



中天服务股份有限公司

2023 年年度报告

2024 年 3 月 13 日

# 2023 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、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谢文杰及会计机构负责人（会计主管人员）沈珍梅声明：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。

## 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.....	20
第五节 环境和社会责任.....	32
第六节 重要事项.....	34
第七节 股份变动及股东情况.....	43
第八节 优先股相关情况.....	49
第九节 债券相关情况.....	50
第十节 财务报告.....	51

## 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章，中国注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本。
- 4、载有公司法定代表人签名的公司 2023 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
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
浙江天筑	指	浙江天筑贸易有限公司
杭州联每户	指	杭州联每户网络科技有限公司
杭州森吉	指	杭州森吉建筑工程有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
元、万元	指	指人民币元、万元
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 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	<a href="http://zhongtianservice.com">http://zhongtianservice.com</a>		
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 ( <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a> )
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 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
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）	公司最新经营范围：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）。

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	天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座 10 层
签字会计师姓名	俞德昌、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

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

	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入（元）	339,843,306.63	306,314,999.15	10.95%	273,947,437.76
归属于上市公司股东的净利润（元）	20,219,809.57	61,622,247.61	-67.19%	149,413,611.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	36,747,300.22	33,417,156.23	9.97%	6,174,429.65
经营活动产生的现金流量净额（元）	43,924,980.27	-28,442,485.84	254.43%	68,114,967.63
基本每股收益（元/股）	0.07	0.21	-66.67%	0.51
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.21	-66.67%	0.51
加权平均净资产收益率	16.41%	74.80%	-58.39%	-645.96%
	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产（元）	322,209,798.90	251,660,417.42	28.03%	290,358,824.95
归属于上市公司股东的净资产（元）	131,973,243.30	113,085,702.93	16.70%	51,576,426.70

注：2022 年相关财务数据的调整系因为公司根据《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）的相关要求，对会计政策进行变更所致。

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

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

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	73,329,881.56	85,746,102.55	90,307,037.90	90,460,284.62
归属于上市公司股东的净利润	8,049,131.36	8,710,383.94	2,824,481.91	635,812.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,942,128.72	10,316,394.61	9,437,910.41	9,050,866.48
经营活动产生的现金流量净额	-17,781,143.08	10,644,581.35	333,529.76	50,728,012.24

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	2023 年金额	2022 年金额	2021 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）	8,500.09	-1,398,603.66	119,777,740.21	
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）	1,194,836.64	1,837,494.08	646,187.59	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			1,512,515.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,003,832.47	28,284,444.10	17,965,854.46	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			4,196,589.71	
减：所得税影响额	-331,793.09	529,680.26	1,305,147.98	
少数股东权益影响额（税后）	58,788.00	-11,437.12	-445,442.97	
合计	-16,527,490.65	28,205,091.38	143,239,182.07	--

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、报告期内公司所处行业情况

#### （一）基本情况

报告期内经济大环境面临诸多挑战，地产行业走过“黄金期”进入下行阶段，物业行业并购也趋于理性，多因素影响物业服务行业发展承压，行业竞争激烈，营业收入增速持续放缓。根据中指院数据显示，2023 年上半年港股上市公司营收增速同比增长 9.9%，明显低于 2020-2021 年 20%以上的增速。结构上，物业国企营收增速 18.44%，民营物企增速仅 6.74%。总体上，物业行业规模增长但增速明显放缓，不同背景的企业增速分化明显。

#### （二）发展阶段

物业管理行业在经历 40 多年发展后已经步入规范化、市场化阶段，物业管理作为社区基层治理的末端，得到中央地方的极大支持，引导物业行业的高质量可持续发展。有研究机构预计，随着物业管理服务需求的提升，至 2026 年物业管理服务收入规模将达到 8382 亿元，自 2021 年起五年复合增长率超过 10%。随着行业发展所依托的社会、经济、法制、市场环境的变化，物业企业在实现了快速扩张后，进入稳步发展阶段，并通过业务结构优化、提高科技程度、优化管理精细度，实现效益增长等手段力争实现有质量的规模发展，同时在传统管理业务增速放缓背景下探求新赛道，寻求新业务。

1、在传统业务越来越聚焦的情况下，综合自身资源禀赋及战略方向，布局重点城市群，进一步提升了城市管理密度战略，有利于进一步实现资源整合和匹配，形成一定的规模效应，优化管理，并在一定程度上实现降本增效；

2、城市服务成为具备区域优势企业及头部企业加快布局的新赛道，在利好政策优势的加持下，结合自身优势不断拓展生活服务边界；

3、非住宅项目的拓展是当前行业的重要趋势，商业、办公、产业园等特色细分物业管理为规模持续拓展创造更多可能，奠定未来业绩稳固基础。有机构预计我国物业管理行业 IFM 服务市场需求规模将由 2022 年的约 6260 亿元增长至 2026 年的约 10699 亿元，年均复合增长率达 14.07%；

另外，在城市更新方面、城乡基础设施升级改造方面、城乡环境综合服务、新能源基础设施设施维护等业务中，物业服务企业在满足市场需求的同时，不断拓展业务范围，丰富业务链条，进一步提升竞争力与服务力；标杆企业系统化地围绕客户住房全生命周期统筹物业服务设计，关注不同客户的社区生活习惯，基于时间维度和空间维度打造标准化的物业服务，并做相应针对性设计等。

物业管理正呈现提档升级的多元化发展态势，运用多元化发展的模式，充分满足社会市场的发展需求，为企业创造更大的发展机会。

#### （三）政策助力

报告期内中央和地方不断完善物业行业相关的支持政策，就城市更新、城市改造、家政服务、社区养老、保障性住房、收费标准、安全规范生产等方面均出台政策；比如国家发改委出台《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》，住房和城乡建设部出台《实施城市更新行动可复制经验做法清单（第二批）》，上海、北京出台城市更新方案，国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》等，均对物业行业发展方向及规范发展指明方向。2023 年 10 月 9 日起，人民日报推出“关注小区物业服务”系列报道，探讨如何进一步提升物业服务水平和质量，让小区居民生活更舒心，使物业管理行业现状及发展成为全国人民关注和讨论的重要话题。以上各层级政策及社会的关注，将持续引导行业高质量健康发展。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

