董事会。		
			2025年10月24日	对2025年第三季度的财务报告及计提信用减值损失事项进行审议	审议通过并提交董事会。		
			2025年12月22日	使用暂时闲置的募集资金、自有资金进行现金管理事项	审议通过并提交董事会。		
提名委员会	孔德周(召集人)、傅震刚、徐振春	1	2025年03月14日	对高级管理人员任职资格进行审查	对财务总监任职资格无异议。		
薪酬与考核委员会	傅震刚(召集人)、邵毅平、傅东良	1	2025年02月24日	对2024年年度报告中所披露的公司董事、监事和高级管理人员薪酬的审核意见	无异议。		

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	39
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	1,551
报告期末在职员工的数量合计（人）	1,590
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,616
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,145
销售人员	14
技术人员	227
财务人员	19
行政人员	185
合计	1,590
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	2
本科	145
大专及以下	1,443
合计	1,590

2、薪酬政策

为落实企业集约化管理要求、强化运营成本精细化管控，公司积极引导员工提升履职技能、精进工作业绩，持续提升工作效能。公司薪酬管理以“按劳分配、效率优先、激励限度、兼顾公平、适应需求”为根本遵循，已构建健全的薪酬管理制度及配套实施办法，确保员工薪酬标准不低于同一地区、同一行业基准水平，部分岗位薪酬适度高于行业均值，切实提升企业人才吸引力与综合竞争力。薪酬构成涵盖岗位工资（基本工资、绩效工资两部分）、加班工资、工龄津贴及各类专项补贴；员工依法享有养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等法定社会保障，同时依规享受过节福利、高温补贴等普惠性待遇。

3、培训计划

2025 年完善基础培训体系，丰富培训成长方式，提高课程实用性及学习有效性。不定期开展总部及分公司职能人员、项目经理入职培训，本年度共开展 10 期，覆盖 11 人，重点跟进新入职项目经理试用期考核过程跟进；管理层组织外训 6 次，覆盖 22 人。本年度输出更新 46 节课程课件，覆盖所有项目；基层员工外送培训 6 场，年度内新增物业项目经理

中级证书 7 本，物业管理师二级证书 3 本，人力资源管理师 1 本；1 人获杭州市物业管理协会 2025 年度“优秀学员”荣誉称号；1 人获杭州市物业管理协会 2025 年度“优秀讲师”荣誉称号。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	5,739,851.29
劳务外包支付的报酬总额（元）	116,264,316.66

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司严格按照中国证监会及深圳证券交易所的有关监管规定，恪守内部控制基本原则，紧密结合自身经营发展实际情况，已基本建立健全覆盖全流程的内部控制制度体系，且各项内控制度均得以有效贯彻执行。公司编制的《2025 年度内部控制自我评价报告》全面、真实、准确地披露了公司内部控制的实际运行情况，经核查，报告期内公司不存在内部控制重大缺陷与重要缺陷。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 27 日	
内部控制评价报告全文披露索引	刊登在巨潮资讯网上的《中天服务股份有限公司 2025 年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：(1) 财务报告重大缺陷的迹象包括：公司董事、高级管理人员的舞弊行为；外部审计发现当期财务报告中存在重大错报，而公司在运行过程中未能识别该错报；公司更正已公布的财务报告；审计委员会和内部审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。(2) 财务报告重要缺陷的迹象包括：未依照公认会计准则选择和应用会计政策；未建立反舞弊程序和控制措施；合规性监管职能失效，违反法规的行为可能对财务报告的可靠性产生重大影响；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。(3) 一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：非财务报告缺陷认定主要以缺陷对业务流程有效性的影响程度、发生的可能性作判定。(1) 如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预期目标为重大缺陷；(2) 如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标为重要缺陷；(3) 如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标为一般缺陷。</p>
定量标准	<p>公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准，以利润总额、营业收入和资产总额为衡量指标，定量标准如下：(1) 重大缺陷定量标准利润总额指标衡量：如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额超过或等于营业收入的 5%，则认定为重大缺陷。营业收入指标衡量：如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额超过或等于营业收入的 5%，则认定为重大缺陷。资产总额指标衡量：如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额超过或等于资产总额 5%，则认定为重大缺陷。(2) 重要缺陷定量标准利润总额指标衡量：如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额超过或等于营业收入的 3% 但小于 5%，则为重要缺陷；营业收入指标衡量：如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额超过或等于营业收入的 3% 但小于 5%，</p>	<p>公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准，参照财务报告内部控制缺陷评价的定量标准执行。</p>

	则为重要缺陷；资产总额指标衡量：如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额超过或等于资产总额的 3%但小于 5%认定为重要缺陷；(3)一般缺陷定量标准利润总额指标衡量：如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 3%，则认定为一般缺陷；营业收入指标衡量：如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 3%，则认定为一般缺陷；资产总额指标衡量：如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 3%，则认定为一般缺陷；	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，中天服务公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 27 日
内部控制审计报告全文披露索引	刊登在巨潮资讯网上的《内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

十六、社会责任情况

（一）股东和债权人权益保护

公司严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等法律法规及规范性文件要求，结合公司发展实际持续修订完善各项规章制度，不断健全法人治理结构与内部控制体系，提升规范化运作水平。公司严格履行信息披露义务，确保信息披露真实、准确、及时、完整、公平，切实维护全体股东合法权益。同时，公司秉持积极开放的沟通理念，通过业绩说明会、电话、电子邮箱、投资者互动平台等多种渠道，与投资者保持常态化、高效化沟通，及时回应投资者关切，增进市场对公司经营与治理的理解与认同，进一步保障全体股东的合法权益。

（二）职工权益保护

公司秉持“信任、沟通、互勉、共进”的团队理念、“专心、专注、专家”的职业理念与“崇德尚才、敬职善任”的人才理念，积极构建和谐企业文化与责任体系，重视人才培养与梯队建设。通过系统化入职培训、线上线下专题培训及专业条线培训，持续提升员工专业能力。

公司切实保障员工权益，完善福利与关怀机制，依法缴纳五险一金，为退休返聘人员购买商业保险，组织体检、团建、年会及节日慰问，发放劳保用品、高温补贴等，构建和谐稳定的劳动关系，推动员工与企业共同发展。

（三）供应商、客户和消费者权益保护

公司在经营管理中持续加强与各方的沟通协作，充分尊重并维护供应商、客户及消费者的合法权益。通过主动签订廉洁协议、公开审计监督举报渠道等方式，不断提升客户与消费者满意度及忠诚度，构建长期稳定、诚信共赢的合作关系。公司坚持相互监督、持续改进，将企业社会责任融入经营管理全过程，推动企业与社会协同和谐发展。

（四）社会公益

报告期内，公司党支部统筹各项目开展联动共建，围绕妇女节、端午节、中秋节、重阳节等重要节点，组织开展独居老人慰问、健康义诊、趣味游园等形式多样的志愿服务活动。

山澜景苑项目严格按照《浙江省未来社区建设试点工作方案》要求，立足未来社区“人本化、生态化、数字化”建设理念，聚焦九大生活场景，着力打造“15 分钟品质生活圈”。项目联合社区卫生服务中心，为老年群体提供常态化免费体检服务；在中秋、重阳等节日及日常服务中，联合社区志愿者上门慰问独居老人，传递关怀温暖；举办首届亲子运动会，吸引 50 组家庭参与，营造了和谐共融的社区氛围。

作为劳动密集型企业，公司坚持面向社会各类群体开展招聘，积极吸纳退休人员再就业，优先录用脱贫人员及登记失业半年以上人员，秩序维护等岗位重点招录退伍军人，以实际行动履行稳就业、保民生的社会责任。

（五）环境保护方面

公司严格遵守国家生态环保、节能减排相关法律法规，牢固树立绿色发展理念，持续推进绿色运营与精细化管理。通过在设备运行、供配电、照明系统等方面实施节能改造与优化措施，深入挖掘节能潜力，有效提升资源利用效率，杜绝资源浪费。

报告期内，公司旗下项目收获多项荣誉：徐州分公司在 2025 年度市容环卫责任制落实工作中，被新沂市城市管理局、新沂市综合行政执法局评为先进单位；江南诚品项目荣获嘉兴市生态环境局办公室授予的“嘉兴市 2025 年新建宁静小区”称号，彰显了公司在环境管理与品质服务方面的扎实成效。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

报告期，公司暂未开展脱贫攻坚、乡村振兴工作。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	上海天纪;楼永良	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	避免同业竞争、规范与上市公司关联交易	2012年02月13日	长期	严格履行中
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	上海天纪;楼永良	其他承诺	保证上市公司独立性	2012年02月13日	长期	严格履行中
资产重组时所作承诺	上海天纪;楼永良	关于同业竞争、关联交易的承诺	<p>发行人控股股东上海天纪、实际控制人楼永良先生就本次交易完成后避免同业竞争事项出具承诺如下：“1、本公司（本人）目前没有直接或间接从事与新嘉联及其控股子公司现有及将来从事的业务构成或可能构成同业竞争的任何活动。2、在本公司（本人）为新嘉联的控股股东（实际控制人）期间，不直接或间接从事与新嘉联及其控股子公司现有及将来从事的业务构成或可能构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给新嘉联造成的经济损失承担赔偿责任。3、对本公司（本人）直接和间接控股的企业，本公司（本人）将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理）以及控股地位使该企业履行本承诺函中与本公司（本人）相同的义务，保证不与新嘉联进行同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给新嘉联造成的经济损失承担赔偿责任。”</p> <p>“发行人控股股东上海天纪和实际控制人楼永良先生就本次交易完成后规范和减少关联交易事项出具承诺如下：“在本公司（本人）为新嘉联的控股股东（实际控制人）期间，公司（本人）及公司（本人）控制之企业将尽量减少并规范与新嘉联及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，公司（本人）及公司（本人）控制之企业将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的价格进行，并根据有关法律、法规和规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害新嘉联及其他股东的合法权益。”</p>	2015年05月20日	长期	严格履行中

资产重组时所作承诺	中麦控股;王献蜀;高霞	关于同业竞争、关联交易的承诺	在上市公司或其控股子公司继续持股或任职期间及不再持股或离职后 60 个月内,本企业/本人及下属企业不得在中国境内直接或间接从事与标的公司相同、相似或有竞争关系的业务,也不得直接或间接在与标的公司有相同、相似或有竞争关系的业务单位工作、任职或拥有权益。为规范本次交易完成后上市公司新增关联方与上市公司之间的关联交易,保护中小股东利益,巴士控股作为重组完成后持有新嘉联股份 5%以上的股东,巴士控股及王献蜀、高霞出具了关于减少及规范关联交易的承诺,主要内容如下:“本企业/本人在作为新嘉联的股东期间,本企业/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与新嘉联及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易,本企业/本人及本企业/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行,根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序,依法履行信息披露义务和办理有关报批程序,不利用股东优势地位损害新嘉联及其他股东的合法权益。 本企业/本人若违反上述承诺,将承担因此而给新嘉联及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”	2015 年 05 月 20 日	长期	严格履行中
资产重组时所作承诺	邓长春;王献蜀、中麦控股有限公司	业绩承诺及补偿安排	2015 年、2016 年和 2017 年,巴士在线实现经审计的归属于母公司股东的净利润不低于 10,000 万元、15,000 万元和 20,000 万元;实现经审计的归属于母公司股东扣除非经常性损益的净利润不低于 9,000 万元,14,000 万元和 20,000 万元。否则应按照《盈利承诺及补偿协议》的约定对公司予以补偿。	2015 年 01 月 01 日	3 年	未履行相关承诺
首次公开发行或再融资时所作承诺	上海天纪	股份限售承诺	本次发行完成后,认购的本次发行的股票自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让。本次发行前持有的上市公司股份,在本次发行结束之日起 18 个月内不交易或转让,但向实际控制人控制的其他主体转让上市公司股份的情形除外。	2024 年 12 月 10 日	36 个月	严格履行中
承诺是否按时履行	否					
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	2020 年 2 月,经公司第四届董事会第三十七次会议和 2020 年第一次临时股东大会审议通过,公司与业绩补偿义务人就相关业绩补偿事宜签订《协议书》和《协议书之补充协议》。在执行协议过程中,1、邓长春所持有的 581,482 股存在司法轮候冻结,无法办理回购注销业务。公司已多次提醒邓长春尽快消除相关司法冻结,配合公司办理股份回购事宜,邓长春未予配合。公司已对邓长春提起诉讼,法院判决邓长春按公司诉请对公司进行赔付,在法院强制执行过程中未执行到财产,目前已终本执行。2、截至协议第一次付款期限即 2020 年 12 月 20 日,王献蜀、中麦控股有限公司未向公司支付相关款项,公司已对王献蜀、中麦控股有限公司提起诉讼,法院一审判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付相关款项并支付违约金,在法院强制执行过程中未执行到财产,目前已终本执行。3、截至协议第二次付款期限即 2021 年 12 月 20 日,王献蜀、中麦控股有限公司未向公司支付相关款项,公司已对王献蜀、中麦控股有限公司提起诉讼,法院一审判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付相关款项并支付违约金,在法院强制执行过程中未执行到财产,目前已终本执行。4、截至协议第三次付款期限即 2022 年 12 月 20 日,王献蜀、中麦控股有限公司未向公司支付相关款项,公司已对王献蜀、中麦控股有限公司提起诉讼,法院一审判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付相关款项并支付违约金,在法院强制执行过程中未执行到财产,目前已终本执行。5、因王献蜀、中麦控股有限公司至今仍未向公司支付任何到期款项,公司依据相关法律法规向法院申请王献蜀、中麦控股有限公司支付第四期、第五期全部款项,法院一审判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付相关款项并支付违约金,因上述二被告未执行判决,公司向法院申请强制执行,在法院强制执行过程中未执行到财产,目前已终本执行。6、后续公司仍将依法向当事人追偿,尽最大努力争取公司及股东权益。					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期，子公司中天美好服务投资设立了“嘉兴市浩天安全服务有限公司”，该公司为中天美好服务的全资子公司，纳入上市公司合并报表范围。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	70
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	舒国平、王帆帆
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1、3

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

1、报告期，公司聘请立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，内控审计费用为 10 万元。

2、国盛证券为公司向特定对象发行 A 股股票事项聘请的保荐人。报告期，公司向其支付持续督导费 10 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
沈仁飞、蔡洪雄等 41 名投资者诉公司证券虚假陈述责任纠纷	1,574.53	计提 40%	一审已判决	法院判决，公司向沈仁飞、蔡洪雄等 41 名投资者赔偿投资差额、佣金、印花税损失合计 716.98 万元，本判决生效后，增加公司 2025 年营业外支出 87.17 万元。	已赔付	2025 年 08 月 09 日	《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（公告编号：2025-030）
11 名投资者诉公司证券虚假陈述责任纠纷	94.13	计提 45.40 万元	尚未处置完毕	/	/		