报告期内公司进一步做大做强物业管理业务，积极适应市场变化，以“真心缔造美好生活”为企业使命，不断提升自身服务水平和运营效率以满足客户多样化需求，为客户提供更加优质、便捷和可持续的服务，进一步促进上市公司整体持续健康发展。

报告期，公司合并报表范围内实现营业收入 3.40 亿元，同比增长 10.95%；实现归属于上市公司股东的净利润 2,021.98 万元，同比下降 67.19%，归属上市公司股东扣非后的净利润 3,674.73 万元，同比增长 9.97%；报告期末总资产 3.22 亿元，同比增长 28.03%；归属于上市公司股东的净资产为 1.32 亿元，同比增长 16.70%。

### （一）主要业务、主要产品及其用途、经营模式：

公司是一家市场化运营的物业管理企业，主要通过项目竞标并签订合同，为签约物业项目提供“四保一服”及增值服务，服务的主要客户为住宅小区业主、房地产商。近年来通过服务业态结构优化，公司在写字楼、学校、商场、景区、未来社区等非住宅项目的业务占比提高。随着服务品质提升及服务业态丰富，公司将逐步成为区域内具有一定竞争优势的企业。

### （二）业绩驱动因素：

报告期内，公司利用在杭州、金华、嘉兴形成的区域优势，进一步聚焦该等区域的业务拓展，深耕优势区域，提高管理浓度，发挥管理规模效应，逐步形成在优势区域的价值高地。同时，根据不同城市定位、项目体量、不同收费标准、不同项目定位对服务体系进行分级，发布实施清韵系列、嘉韵系列、雅韵系列的服务产品系列，并根据服务分级落实预算、编制和服务标准，发布《项目品质考核评分标准》；另外，公司在稳固住宅业态的服务基础上，力求开拓非住宅业态项目，比如商业、学校、医院等领域，提升高盈利水平的业态结构比例，实现有质量的规模增长。2023 年末公司在管项目共计 77 个，较上期增长 15 个，在管面积合计约 1220 万方，较上年末增长 43.70%。

### （三）竞争优劣势：

公司系长三角地区具有国家一级资质的专业物业服务供应商，致力于为客户提供优质的基础物业管理服务和多元化的增值服务。公司凭借管理机制优势、人员与组织优势、项目资源优势，专注于标准化、专业化的管理体系，重视组织架构的作用，持续进行组织架构的调整与优化，吸引和保留人才、提高员工积极性、提升员工效能，通过提供不断更新与优化的服务，积累了较多优质且稳定的客户资源，使公司在市场上动力充足，竞争力增强，为公司未来项目的稳定性与拓展性打下了坚实的基础。

公司虽然在优势区域内具有较强竞争力，但从规模上看仍属于中小型物业企业，服务项目类型不够丰富，公司将通过加强外拓业务，优化业务结构，提高项目集中度，提升服务品质，增强智能化水平，深化品牌形象，促进公司未来业务的加速发展，增强公司抗风险能力和市场竞争力。

## 三、核心竞争力分析

不适用。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

详见“管理层讨论与分析”中的“二、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

	2023 年		2022 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	339,843,306.63	100%	306,314,999.15	100%	10.95%
分行业					
物业管理	327,077,071.35	96.24%	293,350,367.24	95.77%	11.50%
其他业务	12,766,235.28	3.76%	12,964,631.91	4.23%	-1.53%
分产品					
物业管理及配套服务	275,741,543.40	81.14%	237,588,450.34	77.56%	16.06%
案场服务	51,335,527.95	15.11%	55,761,916.90	18.21%	-7.94%
其他服务	12,766,235.28	3.76%	12,964,631.91	4.23%	-1.53%
分地区					
华东	298,947,830.05	87.97%	264,365,126.79	86.30%	13.08%
西北	25,712,011.39	7.57%	27,844,354.42	9.09%	-7.66%
华中	14,005,809.54	4.12%	12,633,308.53	4.13%	10.86%
华北	1,177,655.65	0.35%	1,472,209.41	0.48%	-20.01%
分销售模式					
向业主提供服务	244,364,504.35	71.91%	203,001,798.71	66.27%	20.38%
向非业主提供服务	95,478,802.28	28.09%	103,313,200.44	33.73%	-7.58%

## (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	327,077,071.35	239,506,869.80	26.77%	11.50%	12.73%	-0.80%
分产品						
物业管理及配套服务	275,741,543.40	201,275,629.65	27.01%	16.06%	16.17%	-0.07%
案场服务	51,335,527.95	38,231,240.15	25.53%	-7.94%	-2.49%	-4.16%
分地区						
华东	286,404,616.13	209,415,720.40	26.88%	13.92%	13.98%	-0.04%
西北	25,662,785.95	19,875,383.96	22.55%	-7.83%	6.83%	-10.63%
华中	13,832,013.62	9,262,976.91	33.03%	9.49%	3.51%	3.87%
华北	1,177,655.65	952,788.53	19.09%	-20.01%	-19.17%	-0.85%
分销售模式						
向业主提供服务	238,219,803.61	174,975,876.27	26.55%	21.19%	13.46%	5.01%

向非业主提供服务	88,857,267.74	64,530,993.53	27.38%	-8.20%	10.79%	-12.44%
----------	---------------	---------------	--------	--------	--------	---------

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	2023 年		2022 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	201,275,629.65	82.16%	173,261,010.41	79.92%	16.17%
案场服务	营业成本	38,231,240.15	15.61%	39,205,630.49	18.08%	-2.49%

说明

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

是 否

2023 年 3 月 16 日，公司召开的第五届董事会第二十三次会议审议通过了《关于注销全资子公司的议案》，同意注销全资子公司浙江天筑贸易有限公司，并授权公司管理层按照相关法律法规的规定和要求办理注销相关手续。2023 年 6 月 21 日，公司发布《关于全资子公司注销完成的公告》，披露浙江天筑的工商注销登记手续已办理完毕。本次注销完成后，浙江天筑不再纳入公司合并财务报表范围。

报告期，间接控股公司杭州联每户收购了杭州森吉建筑工程有限公司 100% 股权，公司全资子公司中天美好服务持有杭州联每户 74.44%，因此杭州森吉成为公司间接控股公司，并纳入上市公司合并报表范围，本次收购于 2023 年 9 月 28 日完成。经审计，合并日杭州森吉尚未开展经营活动。

**(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）	98,145,863.76
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	28.88%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	24.30%

## 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	78,021,136.31	22.96%
2	一汽奥迪销售有限责任公司	5,985,846.66	1.76%
3	国家开发银行浙江省分行	4,925,327.67	1.45%
4	浙江钱江物业管理有限公司	4,651,750.80	1.37%
5	杭州嘉溪房地产开发有限公司	4,561,802.32	1.34%
合计	--	98,145,863.76	28.88%

## 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）	93,610,375.96
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	51.81%
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	8.59%

## 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	42,605,470.70	23.58%
2	中天控股集团有限公司及其控制的公司	15,511,977.24	8.59%
3	浙江酷佳人力资源服务有限公司	13,742,567.92	7.61%
4	浙江定阳人力资源有限公司	12,949,580.31	7.17%
5	浙江安能保安服务有限公司	8,800,779.79	4.87%
合计	--	93,610,375.96	51.81%

## 主要供应商其他情况说明

适用 不适用

## 3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	2,466,619.89	610,778.07	303.85%	主要系公司对外拓展增加所致。
管理费用	39,202,552.32	36,303,632.85	7.99%	
财务费用	-1,104,001.57	-529,485.78	-108.50%	主要系公司上年支付控股股东借款利息，本期未发生所致。
研发费用	2,290,577.75	3,095,590.18	-26.01%	

## 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，拓展增值服务，以信息化智能化提升效率

## 公司研发人员情况

	2023 年	2022 年	变动比例
--	--------	--------	------

研发人员数量（人）	9	14	-35.71%
研发人员数量占比	0.50%	0.81%	-0.31%
研发人员学历结构			
本科	5	12	
大专	4	2	
研发人员年龄构成			
30岁以下	4	9	
30~40岁	5	5	

## 公司研发投入情况

	2023年	2022年	变动比例
研发投入金额（元）	2,290,577.75	3,095,590.18	-26.01%
研发投入占营业收入比例	0.67%	1.01%	-0.34%
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

因公司阶段性研发业务减少，公司对研发人员进行业务优化所致。

## 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

## 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	2023年	2022年	同比增减
经营活动现金流入小计	391,674,252.90	305,635,733.37	28.15%
经营活动现金流出小计	347,749,272.63	334,078,219.21	4.09%
经营活动产生的现金流量净额	43,924,980.27	-28,442,485.84	254.43%
投资活动现金流入小计	9,247,174.81	6,611,499.88	39.87%
投资活动现金流出小计	19,161,135.69	9,623,492.02	99.11%
投资活动产生的现金流量净额	-9,913,960.88	-3,011,992.14	-229.15%
筹资活动现金流出小计	1,562,585.94	47,216,619.69	-96.69%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,562,585.94	-47,216,619.69	96.69%
现金及现金等价物净增加额	32,448,433.45	-78,671,097.67	141.25%

## 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 72,367,466.11 元，同比增加 254.43%，主要系因在管面积增加导致业主物业管理服务收费增加以及公司上年度因其他投资者诉公司虚假陈述案件支付和解款所致。

本期投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 6,901,968.74 元，同比减少 229.15%，主要系公司本期增加购置车位用于拓展车位销售业务所致。

本期筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 45,654,033.75 元，同比增加 96.69%，主要系公司上年同期归还控股股东借款所致。

本期现金及现金等价物净增加额较上年同期增加 111,119,531.12 元，同比增加 141.25%，主要系因在管面积增加导致业主物业管理服务收费增加、上年同期归还控股股东借款、支付虚假陈述案件和解款所致。

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

主要系证券虚假陈述案件计提预计负债、新交付项目预收物业费增加所致。

## 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
营业外收入	101,807.00	0.32%		
营业外支出	18,140,730.88	57.10%	主要系公司本年度其他投资者诉公司虚假陈述案件和解、计提预计负债等原因所致。	否
信用减值损失（损失“-”号填列）	-1,641,878.90	-5.17%		
资产处置收益（损失“-”号填列）	43,591.50	0.14%		

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 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	201,770,529.48	62.62%	169,322,096.03	67.28%	-4.66%	
应收账款	72,709,759.07	22.57%	46,745,832.94	18.57%	4.00%	
存货	1,547,843.32	0.48%	229,420.97	0.09%	0.39%	
投资性房地产	30,014,464.68	9.32%	18,568,681.38	7.38%	1.94%	
固定资产	3,087,913.04	0.96%	2,332,393.47	0.93%	0.03%	
在建工程	711,868.44	0.22%	659,157.20	0.26%	-0.04%	
使用权资产	1,702,395.00	0.53%	3,393,347.18	1.35%	-0.82%	
合同负债	68,499,386.45	21.26%	46,067,998.02	18.31%	2.95%	
租赁负债	707,307.04	0.22%	1,859,327.79	0.74%	-0.52%	

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

### 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

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 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。

### 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 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	50,817,881.76	50,094,649.46	0.00	138,101.10	145,763.34
中天美好服务	子公司	物业管理	50,000,000	306,358,467.11	130,846,190.12	323,483,885.90	49,177,036.93	35,178,588.90

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
浙江天筑贸易有限公司	注销	本次注销完成后，浙江天筑将不再纳入上市公司合并财务报表范围，不会对上市公司合并财务报表及上市公司整体业务发展和盈利水平产生实质性影响，不存在损害上市公司及股东利益的情形。
杭州森吉建筑工程有限公司	取得	合并日杭州森吉建筑工程有限公司尚未开展经营活动，对公司整体生产经营和业绩未产生影响。