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中天控股集团有限公司及其控制的公司	《上市规则》第 6.3.3 条第二款第（一）项、第（二）项规定的关联法人	向关联人提供劳务	物业管理及配套	市场价	/	4,329.06	12.14%	5,500	否	按合同约定	/	2024 年 12 月 13 日	《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上的《关于 2025 年度日常关联交易预计的公告》（公告编号：2024-043）。
			案场服务	成本测算法	/	2,329.86	90.48%	3,000	否	按合同约定	/		
中天美好集团有限公司	《上市规则》第 6.3.3 条第二款第（二）项规定的关联法人	向关联人购买商品	购买车位进行销售	市场价	/	979.81	100.00%	2,000	否	按合同约定	/		
合计				--	--	7,638.73	--	10,500	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				在预计范围内正常履行中。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司于 2025 年 7 月 11 日、2025 年 9 月 15 日分别召开第六届董事会第十四次会议和 2025 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于购买股权暨关联交易的议案》。公司以现金方式收购控股股东上海天纪持有杭州拓深科技有限公司（以下简称“杭州拓深”）357.8558 万元出资额对应的全部股权，交易对价为人民币 5,203.22 万元，公司与上海天纪签署了附生效条件的《股权转让协议》，本次交易构成关联交易。2026 年 1 月 9 日，公司披露杭州拓深已完成相关工商变更登记手续成为公司参股公司；公司按《股权转让协议》约定向上海天纪支付全部股权转让价款。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关于购买股权暨关联交易的提示性公告》	2025 年 07 月 15 日	《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) (公告编号：2025-027)
《关于购买股权暨关联交易的进展公告》	2025 年 08 月 30 日	《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) (公告编号：2025-031)
《关于购买股权暨关联交易完成的公告》	2026 年 01 月 09 日	《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) (公告编号：2026-001)

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

公司租赁了用于日常经营办公的场所及用于资产经营的房屋租赁业务。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、募集资金使用情况

适用 不适用

1、募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额(1)	本期已用募集资金总额	已累计用募集资金总额(2)	报告期末募集资金使用比例(3) = (2) / (1)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2024年	向特定对象发行A股股票	2024年12月10日	16,729.6	16,281.49	481.7	5,481.7	33.67%	0	0	0.00%	10,933.8	尚未使用的募集资金将继续用于募投项目；同时不影响募集资金投资项目建设进度和募集资金使用、有效控制风险的前提下，在股东会批准的额度内，使用	0

												部分暂时闲置募集资金进行现金管理。	
合计	--	--	16,729.6	16,281.49	481.7	5,481.7	33.67%	0	0	0.00%	10,933.8	--	0

募集资金总体使用情况说明：

经中国证券监督管理委员会《关于同意中天服务股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2024]111号）核准，本公司向特定对象发行股票 34,565,289 股，每股发行价格为人民币 4.84 元，募集资金总额为人民币 167,295,998.76 元，扣除承销保荐费人民币 3,716,981.13 元后，实际收到出资款人民币 163,579,017.63 元，扣除其他发行费用人民币 764,150.95 元后，募集资金净额人民币 162,814,866.68 元。上述募集资金于 2024 年 11 月 25 日全部到位，经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具立信中联验字[2024]D-0051 号《验资报告》。本公司对募集资金采取了专户存储制度。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司累积使用募集资金 5,481.70 万元，累计利息收入净额和现金管理收益 134.02 万元；公司募集资金余额为 10,933.80 万元。

公司于 2025 年 12 月 26 日召开第六届董事会第十八次会议，审议通过了《关于部分募集资金投资项目延期的议案》，同意将募集资金投资项目“物业管理市场拓展项目”“信息化与智能化升级项目”“人力资源建设项目”达到预定可使用状态日期由 2026 年 3 月 1 日延期至 2028 年 3 月 1 日，保荐机构出具核查意见对公司本次部分募集资金投资项目延期事项无异议。

2、募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目														
物业管理市场拓展项目	2024年12月10日	物业管理市场拓展项目	生产建设	否	6,180	6,180	90.39	90.39	1.46%	2028年03月01日			不适用	否
信息化与智能化升级项	2024年12月10日	信息化与智能化升级项	生产建设	否	5,249.6	4,801.49	364.71	364.71	7.60%	2028年03月01日			不适用	否

目		目												
人力资源建设项目	2024年12月10日	人力资源建设项目	运营管理	否	300	300	26.6	26.6	8.87%	2028年03月01日			不适用	否
补充流动资金	2024年12月10日	补充流动资金	补流	否	5,000	5,000	0	5,000	100.00%	2024年12月20日			不适用	否
承诺投资项目小计				--	16,729.6	16,281.49	481.7	5,481.7	--	--			--	--
超募资金投向														
不适用	2024年12月10日	无	生产建设	否	0	0	0	0	0.00%				不适用	否
合计				--	16,729.6	16,281.49	481.7	5,481.7	--	--	0	0	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因）				1、《募集说明书》中承诺投资项目除物业管理市场拓展项目外，信息化与智能化升级项目、人力资源建设项目、补充流动资金三个项目，均不产生直接的经济效益；2、物业管理市场拓展项目尚未达到可使用状态。										
项目可行性发生重大变化的情况说明				项目可行性未发生重大变化										
超募资金的金额、用途及使用进展情况				不适用										
存在擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的情形				不适用										
募集资金投资项目实施地点变更情况				不适用										
募集资金投资项目实施方式调整情况				适用										
				以前年度发生 经本公司第六届董事会第十次会议批准，公司将募集资金投资项目“物业管理市场拓展项目、信息化与智能化升级项目、人力资源建设项目”的实施主体由本公司变更为全资子公司中天美好生活服务集团有限公司，本次变更有利于募集资金投资项目的顺利实施，符合募集资金使用计划，不涉及募集资金投资项目投资总额的变更，不存在募集资金用途变更，不影响募集资金投资项目的正常进行。报告期内，本公司不存在募集资金投资项目实施方式调整情况。										
募集资金投资项目先期投入及置换情况				适用 公司于2025年2月24日召开第六届董事会第十一次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金4,462,241.96元置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金，其中募投项目369.81万元，发行费用76.42万元。立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)对本公司自筹资金预先投入募集资金投资项目及已支付发行费用的情况进行了专项审核，并出具了《关于中天服务股份有限公司以募集资金置换预先投入自筹资金的专项鉴证报告》(立信中联专审字[2025]D-0010号)；保荐机构出具了核查意见。报告期，公司完成上述置换。										
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况				不适用										
项目实施出现募集资金结余的金额及原因				不适用										

尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金将继续用于募投项目；同时在不影响募集资金投资项目建设进度和募集资金使用、有效控制风险的前提下，在批准的额度内，使用部分暂时闲置募集资金进行现金管理。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	1、本公司已披露的募集资金使用相关信息不存在未及时、真实、准确、完整披露的情况；2、募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。3、本公司于 2025 年 12 月 26 日召开第六届董事会第十八次会议，审议通过了《关于部分募集资金投资项目延期的议案》，同意将募集资金投资项目“物业管理市场拓展项目”“信息化与智能化升级项目”“人力资源建设项目”达到预定可使用状态日期由 2026 年 3 月 1 日延期至 2028 年 3 月 1 日。保荐机构出具了核查意见。

3、募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

4、中介机构关于募集资金存储与使用情况的核查意见

适用 不适用

(1) 《募集资金年度存放与使用情况鉴证报告》（立信中联专审字[2026]D-0027 号）

我们认为，中天服务公司董事会编制的《中天服务股份有限公司 2025 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》符合《上市公司募集资金监管规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》及相关格式指引的规定，如实反映了中天服务公司募集资金 2025 年度实际存放与实际使用情况。

(2) 《国盛证券股份有限公司关于中天服务股份有限公司 2025 年度募集资金存放与使用情况的核查意见》

经核查，保荐人认为：公司 2025 年度募集资金的存放与使用符合《上市公司募集资金监管规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等法律法规的相关规定，对募集资金进行了专户存储和专项使用，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情况，不存在违规使用募集资金的情形。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	86,195,568	26.35%				- 16,454,711	- 16,454,711	69,740,857	21.32%
1、国家持股									
2、国有法人持股	165,000	0.05%						165,000	0.05%
3、其他内资持股	86,030,568	26.30%				- 16,454,711	- 16,454,711	69,575,857	21.27%
其中： 境内法人持股	54,064,122	16.53%						54,064,122	16.53%
境内自然人持股	31,966,446	9.77%				- 16,454,711	- 16,454,711	15,511,735	4.74%
4、外资持股									
其中： 境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	240,908,296	73.65%				16,454,711	16,454,711	257,363,007	78.68%
1、人民币普通股	240,908,296	73.65%				16,454,711	16,454,711	257,363,007	78.68%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	327,103,864	100.00%						327,103,864	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期，公司三位股东办理了限售股份解除限售事宜，合计解除限售的股份数量为 16,454,711 股，约占公司股本总额的 5.03%，详见公司于 2025 年 1 月 22 日披露的《关于限售股份上市流通提示性公告》（公告编号：2025-003）。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加 限售股数	本期解除限 售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
周远新	8,734			8,734	首发后限售股	2018-11-25
吴亮	0	85,000		85,000	首发后限售股	无具体日期。
张岳洲	3,278,155		3,278,155	0	首发后限售股	2025-01-23
张宇	13,112,622		13,112,622	0	首发后限售股	2025-01-23
高霞	85,000		85,000	0	首发后限售股	司法拍卖过户
张昱平	63,934		63,934	0	首发后限售股	2025-01-23
胡兴航	3,700,000			3,700,000	首发后限售股	无具体日期。
张萌	900,000			900,000	首发后限售股	无具体日期。
董易放	450,000			450,000	首发后限售股	无具体日期。
张光英	1,850,000			1,850,000	首发后限售股	无具体日期。
林明枝	257,316			257,316	首发后限售股	无具体日期。
蒋键	8,260,685			8,260,685	首发后限售股	无具体日期。
上海天纪投资有限公司	34,565,289			34,565,289	首发后限售股	2027-12-09
国通信托有限责任公司	165,000			165,000	首发后限售股	无具体日期。
中麦控股有限公司	5,141,115			5,141,115	首发后限售股	无具体日期。
深圳市盛世景投资有限公司—深圳前海盛世轩金投资企业（有限合伙）	7,500,000			7,500,000	首发后限售股	无具体日期。
北京若森投资有限公司	857,718			857,718	首发后限售股	无具体日期。
浙江海洋力合资本管理有限公司	6,000,000			6,000,000	首发后限售股	无具体日期。
合计	86,195,568	85,000	16,539,711	69,740,857	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□适用 □不适用

3、现存的内部职工股情况

□适用 □不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	32,854	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	20,253	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
上海天纪投资有限公司	境内非国有法人	28.91%	94,578,291	0	34,565,289	60,013,002	不适用	0
蒋键	境内自然人	2.53%	8,260,685	0	8,260,685	0	不适用	0
武汉睿福德投资管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	2.47%	8,086,591	0	0	8,086,591	不适用	0
深圳市盛世景投资有限公司—深圳前海盛世轩金投资企业（有限合伙）	其他	2.29%	7,500,000	0	7,500,000	0	不适用	0
浙江海洋力合资本管理有限公司	境内非国有法人	1.83%	6,000,000	0	6,000,000	0	不适用	0
中麦控股有限公司	境内非国有法人	1.57%	5,141,115	0	5,141,115	0	质押冻结	1,341,115 5,141,115
胡兴航	境内自然人	1.13%	3,700,000	0	3,700,000	0	不适用	0
罗蓓文	境内自然人	0.95%	3,110,039	-3300	0	3,110,039	不适用	0
鲁俊涛	境内自然人	0.78%	2,555,800	-1440000	0	2,555,800	不适用	0
林东升	境内自然人	0.66%	2,153,100	132600	0	2,153,100	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成			无					

为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于一致行动人。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
上海天纪投资有限公司	60,013,002	人民币普通股	60,013,002
武汉睿福德投资管理中心（有限合伙）	8,086,591	人民币普通股	8,086,591
罗蓓文	3,110,039	人民币普通股	3,110,039
鲁俊涛	2,555,800	人民币普通股	2,555,800
林东升	2,153,100	人民币普通股	2,153,100
金雷	2,100,000	人民币普通股	2,100,000
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	1,901,583	人民币普通股	1,901,583
BARCLAYS BANK PLC	1,110,170	人民币普通股	1,110,170
刘玮	990,000	人民币普通股	990,000
高盛国际—自有资金	881,543	人民币普通股	881,543
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	未知以上无限售条件股东之间是否存在关联关系；未知以上无限售条件股东与上述前 10 名股东之间是否存在关联关系或构成一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	股东鲁俊涛通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 2,055,800 股，通过普通证券账户持有公司股票 500,000 股，合计持有公司股票 2,555,800 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
上海天纪投资有限公司	赵斌	2006 年 03 月 23 日	91310115787215899P	实业投资，资产管理（除金融业务），投资管理，企业购并，附设分支机构。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2025 年 12 月 31 日，上海天纪投资有限公司持有华嵘控股（600421）12.46%股权。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
楼永良	本人	中国	否
主要职业及职务	现任中天控股集团有限公司董事长、经理；浙江建众投资咨询有限公司法定代表人兼执行董事、经理。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	间接控股境内上市公司华嵘控股（600421）。		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 04 月 23 日
审计机构名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	立信中联审字[2026]D-0007 号
注册会计师姓名	舒国平、王帆帆

审计报告正文

中天服务股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中天服务股份有限公司（以下简称中天服务公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中天服务公司，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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、收入确认	
中天服务公司营业收入主要来自于物业管理服务。如财务报表附注五（26）、七（32）所述，2025 年度，中天服务公司营业收入为 40,181.14 万元，其中物业管理及配套服务收入为 35,655.09 万元，占营业收入的 88.74%。公司提供的物业管理及配套服务属于在某一时段内履行的履约义务，有合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内分期确认收入；无合同服务周期约定时，在服务已完成时确认收入。由于营业收入是中天服务公司关键业绩指标之一，可能存在中天服务公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，收入确认涉及复杂的信息系统和重大管理层判断。因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。	针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括： 1) 了解并评价与收入确认相关的关键内部控制的设计与运行有效性； 2) 检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当； 3) 对营业收入及毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因； 4) 对物业收费信息系统相关数据进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况； 5) 以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、发票、结算单据、银行收款凭证等，并结合应收账款函证，向主要客户函证本期销售额； 6) 对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认； 7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

2、关联方及关联交易	
<p>如财务报表附注十四所述，2025 年度，中天服务公司向关联方提供物业管理服务并确认收入 6,658.92 万元，占当期营业收入的 16.57%。由于中天服务公司关联方及涉及的关联方交易数量较多，存在没有在财务报表附注中披露所有的关联关系和关联方交易的风险；同时，由于关联方交易金额占比较高，关联交易的真实性、交易价格的公允性会对财务报表产生重大影响，因此我们将关联方及关联交易识别为关键审计事项。</p>	<p>针对关联方及关联交易，我们实施的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 了解并评价中天服务公司与关联方及关联交易相关的内部控制的设计与运行有效性； 2) 获取管理层提供的关联方清单，将其与财务系统中导出的关联方清单以及从其他公开渠道获取的信息进行核对；复核重大的销售、采购和其他合同，以识别是否存在未披露的关联方关系； 3) 获取管理层提供的关联方交易发生额及余额明细，将其与财务记录进行核对； 4) 检查相关协议、结算单、销售发票、销售回款凭证等资料，并结合函证、公开信息查询等程序验证关联交易的真实性； 5) 检查关联交易的服务内容、服务价格及毛利率情况，并与同行业公司进行对比分析，评价关联交易的合理性及公允性； 6) 检查关联方及关联交易是否已按照企业会计准则的要求进行了充分披露。

四、其他信息

中天服务公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括构成 2025 年年度报告相关文件中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督中天服务公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

(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，就可能导致对中天服务持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则

要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中天服务不能持续经营。

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

(6) 就中天服务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。

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

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

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：舒国平

(项目合伙人)

中国注册会计师：王帆帆

中国天津市

2026 年 4 月 23 日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：中天服务股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	161,640,415.78	334,857,502.63
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	136,761,893.37	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	137,495,803.31	107,429,336.61
应收款项融资		
预付款项	1,368,817.92	2,339,005.20