主要控股参股公司情况说明

2023 年 3 月 16 日，公司召开的第五届董事会第二十三次会议审议通过了《关于注销全资子公司的议案》，同意注销全资子公司浙江天筑贸易有限公司，并授权公司管理层按照相关法律法规的规定和要求办理注销相关手续。2023 年 6 月 21 日，公司发布《关于全资子公司注销完成的公告》，披露该公司的工商注销登记手续已办理完毕。

报告期，间接控股公司杭州联每户收购了杭州森吉建筑工程有限公司 100% 股权，公司全资子公司中天美好服务持有杭州联每户 74.44%，因此杭州森吉建筑工程有限公司成为公司间接控股公司，并纳入上市公司合并报表范围，本次收购于 2023 年 9 月 28 日完成。经审计，合并日杭州森吉建筑工程有限公司尚未开展经营活动。

## 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

公司以“质感生活家”为品牌理念，打造高质量服务场景，以数字化、机械化、智能化构建多维度服务体系，为客户提供质感生活的完整解决方案；公司将努力拓宽外部渠道，向外获取更多的项目，稳步扩大公司的业务规模；通过整合公司优势资源，持续提升服务品质，为客户提供更多的高附加值服务，实施多种经营；业务重心将逐步向高端住宅、非住宅物业项目发展；推进智能化进程、智慧社区的方案落地，提供高附加值的物业增值服务。

### （二）下一年度经营计划：

公司报告期内实现了在管规模、营收及利润均增长的局面，2024 年将迎接行业变局，准确定位，把好发展方向，力争公司业绩实现稳定增长，计划在几方面做好经营工作：

1、市场拓展是根本，有质量的增长是核心。公司将积极拥抱市场化，进一步开展对外市场拓展工作，形成规模化，增强公司在区域内的地位；注重外部拓展项目的优劣筛选，对明显不利于整体质量提升的项目坚决摒弃；实施差异化拓展思路，提高盈利能力更强的非住类项目市场开拓，全面提升公司项目盈利空间。

2、强化物业的服务属性，提升品质和品牌。近年来房地产行业承压使物业行业的“服务消费”属性增强，“地产属性”弱化。在此变局下，物业企业基于自身服务能力构建的服务品质体系，并不断打造差异化的服务能力，是在激烈的市场竞争中能脱颖而出的重要因素。公司将在提升服务体验，提高品质监管，打造品牌升级，加强诉情管理等方面增强服务质量，在重点区域通过打造标杆项目实地展示提升服务品牌。

3、充分利用募投资金，提升规模和智能化水平。公司向特定对象发行股票申请已获得中国证监会同意注册的批复，2024 年将力争完成募投项目发行工作，开始实施募投项目。本次募集资金净额将全部用于物业管理市场拓展项目、信息化与智能化升级项目、人力资源建设项目和补充流动资金。投资项目的实施有利于提高公司的整体综合实力，提升公司的品牌形象，扩大公司的业务规模和进入新的市场，促进公司未来业务的快速发展，为公司实现成为具有核心竞争力和品牌影响力的卓越服务企业的未来愿景打下坚实的基础。

### （三）可能面对的风险：

#### 1、市场风险

房地产市场周期性业务下行影响物业管理服务业务的市场开拓和业务规模的扩大；同时，房地产的寒冬将影响到相关物业管理服务业务款项的回收。公司将提供合理的服务品质满足业主需求，增强项目管理水平，提高业主的满意度，降低项目管理的风险。

#### 2、竞争风险

物业管理行业已逐步形成头部效应，同时物业管理模式较单一，同质化较严重，导致行业竞争加剧。公司将充分利用自身的资源优势，提升服务品质与管理能力，加大优势区域的项目投拓，发挥管理规模效应，扩大品牌影响力，加强非住业务的开拓，在未来激烈的市场竞争中逐步形成在优势区域的价值高地，并以此为中心辐射其他区域，逐步形成竞争优势。

#### 3、人力风险

物业管理是劳动密集型行业，公司业务规模扩大必将导致员工数量增长。同时，社会平均工资逐年上升，使公司劳动力成本占比逐年上升。公司通过节能降耗提升公司的盈利水平外，还将通过投入人力信息化系统，通过“机械替人”降低对人工的依赖。

## 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
2023 年 04 月 07 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 2022 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 2022 年度网上业绩说明会投关记录表》

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上市公司独立董事管理办法》及《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，不断完善公司治理结构，建立健全公司内部管理和控制体系，持续开展公司治理活动，规范运作，提高公司治理水平。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，公司治理的实际状况与相关文件要求不存在差异。

1、股东与股东大会：公司严格按照《上市公司股东大会规则》《公司章程》《股东大会议事规则》等规定和要求召集、召开股东大会，规范表决程序，并通过聘请律师见证，保证会议的合法性。积极以网络投票、累积投票等方式确保股东特别是中小股东能充分行使其权利，平等对待所有股东，确保股东能够充分行使其权利。

2、董事和董事会：公司董事会设董事 9 人，其中独立董事 3 人，下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会和提名委员会。董事会的人数、人员构成、任职资格符合《公司法》《上市公司独立董事管理办法》等相关法律法规和《公司章程》的规定。公司制定《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《董事会专门委员会实施细则》等相关规则，董事会及成员依据相关法律、法规开展工作，董事会的召集、召开程序符合法律规定，董事会成员按时出席董事会和股东大会，勤勉尽责地履行职责和义务，及时参加相关培训，熟悉相关法律法规。

3、监事和监事会：公司监事会设监事 3 人，其中职工监事 1 人，由职工代表大会选举产生，监事会的人数和构成符合《公司法》等法律法规和《公司章程》规定。公司制定《监事会议事规则》；监事会及成员能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真履行自己的职责，审核董事会编制的定期报告并提出书面审核意见；对公司重大事项、财务状况、关联交易情况以及董事、高管人员履行职责的合法合规性进行监督。

4、公司与控股股东：公司控股股东依法行使其权利并承担相应义务，严格规范自己的行为，不存在占用公司资金、超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

5、高级管理人员与公司激励约束机制：公司依照法定程序聘任或者解聘高级管理人员，对高级管理人员的聘任公开、公平，符合相关法律的要求。高级管理人员能够严格按照《公司章程》及其他相关管理制度忠实、勤勉、谨慎地履行职责，未发现违法、违规行为。董事会薪酬与考核委员会负责对公司的董事、高级管理人员进行考核，现有考核及激励约束机制符合公司的发展现状。

6、内部审计制度的建立和执行：公司建立了《内部审计制度》，设立了内部审计部，并配备了专职的内部审计人员，内部审计部独立承担内部审计职能，对公司及子公司日常运营质量，内控的完整性、合理性、实施的有效性，各项费用的使用以及资产情况进行检查和评估，实施有效内部控制。公司内部审计部门直接向审计委员会汇报工作，并在其指导下独立行使审计职权，不受其他部门和个人的干涉。

7、相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。公司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范情况。公司自成立以来，一贯严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规的要求进行规范运作，不断完善公司的治理结构，切实维护中小股东的利益。

8、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规，真实、准确、及时、完整地披露有关信息；严格按照《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》的要求，指定公司董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访、回

答投资者咨询、协调公司与投资者的关系，向投资者提供公司已披露的资料；指定《证券时报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的指定报纸和网站，确保公司所有股东能够以平等的机会获得信息。

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》和《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。

1、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。

2、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、监事和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。

3、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。

4、机构的独立：公司依照《公司法》《公司章程》设立股东大会、董事会、监事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》及三会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。

5、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、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年度股东大会	年度股东大会	33.03%	2023 年 04 月 07 日	2023 年 04 月 08 日	详见《2022 年度股东大会决议公告》（公告编号：2023-018）
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	21.92%	2023 年 10 月 11 日	2023 年 10 月 12 日	详见《2023 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-033）
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	30.36%	2023 年 11 月 13 日	2023 年 11 月 14 日	详见《2023 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-047）

2023 年第三次临时股东大会	临时股东大会	7.04%	2023 年 12 月 25 日	2023 年 12 月 26 日	详见《2023 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-056）
-----------------	--------	-------	------------------	------------------	--

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

## 五、董事、监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	37	董事长	现任	2020 年 10 月 12 日	2026 年 10 月 10 日						
骆鉴湖	女	53	董事	现任	2023 年 10 月 11 日	2026 年 10 月 10 日						
顾时杰	男	45	董事	现任	2020 年 10 月 12 日	2026 年 10 月 10 日						
傅东良	男	42	董事	现任	2022 年 08 月 01 日	2026 年 10 月 10 日						
傅东良	男	42	总经理	现任	2022 年 07 月 15 日	2026 年 10 月 10 日						
徐振春	男	44	董事	现任	2018 年 02 月 12 日	2026 年 10 月 10 日						
徐振春	男	44	副总经理	现任	2018 年 01 月 26 日	2026 年 10 月 10 日						
徐振春	男	44	董事会秘书	现任	2020 年 10 月 16 日	2026 年 10 月 10 日						
谢文杰	男	43	董事财务总监	现任	2020 年 10 月 12 日	2026 年 10 月 10 日						
邵毅平	女	61	独立董事	现任	2020 年 10 月 12 日	2026 年 10 月 10 日						
傅震刚	男	49	独立董事	现任	2020 年 10 月 12 日	2026 年 10 月 10 日						
孔德周	男	56	独立董事	现任	2020 年 10 月 12 日	2026 年 10 月 10 日						
张晓艳	女	49	监事	现任	2019 年	2026 年						

			会主席		07月12日	10月10日						
宋国磊	男	42	监事	现任	2020年10月12日	2026年10月10日						
金冰琳	女	34	监事	现任	2020年10月12日	2026年10月10日						
郑芳	女	45	监事	离任	2019年07月12日	2023年05月11日						
王苏珍	女	38	董事	离任	2020年10月12日	2023年10月11日						
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

报告期，职工代表监事郑芳女士在任期内离任。因工作变动，郑芳女士递交书面《辞职报告》，申请辞去公司职工代表监事职务，辞职后不再担任公司及控股子公司的任何职务。

公司董事、监事、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
郑芳	职工代表监事	离任	2023年05月11日	工作变动。
王苏珍	董事	任期满离任	2023年10月11日	换届。

## 2、任职情况

公司现任董事、监事、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月至今，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，中天美好生活服务集团有限公司董事。

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月至今，中天控股集团总裁兼战略运营与数字化管理部总经理。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董事长。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。现兼任浙江新嘉联电子科技有限公司监事。

谢文杰 先生：中国国籍，1981 年出生，本科学历，中级会计师、高级审计师。2012 年 9 月-2019 年 3 月，浙江中天氟硅材料有限公司财务负责人；2019 年 3 月-2020 年 9 月，中天控股集团有限公司审计监察部副总经理；2019 年 4 月至今，中瑞物资有限公司监事；2020 年 1 月至今，浙江中天东方新材料有限公司监事。2020 年 10 月至今，任本公司董事、财务总监。现兼任浙江新嘉联电子科技有限公司董事，中天美好生活服务集团有限公司董事。

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 月起一直在浙江财经大学任教。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，现兼任海利得、荣盛石化和永艺股份独立董事。

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 月至今，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）监事简介

张晓艳 女士：中国国籍，1975 年出生，本科学历，2011 年 7 月取得深圳证券交易所董事会秘书资格证书。2005 年 3 月入职本公司，2011 年 8 月至今，任本公司证券事务代表；2019 年 7 月至今，任本公司职工代表监事、监事会主席。

宋国磊 先生：中国国籍，1982 年出生，本科学历，高级经济师。2015 年 5 月-2016 年 8 月，绿能（杭州）企业管理有限公司绩效经理；2016 年 9 月-2019 年 2 月，中天控股集团有限公司薪酬绩效经理；2019 年 3 月-2022 年 7 月，中天控股集团有限公司人力资源部总经理助理；2022 年 8 月-2024 年 2 月，中天控股集团有限公司人力资源部副总经理；2024 年 2 月至今，中天建设集团有限公司运营管理部副总经理（主持工作）。2020 年 10 月至今，任本公司监事。