应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	8,623,098.70	10,839,716.18
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	275,452.82	1,148,980.11
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	25,480,752.23	971,832.99
流动资产合计	471,646,234.13	457,586,373.72
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资	72,394,195.02	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	36,597,345.71	30,847,107.41
固定资产	2,386,031.43	3,028,797.06
在建工程	1,775,948.29	2,003,187.07
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	15,608,132.61	1,956,298.28
无形资产	1,086,547.32	343,108.96
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	433,138.67	870,308.34
递延所得税资产	8,241,922.38	2,848,763.38
其他非流动资产		
非流动资产合计	138,523,261.43	41,897,570.50
资产总计	610,169,495.56	499,483,944.22
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	44,955,378.08	35,262,654.39
预收款项	30,291.52	30,291.52
合同负债	67,756,515.72	65,251,676.39
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	21,700,191.93	21,674,002.41
应交税费	5,310,560.95	5,322,731.87
其他应付款	91,175,921.00	55,059,707.79
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,414,214.72	1,133,472.92
其他流动负债	4,042,616.04	3,918,717.95
流动负债合计	239,385,689.96	187,653,255.24
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	11,886,921.80	825,412.63
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	494,007.80	8,363,593.14
递延收益		
递延所得税负债	3,902,033.15	489,074.57
其他非流动负债		
非流动负债合计	16,282,962.75	9,678,080.34
负债合计	255,668,652.71	197,331,335.58
所有者权益：		
股本	327,103,864.00	327,103,864.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,862,119,811.41	1,862,119,811.41

减：库存股		
其他综合收益	20,361,995.02	
专项储备		
盈余公积	9,282,718.76	9,282,718.76
一般风险准备		
未分配利润	-1,864,559,525.03	-1,896,638,079.75
归属于母公司所有者权益合计	354,308,864.16	301,868,314.42
少数股东权益	191,978.69	284,294.22
所有者权益合计	354,500,842.85	302,152,608.64
负债和所有者权益总计	610,169,495.56	499,483,944.22

法定代表人：操维江 主管会计工作负责人：徐振春 会计机构负责人：高杨

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	33,977,033.50	147,504,000.16
交易性金融资产	136,761,893.37	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,143,107.32	4,779,786.04
应收款项融资		
预付款项	158,757.98	148,589.31
其他应收款	69,112.19	5,105,241.86
其中：应收利息		
应收股利		
存货		8,934.25
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	25,423,568.26	537,956.82
流动资产合计	201,533,472.62	158,084,508.44
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	84,691,695.01	69,691,695.01
其他权益工具投资	72,394,195.02	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,702,201.19	3,804,288.34
固定资产	18,175.52	98,010.25
在建工程		

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,645.73	4,466.09
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		118,462.03
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	159,807,912.47	73,716,921.72
资产总计	361,341,385.09	231,801,430.16
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	8,848,163.12	8,771,815.68
预收款项		
合同负债	1,120,852.97	782,325.15
应付职工薪酬	1,065,327.38	1,198,542.44
应交税费	1,211.96	55,407.21
其他应付款	157,479,370.49	45,844,596.07
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	41,399.08	50,823.61
流动负债合计	168,556,325.00	56,703,510.16
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	454,007.80	8,198,843.14
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	454,007.80	8,198,843.14
负债合计	169,010,332.80	64,902,353.30
所有者权益：		
股本	327,103,864.00	327,103,864.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,874,410,253.36	1,874,410,253.36
减：库存股		
其他综合收益	20,361,995.02	
专项储备		
盈余公积	9,895,382.31	9,895,382.31
未分配利润	-2,039,440,442.40	-2,044,510,422.81
所有者权益合计	192,331,052.29	166,899,076.86
负债和所有者权益总计	361,341,385.09	231,801,430.16

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	401,811,411.86	362,957,661.07
其中：营业收入	401,811,411.86	362,957,661.07
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	360,001,388.33	323,028,046.37
其中：营业成本	316,537,095.79	281,169,515.79
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,798,313.34	1,600,387.18
销售费用	4,916,845.73	4,143,730.32
管理费用	35,983,240.39	35,750,467.70
研发费用	164,803.36	1,250,719.81
财务费用	601,089.72	-886,774.43
其中：利息费用	173,784.13	82,076.97
利息收入	280,820.34	1,660,072.00
加：其他收益	4,557,572.69	891,110.06
投资收益（损失以“-”号填列）	2,345,901.31	

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	1,761,893.37	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,282,624.43	-5,399,427.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-28,244.55	122,235.77
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	43,164,521.92	35,543,532.75
加：营业外收入	424,640.12	7,079,266.45
减：营业外支出	2,433,607.65	26,285,724.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41,155,554.39	16,337,075.06
减：所得税费用	9,169,315.20	9,465,671.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	31,986,239.19	6,871,403.26
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	31,986,239.19	6,871,403.26
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. 归属于母公司股东的净利润	32,078,554.72	7,080,204.44
2. 少数股东损益	-92,315.53	-208,801.18
六、其他综合收益的税后净额	20,361,995.02	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	20,361,995.02	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	20,361,995.02	
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	20,361,995.02	
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		
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	52,348,234.21	6,871,403.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	52,440,549.74	7,080,204.44
归属于少数股东的综合收益总额	-92,315.53	-208,801.18
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.10	0.02
(二) 稀释每股收益	0.10	0.02

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：操维江 主管会计工作负责人：徐振春 会计机构负责人：高杨

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	28,566,654.65	28,063,594.54
减：营业成本	22,472,493.62	22,643,486.23
税金及附加	104,450.52	161,119.84
销售费用		
管理费用	2,695,852.28	3,019,712.66
研发费用		
财务费用	-91,685.84	-542,670.53
其中：利息费用		15,583.28
利息收入	102,390.51	568,964.39
加：其他收益	16,824.32	18,519.66
投资收益（损失以“-”号填列）	2,279,724.69	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	1,761,893.37	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-93,139.63	-256,155.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-9,752.59	123,006.35
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,341,094.23	2,667,317.07
加：营业外收入	9,595.28	4,830,391.93

减：营业外支出	2,280,709.10	26,013,026.42
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,069,980.41	-18,515,317.42
减：所得税费用		14,935.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,069,980.41	-18,530,252.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,069,980.41	-18,530,252.62
（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	20,361,995.02	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	20,361,995.02	
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	20,361,995.02	
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	25,431,975.43	-18,530,252.62
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
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	392,609,241.23	352,125,316.03
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	15,505,338.90	14,789,696.28
经营活动现金流入小计	408,114,580.13	366,915,012.31
购买商品、接受劳务支付的现金	190,600,087.94	171,425,774.82
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		
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	149,192,961.02	144,341,076.05
支付的各项税费	27,912,879.70	25,304,686.45
支付其他与经营活动有关的现金	33,655,200.51	51,300,690.87
经营活动现金流出小计	401,361,129.17	392,372,228.19
经营活动产生的现金流量净额	6,753,450.96	-25,457,215.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	598,890,000.00	
取得投资收益收到的现金	2,482,684.80	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,856,320.38	6,359,981.20
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	608,229,005.18	6,359,981.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,270,120.19	9,061,959.76
投资支付的现金	774,499,660.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	786,769,780.19	9,061,959.76
投资活动产生的现金流量净额	-178,540,775.01	-2,701,978.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		162,894,866.68
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		80,000.00
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		162,894,866.68
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,429,762.80	1,648,699.09
筹资活动现金流出小计	1,429,762.80	1,648,699.09
筹资活动产生的现金流量净额	-1,429,762.80	161,246,167.59
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	-173,217,086.85	133,086,973.15
加：期初现金及现金等价物余额	334,857,502.63	201,770,529.48
六、期末现金及现金等价物余额	161,640,415.78	334,857,502.63

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
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	28,969,277.56	29,786,278.98
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	114,229,977.37	1,276,051.22
经营活动现金流入小计	143,199,254.93	31,062,330.20
购买商品、接受劳务支付的现金	19,233,412.53	17,918,152.35
支付给职工以及为职工支付的现金	5,468,502.23	6,201,232.74
支付的各项税费	1,005,584.34	1,093,279.99
支付其他与经营活动有关的现金	44,517,362.19	64,622,732.84
经营活动现金流出小计	70,224,861.29	89,835,397.92
经营活动产生的现金流量净额	72,974,393.64	-58,773,067.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	543,890,000.00	
取得投资收益收到的现金	2,416,508.18	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,691,791.52	1,297,800.00
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	547,998,299.70	1,297,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		186,013.05
投资支付的现金	734,499,660.00	
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	734,499,660.00	186,013.05
投资活动产生的现金流量净额	-186,501,360.30	1,111,786.95
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		162,814,866.68
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		162,814,866.68
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		420,038.40
筹资活动现金流出小计		420,038.40
筹资活动产生的现金流量净额		162,394,828.28
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	-113,526,966.66	104,733,547.51
加：期初现金及现金等价物余额	147,504,000.16	42,770,452.65
六、期末现金及现金等价物余额	33,977,033.50	147,504,000.16

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度														
	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	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	327,103,864.00				1,862,119,811.41				9,282,718.76		-	1,896,638,079.75	301,868,314.42	284,294.22	302,152,608.64
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	327,103,864.00				1,862,119,811.41				9,282,718.76		-	1,896,638,079.75	301,868,314.42	284,294.22	302,152,608.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							20,361,995.02				32,078,554.72	52,440,549.74	92,315.53	-	52,348,234.21
（一）综合收益总额							20,361,995.02				32,078,554.72	52,440,549.74	92,315.53	-	52,348,234.21
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															

2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															

6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	327,103,864.00				1,862,119,811.41		20,361,995.02		9,282,718.76		-1,864,559,525.03		354,308,864.16	191,978.69	354,500,842.85

上期金额

单位：元

项目	2024 年度														
	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	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	292,538,575.00				1,733,870,233.73				9,282,718.76		-1,903,718,284.19		131,973,243.30	413,095.40	132,386,338.70
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	292,538,575.00				1,733,870,233.73				9,282,718.76		-1,903,718,284.19		131,973,243.30	413,095.40	132,386,338.70
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	34,565,289.00				128,249,577.68						7,080,204.44		169,895,071.12	-128,801.18	169,766,269.94
（一）综合收益总额											7,080,204.44		7,080,204.44	-208,801.18	6,871,403.26

														18	
(二) 所有者投入和减少资本	34,565,289.00				128,249,577.68								162,814,866.68	80,000.00	162,894,866.68
1. 所有者投入的普通股	34,565,289.00				128,249,577.68								162,814,866.68	80,000.00	162,894,866.68
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留															

存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	327,103,864.00				1,862,119,811.41			9,282,718.76		-1,896,638,079.75		301,868,314.42	284,294.22	302,152,608.64	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度											
	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	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	327,103,864.00				1,874,410,253.36				9,895,382.31	-2,044,510,422.81		166,899,076.86
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	327,103,864.00				1,874,410,253.36				9,895,382.31	-2,044,510,422.81		166,899,076.86
三、本期增减变动金额							20,361,			5,069,980.4		25,431,975

额（减少以“-”号填列）							995.02				1		.43
（一）综合收益总额							20,361,995.02				5,069,980.41		25,431,975.43
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
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. 对所有者（或股东）的分配													
3. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	327,103,864.00				1,874,410,253.36		20,361,995.02		9,895,382.31	-2,039,440,442.40		192,331,052.29

上期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	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	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,025,980,170.19		22,614,462.80
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,025,980,170.19		22,614,462.80
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	34,565,289.00				128,249,577.68					-18,530,252.62		144,284,614.06
（一）综合收益总额										-18,530,252.62		-18,530,252.62
（二）所有者投入和减少资本	34,565,289.00				128,249,577.68							162,814,866.68
1. 所有者投入的普通股	34,565,289.00				128,249,577.68							162,814,866.68

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. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	327,103,864.00				1,874,410,253.36				9,895,382.31	-2,044,510,422.81		166,899,076.86

三、公司基本情况

中天服务股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系浙江新嘉联电子有限公司，由嘉善县二轻投资有限公司和丁仁涛、宋爱萍等 10 名自然人于 2000 年 5 月出资设立，后经三次整体变更，截至 2006 年 11 月 8 日，公司名称变更为浙江新嘉联电子股份有限公司。公司现持有统一社会信用代码为 91330000721075424D 的营业执照。公司股票于 2007 年 11 月在深圳证券交易所挂牌交易。

截至 2025 年 12 月 31 日止，公司发行股本总数 32,710.3864 万股，注册资本为 32,710.3864 万元，注册地：浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道东升路 18 号 410 室，总部地址：浙江省杭州市上城区之江路 1300 号中天钱塘银座 419 室。公司主营业务为物业管理服务，主要服务为物业管理及综合配套服务。

经营范围：一般项目：企业总部管理；信息技术咨询服务；软件开发；广告设计、代理；广告制作；会议及展览服务；物业管理；家政服务；人工智能硬件销售；销售代理；知识产权服务（专利代理服务除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 4 月 23 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（以下合称“企业会计准则”）编制，并按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）披露有关财务信息。

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：无

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额 \geq 500 万元
账龄超过 1 年的重要应付款项	金额 \geq 500 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。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。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、控制的判断标准

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。公司已按照实质重于形式的原则，综合考虑了包括投资者的持股情况、投资者之间的相互关系、公司治理结构、潜在表决权等所有相关事实和因素后作出判断。

2、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

3、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并

取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的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。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的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。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

8、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

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以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。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，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。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。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1）未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2）保留了对该金融资产控制的，则按照其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。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于客观证据表明存在减值，以及适用于单项评估的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提减值准备；对于不存在减值客观依据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资，或当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。具体如下：

(1) 应收票据

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	银行承兑票据	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失
组合二	商业承兑汇票	

(2) 应收账款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	内部关联方组合	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合二	账龄组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

(3) 其他应收款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	内部关联方组合	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合二	除合并范围内关联方外的其他各种应收及暂付款项	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失

(4) 应收款项融资

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
银行承兑汇票	信用等级较低的银行	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款	应收一般经销商	
商业承兑汇票	信用风险较高的企业	

11、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注五（10）相关会计处理。

12、存货

1、存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、委托加工物资等。

2、发出存货的计价方法

存货发出时按移动加权平均法计价。

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

5、存货跌价准备的确认标准和计提方法

(1) 存货可变现净值的确定

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

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(2) 存货跌价准备确认和计提的一般原则

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

13、长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“五、6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“五、7 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资

损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

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，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，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，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

15、固定资产

（1）确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	3-10	3.17-4.85
机器设备	年限平均法	10	3-10	9.00-9.70
运输设备	年限平均法	5	3-10	18.00-19.40
电子及其他设备	年限平均法	5	3-10	18.00-19.40

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

16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

17、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产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借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18、使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

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

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

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

19、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项 目	预计使用寿命	摊销方法	依 据
计算机软件	5-10 年	直线法	预计受益期限

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

1、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

2、开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：1) 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；2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；3) 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，能够证明其有用性；4) 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；5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

20、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修工程等。

1. 摊销方法：长期待摊费用在受益期内平均摊销。
2. 摊销年限：通过租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

22、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。

23、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

24、租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

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

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

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

1、因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

2、根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

租赁负债根据其流动性在资产负债表中列报为流动负债或非流动负债，自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的非流动租赁负债的期末账面价值，在“一年内到期的非流动负债”项目反映。

25、预计负债

1、预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

26、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

1、一般原则

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确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