金冰琳 女士：中国国籍，1990 年出生，本科学历，持有法律职业资格证书、公司律师执业证。2015 年 6 月-2019 年 2 月，中天控股集团有限公司董事长秘书；2019 年 10 月-2021 年 2 月，中天控股集团有限公司企业战略与运营管理部运营管理专员。2021 年 2 月-2022 年 1 月，中天控股集团有限公司企业战略与运营管理部总经理助理。2022 年 1 月至今，中天控股集团有限公司行政综合部副总经理。2020 年 10 月至今，任本公司监事。

### (3) 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，简历同上。

谢文杰 先生：财务总监，简历同上。

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、监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、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

根据董事及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及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、监事、高级管理人员按照其行政岗位及职务，根据公司现行的工资制度领取薪酬。

公司董事会薪酬与考核委员会对 2023 年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了认真审核，认为 2023 年年度报告中披露的董事、监事和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、监事和高级管理人员的薪酬情况与实际相符。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

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	37	董事长	现任	83.01	
骆鉴湖	女	53	董事	现任	1.12	
顾时杰	男	45	董事	现任	4.22	
傅东良	男	42	董事、总经理	现任	83.79	
徐振春	男	44	董事、副总经理、董事会秘书	现任	63.68	
谢文杰	男	43	董事、财务总监	现任	63.42	
邵毅平	女	61	独立董事	现任	8.45	
傅震刚	男	49	独立董事	现任	8.45	
孔德周	男	56	独立董事	现任	8.45	
张晓艳	女	49	监事会主席、职工代表监事	现任	22.84	
宋国磊	男	42	监事	现任	4	
金冰琳	女	34	监事	现任	4	
郑芳	女	45	职工代表监事	离任	33.25	
王苏珍	女	38	董事	离任	3.09	
合计	--	--	--	--	391.77	--

其他情况说明

适用 不适用

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第五届董事会第二十一次会议	2023 年 01 月 16 日	2023 年 01 月 17 日	详见《第五届董事会第二十一次会议决议公告》(公告编号: 2023-001)
第五届董事会第二十二次会议	2023 年 03 月 01 日	2023 年 03 月 02 日	详见《第五届董事会第二十二次会议决议公告》(公告编号: 2023-005)
第五届董事会第二十三次会议	2023 年 03 月 16 日	2023 年 03 月 18 日	详见《第五届董事会第二十三次会议决议公告》(公告编号: 2023-010)
第五届董事会第二十四次会议	2023 年 04 月 28 日	2023 年 04 月 29 日	2023 年第一季度报告(公告编号: 2023-019)
第五届董事会第二十五次会议	2023 年 07 月 28 日	2023 年 07 月 29 日	2023 年半年度报告摘要(公告编号: 2023-025)、2023 年半年度报告
第五届董事会第二十六次会议	2023 年 09 月 25 日	2023 年 09 月 26 日	详见《第五届董事会第二十六次会议决议公告》(公告编号: 2023-026)
第六届董事会第一次会议	2023 年 10 月 11 日	2023 年 10 月 12 日	详见《第六届董事会第一次会议决议公告》(公告编号: 2023-035)
第六届董事会第二次会议	2023 年 10 月 27 日	2023 年 10 月 28 日	详见《第六届董事会第二次会议决议公告》(公告编号: 2023-039)
第六届董事会第三次会议	2023 年 10 月 30 日	2023 年 10 月 31 日	2023 年第三季度报告(公告编号: 2023-046)
第六届董事会第四次会议	2023 年 12 月 08 日	2023 年 12 月 09 日	详见《第六届董事会第四次会议决议公告》(公告编号: 2023-048)

### 2、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	10	2	8	0	0	否	4
骆鉴湖	4	1	3	0	0	否	2
顾时杰	10	1	9	0	0	否	2
傅东良	10	2	8	0	0	否	3
徐振春	10	2	8	0	0	否	4
谢文杰	10	2	8	0	0	否	4
邵毅平	10	2	8	0	0	否	4
傅震刚	10	1	9	0	0	否	3
孔德周	10	1	9	0	0	否	2
王苏珍	6	1	5	0	0	否	0

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。

### 3、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。

#### 4、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、列席公司股东大会，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，切实本着诚信勤勉义务履行职责。

#### 七、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（主任委员）、傅震刚、傅东良	4	2023年02月22日	关于2022年度审计工作沟通会	对收入确认和应收账款、规范内部控制、完善责任目标等方面提出建议。		
			2023年03月03日	关于续聘2023年度审计机构的审核意见	同意向董事会提交审议。		
			2023年04月25日	关于2023年第一季度报告例会	同意提交董事会审议。		
			2023年07月25日	关于2023年半年度报告例会	同意提交董事会审议。		
审计委员会	邵毅平（主任委员）、傅震刚、顾时杰	2	2023年10月11日	关于对财务负责人任职资格核查及对内部审计负责人提名	同意将谢文杰先生作为财务负责人（财务总监）候选人提交公司董事会审议；同意提名俞杰先生为公司内部审计负责人候选人。		
			2023年10月27日	关于2023年第三季度报告例会	同意提交董事会审议。		
提名委员会	孔德周（主任委员）、傅震刚、王苏珍	1	2023年09月22日	关于董事候选人任职资格的审查结果	同意将第六届董事会非独立董事候选人及独立董事候选人提交公司董事会审议。		
提名委员会	孔德周（主任委员）、傅震刚、徐振春	1	2023年10月11日	关于高管候选人任职资格的审核结果	同意第六届高级管理人员候选人提交公司董事会审议。		
薪酬与考核委员会	傅震刚（主任委员）、邵毅平、谢文杰	2	2023年03月03日	对2022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	同意。		
			2023年09月22日	对调整董事津贴方案的审核意见	同意将相关方案提交公司董事会审议。		

## 八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、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）	10
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	1,789
报告期末在职员工的数量合计（人）	1,799
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,847
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	1,385
销售人员	12
技术人员	202
财务人员	20
行政人员	180
合计	1,799
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	2
本科	125
大专	355
大专以下	1,317
合计	1,799

### 2、薪酬政策

公司薪酬管理遵循“按劳分配、效率优先、激励限度、兼顾公平、适应需求”的原则，制定管理制度及办法，确保公司员工薪酬达到（高于）同一地区、同一行业中的基本水平。薪酬结构包括岗位工资（基本工资和绩效工资）、加班工资、工龄津贴/补贴，员工享有养老、医疗、失业、工伤、生育保险，过节费福利及高温补贴。

推进企业集约化管理，减员增效，鼓励员工积极提升工作技能和业绩；鼓励员工高效率地工作，控制运营成本、人力成本，提高企业竞争力。

### 3、培训计划

2023 年围绕人才培养及队伍建设，以内部培训及外部培训结合的形式开展各类培训。组织开展线下专项培训 3 场、线上专题培训 1 场覆盖 260 余人次，美好夜校合计 15 场，累计观看 5000 余人次；外送培训共计 7 场、15 人次；组织开展证书报考，本年度共计 28 人通过物业管理师考试；开展人才盘点工作，覆盖 98 人，其中 5 人在本年度晋升易岗。

#### 4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	3,502,868.20
劳务外包支付的报酬总额（元）	68,856,112.41

#### 十、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。

#### 十一、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。

#### 十二、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

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按公司实际情况，已基本建立健全了公司的内部控制制度体系并得到有效的执行。公司《2023 年度内部控制自我评价报告》全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况，报告期公司不存在内部控制重大缺陷和重要缺陷。

##### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

#### 十三、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

#### 十四、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	2024 年 03 月 13 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 2023 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、监事和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%，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</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>

	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 2023 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	2024 年 03 月 13 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

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。报告期内，公司不存在因环境问题受到行政处罚的情况。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用。

### 二、社会责任情况

公司积极践行企业社会责任，在努力提升经营业绩的同时积极履行企业应尽的义务，不断完善并深化社会责任理念，将社会责任融入到企业发展战略中，促进企业可持续发展，彰显企业担当，提升企业形象，切实维护股东、员工、客户等相关方的利益，实现共创共赢共享。

#### （一）股东和债权人权益保护

公司严格按照《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》等法律法规规范性文件的规定，修订各项规章制度以符合公司发展，不断完善公司法人治理结构、内部控制体系、规范公司运作，严格履行信息披露义务，确保信息披露的真实、准确、及时、完整和公平，保障全体股东的合法权益。同时公司以积极开放的态度，通过业绩说明会、电话、传真、电子邮箱、投资者互动平台等多种方式与投资者保持良好的沟通交流，解答和说明投资者的疑问和关心的问题，增进投资者对公司的了解，有效保障了全体股东的合法权益。

#### （二）职工权益保护

公司以“信任 沟通 互勉 共进”为团队理念，以“专心 专注 专家”为职业理念，以“崇德尚才 敬业善任”为人才理念，构建和谐企业的文化和责任，注重人才培养及梯队建设。为所有新员工提供专业入职培训，不定期开展线上直播课、线下专题培训、专业条线培训等，帮助员工提升专业技能，增强知识储备。

公司努力为员工谋福利，开展各项员工关爱举措，包括但不限于为员工缴纳五险一金、为退休返聘员工购买商业保险；不定期组织团建、年会活动；安排员工体检，每个项目配备血压计用于日常健康状况监测；在春节、中秋节、端午节等传统节日为员工发放过节费及礼品；发放劳保用品、夏季饮品、高温补贴等。构建员工与企业和谐的劳动关系，推动员工与企业共同进步。

#### （三）供应商、客户和消费者权益保护

在经营管理过程中不断加强与各方的沟通、合作，充分尊重并保护供应商、客户、消费者的合法权益，主动签署廉洁协议，公布审计监督举报热线，提高客户、消费者的满意度和忠诚度。从而建立良好的合作关系，实现各方共赢、携手共进、互相监督、持续改善，把履行企业社会责任贯穿于企业经营和管理的各个环节，实现企业与社会和谐发展。

#### （四）社会公益

公司立志于做一个优秀的企业公民，在企业发展壮大时，时刻牢记自己的使命和责任，为社会创造财富的过程中做更多的慈善，在社会责任中感受奉献的快乐和价值。报告期，公司积极参与线上募捐，为新疆英艾日克乡的孩子送去温暖，让他们在爱与善意的灌溉下，长成美好的模样，奔赴更明亮的未来。

作为劳动密集型企业，公司为社会各层级人员提供就业机会，并向退伍军人、贫困人员、残疾人员等倾斜。公司保洁岗位聘用较多退休返聘人员，其中有不少家庭条件困难，一份稳定的工作，能适当缓解其家庭压力。

#### （五）环境保护

公司严格遵守国家环境保护和节能减排的相关法律法规，不断增强保护环境和节能环保的意识，持续开展绿色管理工作。不断挖掘节能潜力，在设备、供配电、照明等方面采取节能措施，实现生产节能，杜绝浪费，不断提高资源的利用率。

报告期，公司深入开展垃圾分类宣传活动，营造浓厚垃圾分类宣传氛围，宣传范围辐射至小区每户居民，深入推进“两定四分”模式设置集中投放点，共有 9 个项目获评“2023 年度浙江省高标准生活垃圾分类示范小区”。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司报告期内暂未开展脱贫攻坚、乡村振兴工作。

## 第六节 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	中麦控股；王献蜀；高	关于同业竞争、关联交易	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，	2015年05月20	长期	严格履行

作承诺	霞	的承诺	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。”	日		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
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，目前在强制执行过程中。5、后续公司将采取各种法律手段向当事人追偿，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

## 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、监事会、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

### 1、《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》，本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”，并将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。执行上述会计政策的主要影响如下：

(1) 合并比较财务报表的相关项目调整如下：

单位：元

受影响的报表项目	2022 年 12 月 31 日（合并）		
	调整前	调整金额	调整后
资产负债表项目：			
递延所得税资产	667,877.94	425,038.21	1,092,916.15
递延所得税负债		431,992.64	431,992.64
未分配利润	-1,922,598,870.13	-6,954.43	-1,922,605,824.56
利润表项目：			
所得税费用	15,576,567.57	6,954.43	15,583,522.00