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。

2、可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在销售返利、数量折扣、商业折扣、业绩奖金和索赔等的安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

3、主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，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，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

4、客户未行使的权利

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

5、具体原则

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

(1) 按时点确认的收入

公司货物销售收入，属于在某一时刻履行履约义务。内销产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

(2) 按履约进度确认的收入

公司提供固定资产出租服务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

公司提供的物业管理服务和案场管理服务属于在某一时段内履行的履约义务，在履约义务履行的期间内分期确认收入。

公司提供的综合配套服务属于在某一时段内履行的履约义务。有合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内分期确认收入；无合同服务周期约定时，在服务已完成时确认收入。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

27、合同成本

1、取得合同的成本

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。本集团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规范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)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述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

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产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。

28、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

本公司对于货币性资产的政府补助，按照收到的金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

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

30、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

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。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备、运输工具及计算机及电子设备等。

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。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

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。

(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。

(3) 对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理

(1) 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

(2) 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、1%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
杭州惠家生活服务有限公司	20%
杭州联每户网络科技有限公司	20%
杭州森吉建筑工程有限公司	20%
嘉兴市浩天安全服务有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

1、根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），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。报告期内，子公司杭州惠家生活服务有限公司、杭州联每户网络科技有限公司、杭州森吉建筑工程有限公司、嘉兴市浩天安全服务有限公司享受上述税收优惠政策。

2、根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。报告期内，子公司杭州联每户网络科技有限公司、杭州森吉建筑工程有限公司、嘉兴市浩天安全服务有限公司、杭州惠家生活服务有限公司、中天美好生活服务集团有限公司享受上述税收优惠政策。

3、根据《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 19 号）规定：对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。上述公告执行至 2027 年 12 月 31 日。报告期内，子公司杭州联每户网络科技有限公司、嘉兴市浩天安全服务有限公司、杭州惠家生活服务有限公司、中天美好生活服务集团有限公司享受上述税收优惠政策。

4、根据《财政部国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（2016 年 1 月 29 日财税[2016]12 号）规定：将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围，由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元）的缴纳义务人，扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元）的缴纳义务人。报告期内，子公司杭州联每户网络科技有限公司、嘉兴市浩天安全服务有限公司、杭州惠家生活服务有限公司、中天美好生活服务集团有限公司享受上述税收优惠政策。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金		318,450.42
银行存款	161,404,541.87	334,020,150.79
其他货币资金	235,873.91	518,901.42
合计	161,640,415.78	334,857,502.63

其他说明：

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	136,761,893.37	
其中：		
理财产品	136,761,893.37	
其中：		
合计	136,761,893.37	

其他说明：

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	101,541,823.47	84,189,059.96
1至2年	31,910,641.39	21,279,278.60
2至3年	12,850,821.63	8,268,247.13
3年以上	6,763,262.51	2,350,857.33
3至4年	5,589,126.47	2,188,160.80
4至5年	1,016,199.41	162,696.53
5年以上	157,936.63	
合计	153,066,549.00	116,087,443.02

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	153,066,549.00	100.00%	15,570,745.69	10.17%	137,495,803.31	116,087,443.02	100.00%	8,658,106.41	7.46%	107,429,336.61
其中：										
账龄组合	153,066,549.00	100.00%	15,570,745.69	10.17%	137,495,803.31	116,087,443.02	100.00%	8,658,106.41	7.46%	107,429,336.61

合计	153,066,549.00	100.00%	15,570,745.69	10.17%	137,495,803.31	116,087,443.02	100.00%	8,658,106.41	7.46%	107,429,336.61
----	----------------	---------	---------------	--------	----------------	----------------	---------	--------------	-------	----------------

按组合计提坏账准备：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	101,541,823.47	3,046,254.71	3.00%
1 至 2 年	31,910,641.39	3,191,064.14	10.00%
2 至 3 年	12,850,821.63	2,570,164.33	20.00%
3 至 4 年	5,589,126.47	5,589,126.47	100.00%
4 至 5 年	1,016,199.41	1,016,199.41	100.00%
5 年以上	157,936.63	157,936.63	100.00%
合计	153,066,549.00	15,570,745.69	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用**(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	8,658,106.41	6,912,639.28				15,570,745.69
合计	8,658,106.41	6,912,639.28				15,570,745.69

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
杭州之江城市建设投资集团有限公司	3,393,529.45		3,393,529.45	2.22%	190,200.05
中天控股集团有限公司	3,003,570.02		3,003,570.02	1.96%	162,417.11
中天建设集团有限公司	2,628,295.06		2,628,295.06	1.72%	103,998.39
台州天钰房地产开发有限公司	2,483,284.00		2,483,284.00	1.62%	74,498.52
宜兴御龙置业有限公司	1,636,574.08		1,636,574.08	1.07%	102,614.04
合计	13,145,252.61		13,145,252.61	8.59%	633,728.11

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	8,623,098.70	10,839,716.18
合计	8,623,098.70	10,839,716.18

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	72,443,479.24	72,665,670.39
待退回的案件代理费		5,041,800.00
押金保证金	4,327,526.80	2,981,452.13
代收代付款	5,148,934.79	3,024,148.06
备用金	2,000.00	114,171.00
其他	661,076.47	602,408.05
合计	82,583,017.30	84,429,649.63

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	5,761,139.21	9,567,777.94
1至2年	2,657,524.32	1,498,002.39
2至3年	803,777.23	263,461.77
3年以上	73,360,576.54	73,100,407.53
3至4年	261,911.00	130,386.00
4至5年	128,778.00	83,851.00
5年以上	72,969,887.54	72,886,170.53
合计	82,583,017.30	84,429,649.63

3) 按坏账计提方法分类披露

☑适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	72,415,274.06	87.69%	72,415,274.06	100.00%		72,415,274.06	85.77%	72,415,274.06	100.00%	
其中：										

按组合计提坏账准备	10,167,743.24	12.31%	1,544,644.54	15.19%	8,623,098.70	12,014,375.57	14.23%	1,174,659.39	9.78%	10,839,716.18
其中：										
账龄组合	10,167,743.24	12.31%	1,544,644.54	15.19%	8,623,098.70	12,014,375.57	14.23%	1,174,659.39	9.78%	10,839,716.18
合计	82,583,017.30	100.00%	73,959,918.60	89.56%	8,623,098.70	84,429,649.63	100.00%	73,589,933.45	87.16%	10,839,716.18

按单项计提坏账准备：重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
巴士在线科技有限公司	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00	100.00%	预计无法收回
合计	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00		

按组合计提坏账准备：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	5,761,139.21	172,834.18	3.00%
1至2年	2,657,524.32	265,752.43	10.00%
2至3年	803,777.23	160,755.45	20.00%
3至4年	261,911.00	261,911.00	100.00%
4至5年	128,778.00	128,778.00	100.00%
5年以上	554,613.48	554,613.48	100.00%
合计	10,167,743.24	1,544,644.54	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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）	
2025年1月1日余额	489,525.92		73,100,407.53	73,589,933.45
2025年1月1日余额在本期				
——转入第三阶段	-41,028.24		41,028.24	
本期计提	303,285.45		219,140.77	522,426.22
本期转回	152,441.07			152,441.07
2025年12月31日余额	599,342.06		73,360,576.54	73,959,918.60

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
巴士在线科技有限公司	拆借款	72,400,200.00	5年以上	87.67%	72,400,200.00
杭州市西湖区世贸丽晶城（住宅）第五届业主委员会	押金保证金	1,300,000.00	1年以内	1.57%	39,000.00
杭州梵迹信息技术有限公司	押金保证金	300,000.00	1年以内	0.36%	9,000.00
江干区盛世钱塘花园业主委员会	押金保证金	300,000.00	5年以上	0.36%	300,000.00
桐乡市濮院镇江南公馆业主委员会	押金保证金	300,000.00	1至2年	0.36%	30,000.00
合计		74,600,200.00		90.32%	72,778,200.00

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,260,094.83	92.06%	2,204,475.43	94.25%
1至2年	108,423.09	7.92%	130,363.94	5.57%
2至3年	300.00	0.02%	2,456.58	0.11%
3年以上			1,709.25	0.07%
合计	1,368,817.92		2,339,005.20	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额（元）	占预付款项期末余额合计数的比例（%）
北京京东世纪信息技术有限公司	431,132.49	31.50
中天控股集团有限公司	245,055.70	17.90
徐招娟	45,000.00	3.29
徐国生	44,000.00	3.21
杭州市余杭区人民政府良渚街道办事处	39,717.72	2.90
小计	804,905.91	58.80

其他说明：

6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
库存商品				73,953.10		73,953.10
合同履约成本	13,106.80		13,106.80	131,802.52		131,802.52
低值易耗品	262,346.02		262,346.02	943,224.49		943,224.49
合计	275,452.82		275,452.82	1,148,980.11		1,148,980.11

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税	476,892.16	971,832.99
预缴税金及附加	3,860.07	
一年内到期理财产品	25,000,000.00	
合计	25,480,752.23	971,832.99

其他说明：

8、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	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	本期末累 计计入其 他综合收 益的利得	本期末累 计计入其 他综合收 益的损失	本期确 认的股 利收入	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
以公允价值计 量且其变动计 入其他综合收 益的非交易性 权益工具投资	72,394,195 .02		20,361,99 5.02		20,361,99 5.02			战略性投资
合计	72,394,195 .02		20,361,99 5.02		20,361,99 5.02			

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股 利收入	累计利得	累计 损失	其他综合收益转入 留存收益的金额	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	其他综合收益转 入留存收益的原 因
杭州拓深科技 有限公司		20,361,995.02			战略性投资	不适用

其他说明：

9、投资性房地产**(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	4,489,782.94		28,149,888.96	32,639,671.90
2. 本期增加金额			9,798,144.04	9,798,144.04
(1) 外购			9,798,144.04	9,798,144.04
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额			3,303,210.95	3,303,210.95
(1) 处置			3,303,210.95	3,303,210.95
(2) 其他转出				
4. 期末余额	4,489,782.94		34,644,822.05	39,134,604.99
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	406,218.24		1,386,346.25	1,792,564.49
2. 本期增加金额	152,331.84		792,711.91	945,043.75
(1) 计提或摊销	152,331.84		792,711.91	945,043.75
3. 本期减少金额			200,348.96	200,348.96
(1) 处置			200,348.96	200,348.96
(2) 其他转出				
4. 期末余额	558,550.08		1,978,709.20	2,537,259.28
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				

1. 期末账面价值	3,931,232.86		32,666,112.85	36,597,345.71
2. 期初账面价值	4,083,564.70		26,763,542.71	30,847,107.41

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,386,031.43	3,028,797.06
固定资产清理		
合计	2,386,031.43	3,028,797.06

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	电子及其他设备	交通工具	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	6,112,318.65	1,068,731.15	7,181,049.80
2. 本期增加金额	358,782.91	303,067.29	661,850.20
(1) 购置	358,782.91	303,067.29	661,850.20
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	550,105.36	509,692.00	1,059,797.36
(1) 处置或报废	550,105.36	509,692.00	1,059,797.36
4. 期末余额	5,920,996.20	862,106.44	6,783,102.64
二、累计折旧			
1. 期初余额	3,280,009.59	872,243.15	4,152,252.74
2. 本期增加金额	884,916.32	12,555.74	897,472.06
(1) 计提	884,916.32	12,555.74	897,472.06
3. 本期减少金额	234,756.22	417,897.37	652,653.59
(1) 处置或报废	234,756.22	417,897.37	652,653.59
4. 期末余额	3,930,169.69	466,901.52	4,397,071.21
三、减值准备			
1. 期初余额			

2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,990,826.51	395,204.92	2,386,031.43
2. 期初账面价值	2,832,309.06	196,488.00	3,028,797.06

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,775,948.29	2,003,187.07
合计	1,775,948.29	2,003,187.07

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
业务相关软件系统	1,030,937.56		1,030,937.56	1,520,143.30		1,520,143.30
道闸门禁安装工程	745,010.73		745,010.73	465,893.77		465,893.77
其他零星工程				17,150.00		17,150.00
合计	1,775,948.29		1,775,948.29	2,003,187.07		2,003,187.07

(2) 在建工程的减值测试情况

□适用 不适用

12、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	3,121,052.55	3,121,052.55
2. 本期增加金额	15,530,145.70	15,530,145.70
租赁增加	15,530,145.70	15,530,145.70
3. 本期减少金额	1,064,744.70	1,064,744.70
处置	1,064,744.70	1,064,744.70
4. 期末余额	17,586,453.55	17,586,453.55

二、累计折旧		
1. 期初余额	1,164,754.27	1,164,754.27
2. 本期增加金额	1,878,311.37	1,878,311.37
(1) 计提	1,878,311.37	1,878,311.37
3. 本期减少金额	1,064,744.70	1,064,744.70
(1) 处置	1,064,744.70	1,064,744.70
4. 期末余额	1,978,320.94	1,978,320.94
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	15,608,132.61	15,608,132.61
2. 期初账面价值	1,956,298.28	1,956,298.28

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				1,780,040.66	1,780,040.66
2. 本期增加金额				1,023,591.45	1,023,591.45
(1) 购置				1,023,591.45	1,023,591.45
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				2,803,632.11	2,803,632.11
二、累计摊销					
1. 期初余额				1,436,931.70	1,436,931.70
2. 本期增加金额				280,153.09	280,153.09
(1) 计提				280,153.09	280,153.09
3. 本期减少金额					

(1) 处置					
4. 期末余额				1,717,084.79	1,717,084.79
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				1,086,547.32	1,086,547.32
2. 期初账面价值				343,108.96	343,108.96

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

14、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
浙江新嘉联电子科技有限公司	1,096,503.46					1,096,503.46
合计	1,096,503.46					1,096,503.46

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
浙江新嘉联电子科技有限公司	1,096,503.46					1,096,503.46
合计	1,096,503.46					1,096,503.46

15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	571,796.24	92,229.30	337,205.58		326,819.96
云托管服务	298,512.10		192,193.39		106,318.71
合计	870,308.34	92,229.30	529,398.97		433,138.67

其他说明：

16、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

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	16,676,055.89	4,166,638.25	9,436,167.95	2,359,041.99
租赁负债	16,301,136.52	4,075,284.13	1,958,885.55	489,721.39
合计	32,977,192.41	8,241,922.38	11,395,053.50	2,848,763.38

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	15,608,132.61	3,902,033.15	1,956,298.28	489,074.57
合计	15,608,132.61	3,902,033.15	1,956,298.28	489,074.57

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

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		8,241,922.38		2,848,763.38
递延所得税负债		3,902,033.15		489,074.57

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	73,951,111.86	73,908,375.37
可抵扣亏损	332,851,726.35	410,234,531.32
合计	406,802,838.21	484,142,906.69

(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

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年		43,127,167.78	
2026 年	278,548,682.83	278,548,682.83	
2027 年	19,567,818.06	19,567,818.06	
2028 年	33,424,851.61	33,424,851.61	
2029 年	892,084.56	35,566,011.04	
2030 年	418,289.29		
合计	332,851,726.35	410,234,531.32	

其他说明：

17、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
劳务费	32,424,063.43	25,093,338.82
货款及材料款	7,149,627.11	6,051,265.94
工程及设备款	624,142.29	1,017,576.25
其他	4,757,545.25	3,100,473.38
合计	44,955,378.08	35,262,654.39

(2) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是否属于大型企业

是 否

是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是 否

单位：元

涉及逾期的合同数量	27
涉及逾期的合同金额	5,084,481.93
逾期尚未支付的金额	885,525.62

逾期情况的详细说明：逾期款项主要系早期供应商合作质保金遗留所致。

18、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	91,175,921.00	55,059,707.79
合计	91,175,921.00	55,059,707.79

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
股权转让款	36,422,540.00	
代收代付款	33,701,386.57	33,726,569.87
押金保证金	19,162,560.73	19,377,224.17
往来款	162,511.17	251,449.07
其他	1,726,922.53	1,704,464.68
合计	91,175,921.00	55,059,707.79

其他说明：

19、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他	30,291.52	30,291.52
合计	30,291.52	30,291.52

20、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业管理服务费	64,566,955.48	64,079,454.87
其他	3,189,560.24	1,172,221.52
合计	67,756,515.72	65,251,676.39

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	21,258,631.37	136,694,464.52	136,712,154.74	21,240,941.15
二、离职后福利-设定提存计划	415,371.04	12,546,621.80	12,502,742.06	459,250.78
合计	21,674,002.41	149,241,086.32	149,214,896.80	21,700,191.93

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	20,891,737.21	124,553,990.91	124,521,173.13	20,924,554.99
2、职工福利费	53,059.17	3,498,107.10	3,498,162.10	53,004.17
3、社会保险费	286,092.73	3,808,099.24	3,905,473.42	188,718.55
其中：医疗保险费	278,463.94	3,556,847.20	3,656,293.17	179,017.97
工伤保险费	7,628.79	222,492.00	220,620.67	9,500.12
生育保险费		28,760.04	28,559.58	200.46
4、住房公积金	21,277.00	4,541,348.56	4,495,853.56	66,772.00
5、工会经费和职工教育经费	6,465.26	292,918.71	291,492.53	7,891.44
合计	21,258,631.37	136,694,464.52	136,712,154.74	21,240,941.15

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	401,307.69	12,334,199.28	12,286,103.19	449,403.78
2、失业保险费	14,063.35	212,422.52	216,638.87	9,847.00
合计	415,371.04	12,546,621.80	12,502,742.06	459,250.78

其他说明：

22、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	110,039.72	1,041,841.95
企业所得税	5,040,721.24	4,036,709.86
个人所得税	111,645.08	89,807.73
城市维护建设税	20,616.01	62,548.61
印花税	2,051.74	42,361.68
教育费附加	8,641.21	26,743.04
地方教育附加	5,760.85	17,828.55
房产税	9,264.21	2,644.43
水利基金	1,368.27	1,793.40
土地使用税	452.62	452.62
合计	5,310,560.95	5,322,731.87

其他说明：

23、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	4,414,214.72	1,133,472.92
合计	4,414,214.72	1,133,472.92

其他说明：

24、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	4,042,616.04	3,918,717.95
合计	4,042,616.04	3,918,717.95

25、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	12,404,990.30	839,277.77
未确认融资费用	-518,068.50	-13,865.14
合计	11,886,921.80	825,412.63

其他说明：

26、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	494,007.80	8,363,593.14	预计诉讼损失
合计	494,007.80	8,363,593.14	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

公司本年度结合已受理案件的具体情况到庭审情况综合判断，计提预计负债 2,211,834.34 元，根据判决情况转回无需赔付的预计负债 62,750.00 元；本年度已赔付 10,018,669.68 元。

27、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	327,103,864.00						327,103,864.00

其他说明：

28、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,862,119,485.77			1,862,119,485.77
其他资本公积	325.64			325.64
合计	1,862,119,811.41			1,862,119,811.41

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

29、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						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		20,361,995.02				20,361,995.02		20,361,995.02
其他权益工具投资公允价值变动		20,361,995.02				20,361,995.02		20,361,995.02
其他综合收益合计		20,361,995.02				20,361,995.02		20,361,995.02

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

30、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	9,282,718.76			9,282,718.76
合计	9,282,718.76			9,282,718.76

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

31、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	-1,896,638,079.75	-1,903,718,284.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	32,078,554.72	7,080,204.44
期末未分配利润	-1,864,559,525.03	-1,896,638,079.75

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：

32、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	386,394,915.04	308,483,438.47	350,223,560.63	272,887,864.43
其他业务	15,416,496.82	8,053,657.32	12,734,100.44	8,281,651.36
合计	401,811,411.86	316,537,095.79	362,957,661.07	281,169,515.79

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

合同中可变动对价相关信息：

33、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	984,820.05	764,807.07
教育费附加	431,821.26	352,036.03

房产税	50,136.31	164,745.80
土地使用税	1,813.36	6,598.03
车船使用税	3,000.00	
印花税	26,810.34	60,201.78
地方教育附加	287,880.73	234,690.10
地方水利建设基金	12,031.29	17,260.37
环境保护税		48.00
合计	1,798,313.34	1,600,387.18

其他说明：

34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,874,855.41	22,459,844.31
办公费	3,259,289.91	2,699,209.71
业务招待费	3,599,008.55	3,373,151.95
中介机构及代理费	3,109,712.94	2,737,747.83
租赁费及使用权资产折旧	1,401,258.52	1,648,117.97
交通差旅费	1,332,968.84	1,493,720.57
折旧与摊销	808,455.07	650,315.54
其他	597,691.15	688,359.82
合计	35,983,240.39	35,750,467.70

其他说明：

35、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,509,987.40	2,012,477.06
业务招待费	842,130.06	847,916.40
宣传推广费	877,454.46	893,678.05
其他	687,273.81	389,658.81
合计	4,916,845.73	4,143,730.32

其他说明：

36、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
委托研发		1,036,782.00
职工薪酬	164,803.36	209,112.08
其他		4,000.00
折旧费		825.73
合计	164,803.36	1,250,719.81

其他说明：

37、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	173,784.13	82,076.97
利息收入	-280,820.34	-1,660,072.00
手续费	708,125.93	691,220.60
合计	601,089.72	-886,774.43

其他说明：

38、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	4,389,576.53	876,636.40
小微企业增值税减免	137,819.10	
代扣个人所得税手续费返还	30,177.06	14,473.66
合计	4,557,572.69	891,110.06

39、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	1,761,893.37	
合计	1,761,893.37	

其他说明：

40、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品收益	2,345,901.31	
合计	2,345,901.31	

其他说明：

41、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-6,912,639.28	-4,939,980.76
其他应收款坏账损失	-369,985.15	-459,447.02
合计	-7,282,624.43	-5,399,427.78

其他说明：

42、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
使用权资产处置收益		123,006.35
固定资产处置收益	-28,244.55	-770.58
合计	-28,244.55	122,235.77

43、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
诉讼损失转回		4,830,391.93	
无需支付的诉讼款	62,750.00	2,244,891.47	62,750.00
其他	361,890.12	3,983.05	361,890.12
合计	424,640.12	7,079,266.45	424,640.12

其他说明：

44、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
预计未决诉讼损失	2,211,834.34	26,157,776.42	2,211,834.34
罚款滞纳金支出	117,794.24	53,156.71	117,794.24
违约及赔偿支出	88,570.23	46,331.76	88,570.23
非流动资产毁损报废损失	2,578.84	18,557.74	2,578.84
对外捐赠	11,500.00	8,000.00	11,500.00
其他	1,330.00	1,901.51	1,330.00
合计	2,433,607.65	26,285,724.14	2,433,607.65

其他说明：

45、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	11,149,515.62	10,183,017.77
递延所得税费用	-1,980,200.42	-717,345.97
合计	9,169,315.20	9,465,671.80

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	41,155,554.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	10,288,888.60
子公司适用不同税率的影响	-302,714.22
调整以前期间所得税的影响	-500,033.62

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	609,134.61
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-854,776.29
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	369,289.46
其他	-440,473.34
所得税费用	9,169,315.20

其他说明：

46、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到押金保证金	5,149,564.00	5,094,512.62
收到代收代付款	5,508,290.56	6,409,408.08
银行活期存款利息	280,820.34	1,660,072.00
与收益相关的政府补助	4,264,877.10	894,755.42
其他	301,786.90	730,948.16
合计	15,505,338.90	14,789,696.28

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的期间费用	15,466,018.33	16,187,688.49
支付诉讼赔偿款	10,025,113.18	18,982,835.11
支付代收代付款	1,284,025.46	2,795,236.86
押金保证金	6,622,454.92	7,669,139.20
往来款		270,260.05
其他	257,588.62	5,395,531.16
合计	33,655,200.51	51,300,690.87

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财赎回	598,890,000.00	
投资性房地产处置收入	6,480,000.00	5,987,200.00
合计	605,370,000.00	5,987,200.00

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
投资性房地产购置	10,679,977.00	5,603,245.62
信息化软件购置	609,465.01	1,792,494.20
购买理财产品	758,890,000.00	
支付股权投资款	15,609,660.00	
合计	785,789,102.01	7,395,739.82

(3) 与筹资活动有关的现金

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁负债本金及保证金	1,429,762.80	1,365,680.22
发行费用进项税		283,018.87
合计	1,429,762.80	1,648,699.09

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	1,958,885.55		15,703,929.83	1,361,678.86		16,301,136.52
合计	1,958,885.55		15,703,929.83	1,361,678.86		16,301,136.52

(4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
公司代收代付水电费相关现金流系代客户收取和支付的现金	公司代收代付水电费相关现金流系代客户收取和支付的现金，上述现金流以净额列报更能说明其对公司支付能力、偿债能力的影响，更有助于评价公司的支付能力和偿债能力、分析公司的未来现金流量，因此公司以净额列报上述业务产生的相关现金流	代收代付款项，对公司经营活动无实质影响	不影响经营活动产生的现金流量净额

47、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	31,986,239.19	6,871,403.26
加：资产减值准备	7,282,624.43	5,399,427.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,842,515.81	1,846,183.29
使用权资产折旧	1,878,311.37	1,516,843.32
无形资产摊销	280,153.09	175,948.01
长期待摊费用摊销	529,398.97	487,000.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号	28,244.55	-122,235.77

填列)		
固定资产报废损失 (收益以“—”号填列)	2,578.84	18,557.74
公允价值变动损失 (收益以“—”号填列)	-1,761,893.37	
财务费用 (收益以“—”号填列)	173,784.13	82,076.97
投资损失 (收益以“—”号填列)	-2,345,901.31	
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)	-5,393,159.00	-822,668.60
递延所得税负债增加 (减少以“—”号填列)	3,412,958.58	105,322.62
存货的减少 (增加以“—”号填列)	873,527.29	398,863.21
经营性应收项目的减少 (增加以“—”号填列)	-32,928,980.64	-48,726,923.89
经营性应付项目的增加 (减少以“—”号填列)	4,589,468.59	7,942,534.59
其他	-3,696,419.56	-629,549.40
经营活动产生的现金流量净额	6,753,450.96	-25,457,215.88
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	161,640,415.78	334,857,502.63
减: 现金的期初余额	334,857,502.63	201,770,529.48
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	-173,217,086.85	133,086,973.15

(2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	161,640,415.78	334,857,502.63
其中: 库存现金		318,450.42
可随时用于支付的银行存款	161,404,541.87	334,020,150.79
可随时用于支付的其他货币资金	235,873.91	518,901.42
三、期末现金及现金等价物余额	161,640,415.78	334,857,502.63

48、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注七、(12)之说明。

(2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注五、(30)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	137,534.55	123,474.65
合 计	137,534.55	123,474.65

(3) 与租赁相关的当期损益及现金流：

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	173,784.13	82,076.97
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	144,411.28	130,572.00
与租赁相关的总现金流出	1,500,578.80	1,496,252.22
转租使用权资产取得的收入	17,650.33	

(4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注十二、3之说明。

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

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
租赁收入	31,890.60	
合计	31,890.60	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	44,471.55	13,595.00

第二年	44,471.55	
-----	-----------	--

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
委托研发		1,036,782.00
职工薪酬	164,803.36	209,112.08
其他		4,000.00
折旧费		825.73
合计	164,803.36	1,250,719.81
其中：费用化研发支出	164,803.36	1,250,719.81

九、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例（%）
嘉兴市浩天安全服务有限公司	投资设立	2025.1.13	100万人民币	100.00

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
浙江新嘉联电子科技有限公司	30,000,000.00	嘉善	嘉善	制造业	100.00%		非同一控制下的企业合并
中天美好生活服务集团有限公司	50,000,000.00	杭州	杭州	物业服务	100.00%		同一控制下的企业合并
杭州惠家生活服务有限公司	2,000,000.00	杭州	杭州	服务业		100.00%	同一控制下的企业合并
嘉兴市浩天安全服务有限公司	1,000,000.00	嘉善	嘉善	商务服务业		100.00%	投资设立
杭州联每户网络科技有限公司	9,000,000.00	杭州	杭州	服务业		74.44%	同一控制下的企业合并
杭州森吉建筑工程有限公司	8,800,000.00	杭州	杭州	建筑业		74.44%	非同一控制下的企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

十一、政府补助

1、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	4,389,576.53	876,636.40

其他说明：

项 目	本期发生额	上期发生额
西湖区农转非居民拆迁安置小区物业管理实施办法	3,769,018.41	
垃圾分类补助	161,004.76	36,124.55
稳岗补贴	230,853.93	244,863.66
社保减免	124,699.43	16,520.94
东阳市财政国库支付中心 2023 年度文明小区评比奖励	38,000.00	
2023 年度评选奖励小区补贴款	30,000.00	
杭州市西湖区人民政府转塘街道优秀物业奖励	10,000.00	30,000.00
两星党组织经费 嘉善经济技术开发区管理委员会	3,000.00	
武义县人民政府白洋街道办事处公共收益审计补贴	3,000.00	
2024 年度企业招收贫困人员补助		235,300.00
2024 年度电瓶车禁止系统政府补助		114,000.00
美好家园住宅小区示范奖励		100,000.00
企业增值税减免		10,050.77
城建局 2023 年优秀服务企业政府补助		10,000.00
2023 年街道物业考核奖励		10,000.00
无废细胞建设政府补助		5,000.00
杭州临安区昌化镇人民政府 2024 年度经营电费补助		5,031.13
2024 新区解决停车难治理停车行动计划奖		4,000.00
其他	20,000.00	55,745.35
合 计	4,389,576.53	876,636.40

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

金融工具产生的风险

本公司在经营过程中面临着各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括股权投资、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。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

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司的应收账款风险点分布于众多客户。截至 2025 年 12 月 31 日，公司前五名客户应收账款占应收账款总额的 8.59%，风险分散，不存在重大的信用集中风险。本公司会采用多种催款手段，以确保本公司应收款项信用风险在可控范围内。

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

2、市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无银行借款。因此，本公司不会受到利率变动所导致的现金流量变动风险的影响。

(2) 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，不存在其他价格风险。

3、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元

项 目	期末余额				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	44,955,378.08	44,955,378.08	44,955,378.08		
其他应付款	91,175,921.00	91,175,921.00	91,175,921.00		
一年内到期的非流动负债	4,414,214.72	4,879,411.82	4,879,411.82		
租赁负债	11,886,921.80	12,404,990.30		12,404,990.30	
合 计	152,432,435.60	153,415,701.20	141,010,710.90	12,404,990.30	

项 目	上年年末余额				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	35,262,654.39	35,262,654.39	35,262,654.39		

其他应付款	55,059,707.79	55,059,707.79	55,059,707.79		
一年内到期的非流动负债	1,133,472.92	1,176,182.51	1,176,182.51		
租赁负债	825,412.63	839,277.77		719,380.96	119,896.81
合 计	92,281,247.73	92,337,822.46	91,498,544.69	719,380.96	119,896.81

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产	136,761,893.37			136,761,893.37
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	136,761,893.37			136,761,893.37
（4）其他	136,761,893.37			136,761,893.37
（三）其他权益工具投资			72,394,195.02	72,394,195.02
持续以公允价值计量的资产总额	136,761,893.37		72,394,195.02	209,156,088.39
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的交易性金融资产的理财投资，期末公允价值按资产负债表日公开交易市场的净值确定。

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

公司持有的其他权益工具投资中的股权投资无公开报价，期末公允价值参考其近期股权交易价格确定。

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
上海天纪投资有限公司	上海市	实业投资	3000 万元	28.91%	28.91%

本企业的母公司情况的说明

本公司第一大股东上海天纪投资有限公司之实际控制人楼永良先生为本公司最终控制方。

本企业最终控制方是楼永良。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“十、在其他主体中的权益。”

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
中天控股集团有限公司	同受最终控制方控制
中天建设集团有限公司	同受最终控制方控制
西安中天尚玺实业有限公司	同受最终控制方控制
浙江美地市政园林工程有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天方圆幕墙有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	同受最终控制方控制
中天交通建设投资集团有限公司	同受最终控制方控制
浙江卓信科技股份有限公司	同受最终控制方控制
东阳市博雅置业有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天精诚装饰集团有限公司	同受最终控制方控制
山东中宏路桥建设有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天建筑产业化有限公司	同受最终控制方控制
上海萌瑄培训学校有限公司	同受最终控制方控制
上海萌智投资管理有限公司	同受最终控制方控制
浙江铠甲建筑科技有限公司	同受最终控制方控制
杭州海芯房地产有限公司	同受最终控制方控制
浙江天迅物资有限公司	中天建设集团有限公司之孙公司
广西谊科建筑技术发展有限公司	中天建设集团有限公司之孙公司
浙江谊科建筑设备有限公司	中天建设集团有限公司之孙公司
河南中宏建筑技术发展有限公司	中天建设集团有限公司之孙公司
浙江古思建筑科技有限公司	中天建设集团有限公司之孙公司
浙江中天智汇安装工程有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
浙江中天恒筑钢构有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
中瑞物资有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
浙江大地勘测设计有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
金华市中天建设发展有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
浙江谊科建筑技术发展有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
兰溪市中天建设管理有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
丽水桐岭建设发展有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
丽水文创建设发展有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
丽水市中天交通投资有限公司	中天建设集团有限公司之子公司

汉中中天尚煜置业有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
北京中天北方建设有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
诸暨市中暨元建设发展有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
杭州天好科技有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
杭州智哈信息技术有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
上海智象为来教育科技有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
杭州启程劳务服务有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
西安际华建设发展有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
东阳市凤凰通宝小额贷款股份有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
浙江中天东方氟硅材料股份有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
中智元教育产业投资集团有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
中天西北建设投资集团有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
杭州圣兴建筑有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
中天美好集团有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
浙江恒顺投资有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
中天绿能科技有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
中天华南建设投资集团有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
浙江中天建筑装饰集团有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
浙江中天智宏楼宇数字科技有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
淮安众人房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之参股公司
杭州嘉溪房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之合营企业
杭州锦昊房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州麒麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州曜麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
江苏宸功房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
徐州天美房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
苏州瑞兴房地产有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州曙麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州宸展房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州瑞昇房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州铭著房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州旭盛房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
浦江金坤房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
南京骏飞房地产有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州海璟房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州海宸房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州美筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
新疆中天博瑞房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华嘉弘房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
浙江天域商业运营管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
湖南滨鸿房地产有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
西咸新区中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州临安中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
绍兴天灿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州天钰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
台州倚天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
东阳鸿信房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州嘉弘房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
桐乡瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
台州天钰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华嘉辰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州铭筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
海宁锦庭房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州天烁房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
新疆锦庭房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司

杭州嘉辰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
海宁铭筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
平湖瑞翔置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
桐乡瑞祥房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
海宁瑞祥房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
桐乡瑞翔房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
平湖瑞兴置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
东阳雅筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
东阳市中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
海宁倚天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州嘉珺房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州锦坤房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
湖南倚天房地产有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华雅筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华元荣房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
上海仰皓置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
浙江天坤资产管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
新疆滨鸿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华中怡房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
温州臻品建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州中天元荣房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州瑞盛房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州嘉灿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
温州光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
浙江光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
新疆天灿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
徐州天宸房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州天樾房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州嘉颂房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
江苏宸展房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州驿家房地产经纪有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州会林盛和置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州环麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华中天天翔房产建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
湖南天翔商业管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
烟台亚东置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
南京天钰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	中天美好集团有限公司之下属公司
遂昌光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
全椒万众达置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
江苏三德置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
宜兴御龙置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州天烁公寓管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州珺府酒店管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
唐山馨轩房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
武义瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
海宁尚铭房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
遂昌瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
桐乡天柚公寓有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
武义铭著房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
东阳嘉弘房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州辉都置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司

建德光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
温岭滨海光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州瑞翔房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
天台光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州启昕房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州萧山橙新置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州嘉境房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
南京鼎祥置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
南京铭筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
永康嘉弘房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州中天亚东房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州中天滨鸿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
临安中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
上海仰皓物业服务有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州美兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
南京元钰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
武汉天烁房屋租赁服务有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
长沙天烁商业运营管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
长沙烁星房屋租赁有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
长沙烁信房屋租赁有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州海铂房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州拓深科技有限公司	母公司持有其 5.83%的股权
杭州华嵘北软科技有限公司	母公司联营企业之子公司
浙江庄辰建筑科技有限公司	第一大股东之联营企业
上海庆科信息技术有限公司	关键管理人员担任董事的公司
东阳市中天高级中学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
东阳市中天幼儿园	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
东阳市中天实验小学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
东阳市中天实验初级中学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位

其他说明：

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
杭州瑞盛房地产开发有限公司	购买车位使用权	6,039,960.97			
桐乡瑞兴房地产开发有限公司	购买车位使用权	3,577,981.68			
新疆天灿房地产开发有限公司	购买车位使用权	115,915.68			
西咸新区中天房地产开发有限公司	购买车位使用权	64,285.71			
杭州临安中天房地产开发有限公司	购买车位使用权				3,491,742.04
海宁瑞祥房地产开发有限公司	购买车位使用权				1,215,596.34
海宁铭筑房地产开发有限公司	购买车位使用权				321,100.92
金华中怡房地产开发有限公司	购买车位使用权				110,091.72
杭州智晗信息技术有限公司	委托研发	623,490.57			815,072.57
杭州拓深科技有限公司	充电费	121,752.89			
浙江中天智宏楼宇数字科技有限公司	维保费	8,190.75			
中天美好集团有限公司	会所餐饮费				6,766.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州临安中天房地产开发有限公司	物业管理服务	5,661,379.55	4,766,022.50
杭州宸展房地产开发有限公司	物业管理服务	130,858.53	2,976.59
西咸新区中天房地产开发有限公司	物业管理服务	2,573,929.87	2,647,231.10
杭州海璟房地产开发有限公司	物业管理服务	1,086.24	
杭州辉都置业有限公司	物业管理服务	1,769,011.82	1,311,506.38
杭州天樾房地产开发有限公司	物业管理服务	1,742,815.80	
桐乡瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	1,668,405.66	1,632,048.37
新疆中天博瑞房地产开发有限公司	物业管理服务	3,017,195.87	1,524,357.52
唐山馨轩房地产开发有限公司	物业管理服务	974,468.73	3,358,816.97
南京天钰房地产开发有限公司	物业管理服务	2,086,793.56	308,600.69
新疆天灿房地产开发有限公司	物业管理服务	3,109,297.25	1,149,342.34
遂昌瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	387,654.47	867,086.16
杭州圣兴建筑有限公司	物业管理服务	44,620.50	11,218.30
浙江天迅物资有限公司	物业管理服务	49,649.55	52,789.97
湖南滨鸿房地产有限公司	物业管理服务	1,144,727.93	2,920,936.13
中天美好集团有限公司	物业管理服务	939,698.20	902,952.32
中天建设集团有限公司	物业管理服务	1,800,166.88	1,753,299.76
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	物业管理服务	536,152.81	1,025,177.39
浙江光影建设管理有限公司	物业管理服务	28,409.75	83,637.21
海宁尚铭房地产开发有限公司	物业管理服务	2,090,937.95	2,175,380.64
长沙烁星房屋租赁有限公司	物业管理服务	91,083.03	
长沙烁信房屋租赁有限公司	物业管理服务	142,635.81	
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	物业管理服务	104,913.07	
江苏宸展房地产开发有限公司	物业管理服务	536,189.12	622,030.37
徐州天宸房地产开发有限公司	物业管理服务	1,478,132.58	1,474,884.13
杭州嘉颂房地产开发有限公司	物业管理服务	332,207.22	1,421,400.93
杭州嘉境房地产开发有限公司	物业管理服务	383,139.66	613,575.93
中天绿能科技有限公司	物业管理服务	83,380.10	69,377.56
浙江中天方圆幕墙有限公司	物业管理服务	111,336.44	98,125.25
浙江古思建筑科技有限公司	物业管理服务	905.64	
上海仰皓物业服务有限公司	物业管理服务	267,096.02	226,173.62
东阳雅筑房地产开发有限公司	物业管理服务	1,083,357.63	1,430,814.45
海宁瑞祥房地产开发有限公司	物业管理服务	19,495.93	107,200.97
全椒万众达置业有限公司	物业管理服务	1,495,592.02	1,590,647.41
武义瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务		60,300.07
杭州瑞盛房地产开发有限公司	物业管理服务	1,345,941.35	3,318,303.30
浙江中天建筑装饰集团有限公司	物业管理服务	247,631.01	336,817.41
徐州天美房地产开发有限公司	物业管理服务	1,004,999.62	1,481,604.46
杭州启程劳务服务有限公司	物业管理服务	7,132.08	
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	物业管理服务	132.11	34,058.56
中天控股集团有限公司	物业管理服务	1,249,792.96	1,303,954.08
上海萌瑄培训学校有限公司	物业管理服务	171,264.04	228,540.96
上海萌智投资管理有限公司	物业管理服务	53.10	25,662.63
杭州嘉溪房地产开发有限公司	物业管理服务	1,364,209.12	2,381,523.24
桐乡瑞翔房地产开发有限公司	物业管理服务	19,561.96	
杭州天钰房地产开发有限公司	物业管理服务	123,220.22	173,036.29
杭州嘉珺房地产开发有限公司	物业管理服务	1,691.92	
杭州嘉弘房地产开发有限公司	物业管理服务	769,788.73	1,468,949.78
浙江天坤资产管理有限公司	物业管理服务	340,659.62	295,669.98
中智元教育产业投资集团有限公司	物业管理服务	37,968.39	
山东中宏路桥建设有限公司	物业管理服务	23,391.85	109,287.12
中天交通建设投资集团有限公司	物业管理服务	189,236.61	107,210.52
杭州天好科技有限公司	物业管理服务	95,295.71	90,751.38
浙江卓信科技股份有限公司	物业管理服务	598,606.62	595,491.42
杭州华嵘北软科技有限公司	物业管理服务	25,138.11	

浙江天域商业运营管理有限公司	物业管理服务	233,898.45	113,124.14
桐乡天柚公寓有限公司	物业管理服务	142,136.29	367,740.85
杭州麒麟置业有限公司	物业管理服务	1,698,147.56	2,385,902.36
东阳市中天高级中学	物业管理服务	172,551.62	185,299.58
东阳市中天实验小学	物业管理服务	255,000.19	235,051.25
东阳市中天实验初级中学	物业管理服务	243,600.71	216,669.52
东阳市中天幼儿园	物业管理服务	19,965.19	20,726.44
东阳鸿信房地产开发有限公司	物业管理服务	3,519.62	95,217.79
金华雅筑房地产开发有限公司	物业管理服务	3,172.36	3,965.53
金华嘉辰房地产开发有限公司	物业管理服务	660,315.84	853,635.25
新疆滨鸿房地产开发有限公司	物业管理服务	236,727.55	121,571.69
海宁倚天房地产开发有限公司	物业管理服务	6,062.62	8,598.44
海宁锦庭房地产开发有限公司	物业管理服务	261,986.36	1,184,562.10
海宁铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务	10,998.28	77,523.98
平湖瑞兴置业有限公司	物业管理服务	3,399.28	5,086.18
平湖瑞翔置业有限公司	物业管理服务	12,150.14	18,009.36
台州天钰房地产开发有限公司	物业管理服务	2,559,486.91	3,195,971.10
台州倚天房地产开发有限公司	物业管理服务	1,995,786.47	2,441,492.20
中天西北建设投资集团有限公司	物业管理服务	3,560.77	
西安中天尚玺实业有限公司	物业管理服务	363,043.84	1,361,245.55
杭州天烁公寓管理有限公司	物业管理服务	182,691.68	368,005.51
杭州瑞翔房地产开发有限公司	物业管理服务	1,413,639.28	66,659.15
江苏宸功房地产开发有限公司	物业管理服务	186,668.52	695,158.93
宜兴御龙置业有限公司	物业管理服务	727,777.77	2,281,076.59
汉中中天尚煜置业有限公司	物业管理服务	275,685.63	789,718.01
苏州屿秀房地产开发有限公司	物业管理服务	428,807.55	296,077.37
杭州铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务	658,528.30	737,022.65
杭州嘉辰房地产开发有限公司	物业管理服务	16,179.25	22,137.50
杭州曜麟置业有限公司	物业管理服务	1,478,563.24	
东阳嘉弘房地产开发有限公司	物业管理服务	67,830.23	26,772.50
桐乡瑞祥房地产开发有限公司	物业管理服务	6,084.91	2,534.52
杭州瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	3,539.82	
杭州锦昊房地产开发有限公司	物业管理服务	6,603.77	
杭州美兴房地产开发有限公司	物业管理服务	1,310,635.44	
南京铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务	569,739.26	1,764,739.80
杭州美筑房地产开发有限公司	物业管理服务	502,144.29	638,331.02
杭州会林盛和置业有限公司	物业管理服务	74,725.47	74,725.47
杭州萧山橙新置业有限公司	物业管理服务	2,052,456.27	1,358,747.57
杭州海芯房地产有限公司	物业管理服务	1,153,213.41	
南京元钰房地产开发有限公司	物业管理服务	1,074,739.72	
杭州铭著房地产开发有限公司	物业管理服务		551,839.78
浦江金坤房地产开发有限公司	物业管理服务	670,362.85	769,668.30
杭州旭盛房地产开发有限公司	物业管理服务	1,120,348.59	1,356,337.24
天台光影建设管理有限公司	物业管理服务	220,333.08	468,972.17
东阳市中天房地产开发有限公司	物业管理服务		436,823.02
杭州天烁房地产开发有限公司	物业管理服务		287,058.59
杭州珺府酒店管理有限公司	物业管理服务		540,438.04
新疆锦庭房地产开发有限公司	物业管理服务		6,536.32
浙江中天精诚装饰集团有限公司	物业管理服务		59,627.50
金华中怡房地产开发有限公司	物业管理服务		1,132.08
绍兴天灿房地产开发有限公司	物业管理服务		12,711.50
浙江美地市政园林工程有限公司	物业管理服务		14,801.74
浙江中天智汇安装工程有限公司	物业管理服务		4,832.42
金华元荣房地产开发有限公司	物业管理服务		3,886.79
湖南倚天房地产有限公司	物业管理服务		2,182.27
浙江中天恒筑钢构有限公司	物业管理服务		19.05

上海智象为来教育科技有限公司	物业管理服务		218,209.05
西安际华建设发展有限公司	物业管理服务		167,555.37
东阳市凤凰通宝小额贷款股份有限公司	物业管理服务		1,415.09
杭州智哈信息技术有限公司	物业管理服务		280.02
杭州临安中天房地产开发有限公司	商品销售	44,165.84	6,201.19
杭州宸展房地产开发有限公司	商品销售	26.90	507.05
杭州美兴房地产开发有限公司	商品销售	19,491.71	
西咸新区中天房地产开发有限公司	商品销售	7,667.59	2,801.67
杭州海璟房地产开发有限公司	商品销售	537.05	337.50
杭州辉都置业有限公司	商品销售	41,423.21	1,967.27
杭州天樾房地产开发有限公司	商品销售	549.99	473.46
南京铭筑房地产开发有限公司	商品销售	9,182.49	8,265.88
新疆中天博瑞房地产开发有限公司	商品销售	1,967.62	166.49
唐山馨轩房地产开发有限公司	商品销售	1,456.01	1,527.18
南京天钰房地产开发有限公司	商品销售	19,655.64	
杭州美筑房地产开发有限公司	商品销售	558.71	242.73
新疆天灿房地产开发有限公司	商品销售	2,819.88	
杭州圣兴建筑有限公司	商品销售	217.67	262.09
杭州海铂房地产开发有限公司	商品销售	16,964.38	
武汉天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售	122.03	
浙江庄辰建筑科技有限公司	商品销售	2,396.21	
浙江铠甲建筑科技有限公司	商品销售	114.00	
浙江天迅物资有限公司	商品销售	934.80	1,002.46
浙江中天建筑产业化有限公司	商品销售	464.58	115.03
浙江中天智汇安装工程有限公司	商品销售	3,359.09	3,044.55
湖南滨鸿房地产有限公司	商品销售	211.83	35.00
浙江谊科建筑设备有限公司	商品销售	1,181.99	715.13
浙江谊科建筑技术发展有限公司	商品销售	3,206.11	1,464.37
河南中宏建筑技术发展有限公司	商品销售	2,740.48	1,244.04
诸暨市中暨元建设发展有限公司	商品销售	798.87	
中天美好集团有限公司	商品销售	7,303.53	3,364.07
湖南天翔商业管理有限公司	商品销售	300.96	
中天建设集团有限公司	商品销售	41,743.77	11,459.80
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售	557.86	
浙江光影建设管理有限公司	商品销售	4,770.48	1,655.37
海宁尚铭房地产开发有限公司	商品销售	356.86	1,652.03
长沙天烁商业运营管理有限公司	商品销售	318.39	
长沙烁星房屋租赁有限公司	商品销售	87.17	
长沙烁信房屋租赁有限公司	商品销售	104.60	
杭州萧山橙新置业有限公司	商品销售	35,332.98	
杭州海芯房地产有限公司	商品销售	19,215.39	
金华光影建设管理有限公司	商品销售	789.80	667.10
建德光影建设管理有限公司	商品销售	216.40	133.63
金华中天天翔房产建设管理有限公司	商品销售	47.91	29.94
温州臻品建设管理有限公司	商品销售	370.95	408.19
温州光影建设管理有限公司	商品销售	898.00	1,017.72
遂昌光影建设管理有限公司	商品销售	1,460.60	1,277.07
温岭滨海光影建设管理有限公司	商品销售	622.88	210.57
南京元钰房地产开发有限公司	商品销售	246.29	
浙江中天智宏楼宇数字科技有限公司	商品销售	255.24	433.15
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	商品销售	51.45	
江苏宸展房地产开发有限公司	商品销售	599.74	873.08
徐州天宸房地产开发有限公司	商品销售	21,389.05	6,289.44
杭州嘉颂房地产开发有限公司	商品销售	438.90	
杭州环麟置业有限公司	商品销售	458.32	350.19
江苏三德置业有限公司	商品销售	554.69	

杭州嘉境房地产开发有限公司	商品销售	2,471.31	109.02
中天绿能科技有限公司	商品销售	1,053.52	1,208.05
杭州瑞昇房地产开发有限公司	商品销售	274.99	289.97
浙江中天方圆幕墙有限公司	商品销售	2,574.08	2,632.24
浙江古思建筑科技有限公司	商品销售	245.25	1,314.23
上海仰皓物业服务有限公司	商品销售	275.88	149.30
东阳雅筑房地产开发有限公司	商品销售	3,437.44	1,554.01
海宁瑞祥房地产开发有限公司	商品销售	434.98	255.94
全椒万众达置业有限公司	商品销售	2,009.68	11,129.33
西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	商品销售	577.90	566.55
武义瑞兴房地产开发有限公司	商品销售	1,198.78	1,554.01
杭州瑞盛房地产开发有限公司	商品销售	1,008.76	1,054.65
杭州启昕房地产开发有限公司	商品销售	716.67	543.50
浙江中天建筑装饰集团有限公司	商品销售	565.96	
杭州铭著房地产开发有限公司	商品销售	16.65	141.49
徐州天美房地产开发有限公司	商品销售	6,009.51	314.56
浦江金坤房地产开发有限公司	商品销售	3,036.83	
杭州旭盛房地产开发有限公司	商品销售	187.61	1,754.27
杭州启程劳务服务有限公司	商品销售	25.73	
苏州瑞兴房地产有限公司	商品销售	409.56	15,550.57
淮安众人房地产开发有限公司	商品销售	292.08	
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售	5.38	16.04
杭州天烁公寓管理有限公司	商品销售		1,954.73
中天控股集团有限公司	商品销售		191.05
杭州麒麟置业有限公司	商品销售		35.02
中瑞物资有限公司	商品销售		55.42
杭州曙麟置业有限公司	商品销售		132.15
浙江大地勘测设计有限公司	商品销售		301.12
浙江天坤资产管理有限公司	商品销售		40.74
杭州嘉弘房地产开发有限公司	商品销售		109.02
南京骏飞房地产有限公司	商品销售		3,995.16
南京鼎祥置业有限公司	商品销售		5,729.38
杭州海宸房地产开发有限公司	商品销售		1,640.66
浙江中天精诚装饰集团有限公司	商品销售		1,226.16
浙江中天东方氟硅材料股份有限公司	商品销售		2,379.71
丽水市中天交通投资有限公司	商品销售		442.71
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	研发服务		507,190.66
杭州临安中天房地产开发有限公司	工程服务	46,344.34	130,337.38
杭州美兴房地产开发有限公司	工程服务	12,203.54	
西咸新区中天房地产开发有限公司	工程服务	24,023.36	
武义铭著房地产开发有限公司	工程服务	16,085.28	
杭州海璟房地产开发有限公司	工程服务	255,847.65	
杭州辉都置业有限公司	工程服务	33,071.68	
杭州天樾房地产开发有限公司	工程服务	441,551.30	802,529.64
南京铭筑房地产开发有限公司	工程服务	329,013.40	604,473.68
桐乡瑞兴房地产开发有限公司	工程服务	97,260.54	
新疆中天博瑞房地产开发有限公司	工程服务	18,345.13	
唐山馨轩房地产开发有限公司	工程服务	44,459.40	
南京天钰房地产开发有限公司	工程服务	129,568.12	
杭州美筑房地产开发有限公司	工程服务	106,653.29	
新疆天灿房地产开发有限公司	工程服务	17,621.36	
杭州会林盛和置业有限公司	工程服务	44,062.14	
遂昌瑞兴房地产开发有限公司	工程服务	31,542.91	
杭州铭筑房地产开发有限公司	工程服务		73,441.36
杭州天烁房地产开发有限公司	工程服务		27,101.49
台州天钰房地产开发有限公司	工程服务		38,613.86

台州倚天房地产开发有限公司	工程服务		38,613.86
桐乡瑞翔房地产开发有限公司	工程服务		78,788.35
杭州圣兴建筑有限公司	其他服务	67,721.25	845.72
浙江中天智汇安装工程有限公司	其他服务	2,937.27	2,408.53
浙江中天方圆幕墙有限公司	其他服务	26,098.94	39,324.71
浙江中天建筑装饰集团有限公司	其他服务	62,492.43	139,507.41
杭州嘉溪房地产开发有限公司	其他服务	62,626.36	65,227.24
山东中宏路桥建设有限公司	其他服务	4,785.18	27,473.74
杭州临安中天房地产开发有限公司	其他服务	8,606.31	
西咸新区中天房地产开发有限公司	其他服务	7,387.87	52,339.07
浙江天迅物资有限公司	其他服务	3,789.69	5,032.20
中天美好集团有限公司	其他服务	826,105.46	76,858.72
中天建设集团有限公司	其他服务	972,496.93	85,135.42
浙江光影建设管理有限公司	其他服务	155,359.53	4,479.89
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	其他服务	219,467.77	7,291.95
中天绿能科技有限公司	其他服务	641.11	
上海仰皓物业服务服务有限公司	其他服务	361.88	398.19
东阳雅筑房地产开发有限公司	其他服务	295.60	
杭州启程劳务服务有限公司	其他服务	2,750.18	
中天控股集团有限公司	其他服务	256,084.15	109,259.97
上海萌瑄培训学校有限公司	其他服务	3,654.65	3,637.83
上海萌智投资管理有限公司	其他服务	218.28	3,081.12
浙江天坤资产管理有限公司	其他服务	719.25	109,962.33
中智元教育产业投资集团有限公司	其他服务	110.39	
浙江中天精诚装饰集团有限公司	其他服务	7,928.75	37,208.30
中天交通建设投资集团有限公司	其他服务	36,245.47	49,713.99
杭州天好科技有限公司	其他服务	3,416.25	8,360.88
杭州华嵘北软科技有限公司	其他服务	2,031.86	
金华嘉辰房地产开发有限公司	其他服务	33,594.92	
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	其他服务	86,263.42	
杭州嘉珺房地产开发有限公司	其他服务	39,532.08	
杭州嘉弘房地产开发有限公司	其他服务		23,220.02
东阳嘉弘房地产开发有限公司	其他服务		20,966.34
新疆锦庭房地产开发有限公司	其他服务		3,096.04
海宁铭筑房地产开发有限公司	其他服务		9,001.19
湖南滨鸿房地产有限公司	其他服务		2,970.30
浙江美地市政园林工程有限公司	其他服务		3,400.04

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
浙江卓信科技股份有限公司	房屋建筑物	34,148.96	60,067.61			16,936.00	63,072.00				
中天控	房屋建	8,377.	21,226			1,438,	1,388,	50,516	82,076	780,04	3,121,

股集团有限公司	建筑物	38	.43			642.80	180.22	.96	.97	8.00	052.55
中天控股集团有限公司	车位使用权	42,803.28	42,180.61			45,000.00	45,000.00				
徐州天美房地产开发有限公司	车位使用权	52,204.93									

关联租赁情况说明

(3) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	2,870,725.84	3,445,580.81

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	中天控股集团有限公司	3,003,570.02	162,417.11	1,828,957.74	54,868.73
	中天建设集团有限公司	2,628,295.06	103,998.39	2,078,339.99	62,670.86
	台州天钰房地产开发有限公司	2,483,284.00	74,498.52	1,051,294.85	31,538.85
	宜兴御龙置业有限公司	1,636,574.08	102,614.04	1,708,988.64	51,269.66
	杭州旭盛房地产开发有限公司	1,142,286.20	34,268.59		
	南京元钰房地产开发有限公司	1,139,224.11	34,176.72		
	海宁尚铭房地产开发有限公司	1,136,000.31	59,580.01	1,918,780.09	68,063.40
	唐山馨轩房地产开发有限公司	1,120,475.14	45,324.29	1,803,865.16	54,115.95
	徐州天美房地产开发有限公司	1,098,459.62	63,346.12	629,720.71	18,891.62
	杭州临安中天房地产开发有限公司	991,465.96	31,916.42		
	西咸新区中天房地产开发有限公司	989,966.08	47,198.98	640,679.97	19,220.40
	上海萌瑄培训学校有限公司	907,465.41	320,032.83	806,369.92	160,254.48
	上海萌智投资管理有限公司	775,512.00	336,055.20	775,512.00	85,306.32
	中天美好集团有限公司	756,349.50	24,299.22	22,981.85	696.48
	新疆天灿房地产开发有限公司	680,192.61	20,405.78	253,477.76	7,604.33
	西安中天尚玺实业有限公司	655,976.23	19,679.29	1,256,195.71	54,293.66
	江苏宸功房地产开发有限公司	633,483.87	50,064.20	445,696.27	13,370.89
	杭州辉都置业有限公司	630,057.58	18,901.73	18,739.92	562.20
	南京铭筑房地产开发有限公司	605,998.19	18,179.96	567,115.65	17,013.47
	苏州屿秀房地产开发有限公司	588,585.00	30,820.98	188,049.00	5,641.47
	杭州天樾房地产开发有限公司	585,103.09	17,556.80	508,437.87	15,253.14
	全椒万众达置业有限公司	558,969.16	48,156.08	1,169,988.46	45,599.65
	浙江中天建筑装饰设计院有限公司	541,116.48	16,233.49		
	江苏宸展房地产开发有限公司	522,591.51	20,112.38	161,540.81	4,846.22
	金华嘉辰房地产开发有限公司	462,670.81	13,880.12	63,197.08	1,895.91

	徐州天宸房地产开发有限公司	442,124.67	13,813.20	372,706.45	11,181.19
	杭州嘉溪房地产开发有限公司	404,127.45	33,650.36	436,863.71	34,805.91
	杭州曜麟置业有限公司	352,800.00	10,584.00		
	杭州嘉弘房地产开发有限公司	253,995.49	7,619.87	1,119.76	33.59
	湖南滨鸿房地产有限公司	193,495.66	31,858.28		
	桐乡天柚公寓有限公司	94,448.69	2,833.46	269,893.71	8,096.81
	浙江光影建设管理有限公司	89,969.58	2,699.09		
	东阳嘉弘房地产开发有限公司	71,900.00	2,157.00		
	浙江天烁房屋租赁服务有限公司	70,054.30	2,101.63		
	杭州中天元荣房地产开发有限公司	67,312.50	67,312.50	67,312.50	67,312.50
	东阳雅筑房地产开发有限公司	64,643.51	1,939.30	97,739.35	2,932.18
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	63,154.05	1,894.62	222,918.36	7,552.52
	浦江金坤房地产开发有限公司	58,162.40	1,744.87	58,333.00	1,749.99
	杭州嘉境房地产开发有限公司	50,600.66	1,539.02		
	杭州圣兴建筑有限公司	41,559.75	1,246.79		
	长沙天烁房屋租赁服务有限公司	40,858.00	1,225.74		
	天台光影建设管理有限公司	30,144.10	904.32	30,097.56	902.93
	浙江庄辰建筑科技有限公司	25,475.52	764.27		
	南京天钰房地产开发有限公司	23,789.65	713.69	327,116.73	9,813.50
	杭州瑞翔房地产开发有限公司	13,176.31	845.10	3,632.92	108.99
	长沙烁信房屋租赁有限公司	11,082.00	332.46		
	杭州美兴房地产开发有限公司	10,780.00	323.40		
	海宁倚天房地产开发有限公司	10,759.14	607.80	6,714.42	201.43
	长沙烁星房屋租赁有限公司	7,416.00	222.48		
	浙江中天建筑产业化有限公司	4,939.20	148.18		
	台州倚天房地产开发有限公司	4,032.06	403.21	2,080.17	208.02
	杭州海铂房地产开发有限公司	3,808.94	114.27		
	东阳鸿信房地产开发有限公司	3,730.80	111.92		
	浙江中天建筑装饰集团有限公司	3,600.00	108.00		
	杭州嘉辰房地产开发有限公司	3,436.24	343.62	3,436.24	103.09
	桐乡瑞兴房地产开发有限公司	3,180.42	95.41	1,729,971.28	51,899.14
	杭州嘉珺房地产开发有限公司	1,793.44	53.80		
	浙江卓信科技股份有限公司	1,295.35	1,295.35	5,732.34	1,146.47
	浙江铠甲建筑科技有限公司	1,212.00	36.36		
	杭州嘉颂房地产开发有限公司	1,200.00	36.00	14,000.00	420.00
	浙江古思建筑科技有限公司	960.00	28.80		
	上海仰皓物业服务有限公司	479.90	14.40	97,155.85	2,914.68
	江苏三德置业有限公司	400.00	12.00		
	东阳市中天幼儿园	100.04	10.00	2,092.93	62.79
	新疆锦庭房地产开发有限公司	0.50	0.50	0.50	0.50
	杭州海璟房地产开发有限公司	0.03			
	杭州瑞盛房地产开发有限公司			2,401,386.12	72,041.58
	海宁锦庭房地产开发有限公司			1,255,635.83	377,836.73
	遂昌瑞兴房地产开发有限公司			777,684.53	23,330.54
	杭州铭筑房地产开发有限公司			623,648.60	18,709.46
	苏州瑞兴房地产有限公司			294,273.00	8,828.19
	上海智象为来教育科技有限公司			231,301.60	6,939.05
	汉中中天尚煜置业有限公司			114,268.08	3,428.04
	杭州天烁公寓管理有限公司			99,440.00	2,983.20
	杭州天钰房地产开发有限公司			95,696.42	2,870.89
	海宁瑞祥房地产开发有限公司			72,525.19	2,175.76
	武义瑞兴房地产开发有限公司			63,918.09	1,917.54
	桐乡瑞祥房地产开发有限公司			41,466.24	1,243.99
	海宁铭筑房地产开发有限公司			16,806.24	504.19
	东阳市中天高级中学			14,938.57	448.16
	东阳市中天实验初级中学			11,625.85	348.78

	东阳市中天实验小学			9,344.41	280.33
	平湖瑞翔置业有限公司			9,199.10	275.97
	中天绿能科技有限公司			3,417.14	102.51
	平湖瑞兴置业有限公司			2,695.68	80.87
	浙江天坤资产管理有限公司			894.00	26.82
	金华元荣房地产开发有限公司			840.00	25.20
	金华雅筑房地产开发有限公司			560.46	16.81
	新疆滨鸿房地产开发有限公司			536.59	16.10
预付款项					
	中天控股集团有限公司	245,055.70			
其他应收款					
	中天控股集团有限公司	242,672.00	242,672.00	242,672.00	149,247.20
	湖南倚天房地产有限公司	103,159.24	103,159.24	103,159.24	103,159.24
	中天美好集团有限公司	100,000.00	10,000.00	519,385.12	15,581.55
	杭州天钰房地产开发有限公司	83,851.00	83,851.00	83,851.00	83,851.00
	南京铭筑房地产开发有限公司	41,700.00	4,170.00	41,700.00	1,251.00
	杭州海璟房地产开发有限公司	27,000.00	1,510.00	10,000.00	300.00
	东阳市博雅置业有限公司	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00
	南京天钰房地产开发有限公司	20,000.00	600.00		
	杭州海铂房地产开发有限公司	20,000.00	600.00		
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	16,266.43	16,266.43	16,266.43	16,266.43
	杭州中天亚东房地产开发有限公司	15,076.40	15,076.40	15,076.40	15,076.40
	杭州临安中天房地产开发有限公司	10,394.40	10,394.40	10,894.40	326.83
	杭州美筑房地产开发有限公司	10,000.00	300.00		
	淮安众人房地产开发有限公司	1,216.00	1,216.00	1,216.00	121.60
	江苏三德置业有限公司	608.00	608.00	608.00	60.80
	浙江中天建筑装饰设计院有限公司			482,822.64	14,484.68
	杭州天樾房地产开发有限公司			38,064.00	1,141.92
	杭州萧山橙新置业有限公司			30,000.00	900.00
	杭州会林盛和置业有限公司			10,000.00	300.00
	杭州瑞盛房地产开发有限公司			10,000.00	300.00
	东阳市中天房地产开发有限公司			685.00	685.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	唐山馨轩房地产开发有限公司	806,971.47	
	西安中天尚玺实业有限公司	507,887.67	505,789.00
	杭州智晗信息技术有限公司	325,900.00	
	上海庆科信息技术有限公司	169,021.00	169,021.00
	徐州天美房地产开发有限公司	52,204.93	
	中天控股集团有限公司		173,832.72
	浙江中天智宏楼宇数字科技有限公司		30,052.92
合同负债			
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	185,887.63	
	杭州美兴房地产开发有限公司	177,016.98	
	杭州美筑房地产开发有限公司	103,715.09	
	杭州萧山橙新置业有限公司	88,666.98	
	杭州海芯房地产有限公司	51,092.45	
	绍兴天灿房地产开发有限公司	40,293.15	57,939.25
	浙江中天方圆幕墙有限公司	18,112.64	2,296.94
	东阳市博雅置业有限公司	18,072.64	18,072.64
	中天绿能科技有限公司	5,094.34	

	山东中宏路桥建设有限公司	5,015.14	4,731.26
	浙江光影建设管理有限公司	4,534.54	
	杭州锦坤房地产开发有限公司	3,807.25	
	中智元教育产业投资集团有限公司	2,917.06	
	杭州圣兴建筑有限公司	854.95	
	湖南滨鸿房地产有限公司		991,609.00
	杭州天樾房地产开发有限公司		484,830.19
	杭州临安中天房地产开发有限公司		334,951.93
	新疆天灿房地产开发有限公司		235,849.06
	桐乡瑞翔房地产开发有限公司		67,975.50
	杭州嘉境房地产开发有限公司		1,401.60
其他应付款			
	杭州拓深科技有限公司	36,422,540.00	
	苏州屿秀房地产开发有限公司	42,700.00	15,300.00
	杭州中天元荣房地产开发有限公司	32,326.75	32,326.75
	杭州中天滨鸿房地产开发有限公司	31,076.00	31,076.00
	中天建设集团有限公司	26,112.00	36,850.00
	中天交通建设投资集团有限公司	20,000.00	20,000.00
	杭州嘉灿房地产开发有限公司	14,500.00	12,500.00
	浙江天迅物资有限公司	8,118.60	8,118.60
	中智元教育产业投资集团有限公司	7,854.60	
	杭州华嵘北软科技有限公司	7,229.80	
	山东中宏路桥建设有限公司	6,994.80	6,994.80
	浙江中天建筑装饰集团有限公司	6,915.00	32,000.00
	浙江中天方圆幕墙有限公司	5,818.00	
	杭州嘉珺房地产开发有限公司	1,000.00	3,000.00
	杭州临安中天房地产开发有限公司	500.00	13,000.00
	杭州圣兴建筑有限公司	240.00	1,240.00
	海宁尚铭房地产开发有限公司		647,319.73
	湖南滨鸿房地产有限公司		22,000.00
	浙江光影建设管理有限公司		8,083.80
	浙江中天精诚装饰集团有限公司		2,100.00

十五、承诺及或有事项

1、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

1、诉公司证券虚假陈述责任纠纷案

本公司于 2020 年 8 月 14 日收到浙江省杭州市中级人民法院《应诉通知书》等材料。根据《起诉状》等材料显示：本公司于 2020 年 4 月 10 日收到中国证监会浙江监管局下发的《行政处罚决定书》（以下简称“决定书”）。决定书认定本公司全资子公司巴士科技违反《企业会计准则第 14 号—收入》的规定，在收入确认依据不充分的情况下，对其部分经营业务确认收入。巴士科技纳入本公司合并报表范围后，导致本公司 2017 年第一季度报告、半年度报告、第三季度报告披露的信息存在虚假记载。报告期内，公司因前述证券虚假陈述责任纠纷案件，被投资者起诉，相关诉讼情况列示如下：

报告期，公司被 11 位投资者提起诉讼，要求公司赔偿投资损失共计 94.13 万元，截至本财务报告批准报出日，该等案件尚未处置完毕。期末公司参考该等案件历史赔付比例计提预计负债 45.40 万元。

十六、其他重要事项

1、其他

1、业绩补偿事项

经中国证监会以证监许可[2015]2354号文核准，本公司以168,503.27万元的价格受让巴士在线控股有限公司等42名交易对方所持有的巴士科技100%股权，股权转让款以发行股份及现金结合的方式支付，其中向42名交易对方发行人民币普通股共计114,585,062股。该次企业并购交易有利润补偿机制。协议约定，2015—2017年度为利润补偿期，交易对方承诺业绩补偿期间巴士科技实现经审计的归属于母公司股东的净利润分别不低于10,000万元、15,000万元和20,000万元；实现经审计的归属于母公司股东扣除非经常性损益的净利润分别不低于9,000万元，14,000万元和20,000万元。否则，应按照《盈利承诺及补偿协议》的约定对公司予以补偿。

因巴士科技2017年度业绩承诺未达标，经公司股东大会审议通过，本公司就巴士科技相关业绩补偿事宜于2020年1月22日与业绩补偿义务人达成和解并签订《协议书》和《协议书之补充协议》，协议约定公司以1元总价回购并予以注销业绩补偿股份，其中：涉及王丽玲、高军、邓长春、孟梦雅、夏秋红、杨方、吴旻、邓欢等8名股东，回购注销的股份数量共计3,670,431股；涉及中麦控股及王献蜀，约定由其共同分5期（分别于每年的12月20日支付）合计向本公司支付人民币13.75亿元、或经本公司书面同意后分5年合计按股份补偿方式配合本公司以1元回购本公司股票1.15亿股以代替前述现金支付义务，不足部分以每股11.86元进行现金补偿或经巴士股份书面同意提供相应资产补偿。

公司2020年度已完成除邓长春外其余7名股东共计3,088,949股的回购注销业务，并确认2020年度营业外收入11,858,643.06元。

截至2025年12月31日止，邓长春尚未履行581,482股股份回购补偿义务；中麦控股及王献蜀尚未履行14,806,115股股份回购补偿义务或现金支付义务。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	3,630,940.08	4,655,452.36
1至2年	1,539,989.46	291,955.30
2至3年	291,955.30	
合计	5,462,884.84	4,947,407.66

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	

其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	5,462,884.84	100.00%	319,777.52	5.85%	5,143,107.32	4,947,407.66	100.00%	167,621.62	3.39%	4,779,786.04
其中:										
账龄组合	5,411,528.49	99.06%	319,777.52	5.91%	5,091,750.97	4,906,158.39	99.17%	167,621.62	3.42%	4,738,536.77
内部关联方组合	51,356.35	0.94%			51,356.35	41,249.27	0.83%			41,249.27
合计	5,462,884.84	100.00%	319,777.52	5.85%	5,143,107.32	4,947,407.66	100.00%	167,621.62	3.39%	4,779,786.04

按组合计提坏账准备：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	3,579,583.73	107,387.51	3.00%
1 至 2 年	1,539,989.46	153,998.95	10.00%
2 至 3 年	291,955.30	58,391.06	20.00%
合计	5,411,528.49	319,777.52	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用**(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	167,621.62	152,155.90				319,777.52
合计	167,621.62	152,155.90				319,777.52

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
中天控股集团有限公司	2,750,836.77		2,750,836.77	50.36%	154,835.11
南京元钰房地产开发有限公司	1,139,224.11		1,139,224.11	20.85%	34,176.72
上海萌瑄培训学校有限公司	564,645.11		564,645.11	10.34%	57,876.13
上海萌智投资管理有限公司	409,298.00		409,298.00	7.49%	56,009.20
南京铭筑房地产开发有限公司	138,037.25		138,037.25	2.53%	4,141.12
合计	5,002,041.24		5,002,041.24	91.57%	307,038.28

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	69,112.19	5,105,241.86
合计	69,112.19	5,105,241.86

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	72,422,691.14	72,400,200.00
待退回的案件代理费		5,041,800.00
押金保证金	116,781.00	116,781.00
其他	64,258.69	140,095.77
合计	72,603,730.83	77,698,876.77

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	56,132.37	5,166,821.71
1至2年	15,543.40	
2至3年		116,781.00
3年以上	72,532,055.06	72,415,274.06
3至4年	116,781.00	
5年以上	72,415,274.06	72,415,274.06
合计	72,603,730.83	77,698,876.77

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	72,415,274.06	99.74%	72,415,274.06	100.00%		72,415,274.06	93.20%	72,415,274.06	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备	188,456.77	0.26%	119,344.58	63.33%	69,112.19	5,283,602.71	6.80%	178,360.85	3.38%	5,105,241.86

其中：										
账龄组合	165,965.63	0.23%	119,344.58	71.91%	46,621.05	5,283,602.71	6.80%	178,360.85	3.38%	5,105,241.86
合并范围内关联方	22,491.14	0.03%			22,491.14					
合计	72,603,730.83	100.00%	72,534,618.64	99.90%	69,112.19	77,698,876.77	100.00%	72,593,634.91	93.43%	5,105,241.86

按单项计提坏账准备：重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
巴士在线科技有限公司	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00	100.00%	预计无法收回
合计	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00		

按组合计提坏账准备：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	33,641.23	1,009.24	3.00%
1-2年	15,543.40	1,554.34	10.00%
3年以上	116,781.00	116,781.00	100.00%
合计	165,965.63	119,344.58	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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）	
2025年1月1日余额	178,360.85		72,415,274.06	72,593,634.91
2025年1月1日余额在本期				
——转入第三阶段	-23,356.20		23,356.20	
本期计提			93,424.80	93,424.80
本期转回	152,441.07			152,441.07
2025年12月31日余额	2,563.58		72,532,055.06	72,534,618.64

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	--------------	----------

				数的比例	
巴士在线科技有限公司	拆借款	72,400,200.00	5年以上	99.72%	72,400,200.00
中天控股集团有限公司	押金保证金	116,781.00	3至4年	0.16%	116,781.00
中天美好生活服务集团有限公司	合并内关联方往来	22,491.14	1年以内	0.03%	674.74
合计		72,539,472.14		99.91%	72,517,655.74

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	151,090,874.21	66,399,179.20	84,691,695.01	136,090,874.21	66,399,179.20	69,691,695.01
合计	151,090,874.21	66,399,179.20	84,691,695.01	136,090,874.21	66,399,179.20	69,691,695.01

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备期 初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少 投资	计提减 值准备	其他		
浙江新嘉联电子科技有限公司	52,347,595.69	66,399,179.20					52,347,595.69	66,399,179.20
中天美好生活服务集团有限公司	17,344,099.32		15,000,000.00				32,344,099.32	
合计	69,691,695.01	66,399,179.20	15,000,000.00				84,691,695.01	66,399,179.20

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,644,961.61	21,370,406.47	26,229,427.61	21,717,078.63
其他业务	2,921,693.04	1,102,087.15	1,834,166.93	926,407.60
合计	28,566,654.65	22,472,493.62	28,063,594.54	22,643,486.23

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品收益	2,279,724.69	
合计	2,279,724.69	

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-30,823.39	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	4,034,023.17	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	4,107,794.68	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,006,388.69	
减：所得税影响额	1,113,800.84	
少数股东权益影响额（税后）	-1,646.84	
合计	4,992,451.77	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	10.09%	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.52%	0.08	0.08

中天服务股份有限公司

法定代表人：_____

操维江

2026年4月27日