(2) 母公司比较财务报表的相关项目调整如下：

单位：元

受影响的报表项目	2022 年 12 月 31 日（母公司）		
	调整前	调整金额	调整后

资产负债表项目：			
递延所得税资产		425,038.21	425,038.21
递延所得税负债		431,992.64	431,992.64
未分配利润	-2,009,845,483.05	-6,954.43	-2,009,852,437.48
利润表项目：			
所得税费用		6,954.43	6,954.43

## 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

2023年3月16日，公司召开的第五届董事会第二十三次会议审议通过了《关于注销全资子公司的议案》，同意注销全资子公司浙江天筑贸易有限公司。2023年6月20日，浙江天筑的工商注销登记手续办理完毕。本次注销完成后，浙江天筑将不再纳入上市公司合并财务报表范围。

报告期，间接控股公司杭州联每户收购了杭州森吉建筑工程有限公司100%股权，公司全资子公司中天美好服务持有杭州联每户74.44%，因此杭州森吉建筑工程有限公司成为公司间接控股公司，并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）	85
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	俞德昌、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	4、1

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

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15万元。

## 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
公司诉中麦控股有限公司、王献蜀合同纠纷（要求支付第二期补偿款）	10,000	否	一审已判决	法院判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付 10,000 万元，并支付违约金。截至目前公司未收到相关款项。	终本执行。	2022 年 10 月 26 日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（公告编号：2022-058）
公司诉中麦控股有限公司、王献蜀合同纠纷（要求支付第三期补偿款）	20,000	否	一审已判决	法院判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付 20,000 万元，并支付违约金。截至目前公司未收到相关款项。	强制执行过程中。	2023 年 07 月 01 日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（公告编号：2023-023）
陆俭诉公司等证券虚假陈述责任纠纷	1,677.3	否	和解	本案审理过程中，陆俭与公司达成调解协议，公司向原告支付调解款项及案件受理费。调解协议履行完毕后，影响公司损益 525.63 万元。	双方已完全履行协议，该案已结案。	2023 年 10 月 20 日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（公告编号：2023-038）
大业信托有限责任公司诉公司等 16 名被告证券虚假陈述责任纠纷	843.27	计提 50%	尚未审理	/	/	2023 年 12 月 16 日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（公告编号：2023-054）
郭征兵、高原等 15 位投资者诉公司证券虚假陈述责任纠纷	258.71	计提 50%	尚未审理	/	/		
浙江新东阳建设集团有限公司诉中天美好服务合同纠纷	452.06	计提 50%	尚未审理	/	/		

## 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/案场服务费	市场价、成本测算法	/	9,279.21	28.06%	9,000	是	按合同约定	/	2022年12月13日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上的《关于2023年度日常关联交易预计的公告》(公告编号:2022-068)
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	/	1,549.54	100.00%	1,500	是	按合同约定	/	2022年12月13日	
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	接受关联人委托代为销售其商品	代销车位收取佣金	市场价	/	4.82	100.00%	500	否	按合同约定	/	2022年12月13日	
合计				--	--	10,833.57	--	11,000	--	--	--	--	--
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)				1、受房地产市场影响较大,关联方实际经营不及预期,经营规划变化导致关联交易预计与实际发生差异较大。 2、公司预计的日常关联交易额度是交易可能签署合同上限金额,实际发生额是双方业务实际发展状况,导致实际发生额与预计金额存在一定差异的情形,符合实际经营情况。									
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

公司报告期末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

(1) 公司拟向控股股东上海天纪投资有限公司发行股票募集资金，募集资金总额不超过 16,729.60 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于物业管理市场拓展项目、信息化与智能化升级项目、人力资源建设项目及补充流动资金。本次向特定对象发行股票事项已获得中国证监会“同意”注册的批复，详见公司于 2024 年 1 月 24 日发布的《关于向特定对象发行股票申请获得中国证监会同意注册批复的公告》（公告编号：2024-001）。公司董事会将按照上述批复和相关法律法规的要求及公司股东大会的授权在规定期限内办理本次向特定对象发行股票的相关事宜，并及时履行信息披露义务。

(2) 公司于 2023 年 1 月 16 日召开的第五届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于全资子公司对外增资暨关联交易的议案》，同意全资子公司中天美好服务以自有资金对杭州联每户网络科技有限公司进行增资，增资金额为人民币 400 万元。2023 年 3 月 18 日，公司披露中天美好服务完成上述增资，杭州联每户网络科技有限公司已办理完成相关工商变更登记手续并取得新的营业执照，相关增资事项已完成。

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
《关于全资子公司对外增资暨关联交易的公告》	2023 年 01 月 17 日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（公告编号：2023-002）
《关于全资子公司对外增资暨关联交易的进展公告》	2023 年 03 月 18 日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（公告编号：2023-017）
《关于向特定对象发行股票申请获得中国证监会同意注册批复的公告》	2024 年 01 月 24 日	《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（公告编号：2024-001）

## 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。

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、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。

## 十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、公司于 2023 年 1 月 16 日召开的第五届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于全资子公司对外增资暨关联交易的议案》，同意全资子公司中天美好服务以自有资金对杭州联每户网络科技有限公司进行增资，增资金额为人民币 400 万元。2023 年 3 月 18 日，公司披露中天美好服务完成上述增资，杭州联每户网络科技有限公司已办理完成相关工商变更登记手续并取得新的营业执照，相关增资事项已完成。

## 第七节 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	51,655,318	17.66%						51,655,318	17.66%
1、国家持股									
2、国有法人持股						165,000	165,000	165,000	0.06%
3、其他内资持股	51,655,318	17.66%				-165,000	-165,000	51,490,318	17.60%
其中：境内法人持股	27,924,518	9.55%				-8,425,685	-8,425,685	19,498,833	6.66%
境内自然人持股	23,730,800	8.11%				8,260,685	8,260,685	31,991,485	10.94%
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	240,883,257	82.34%						240,883,257	82.34%
1、人民币普通股	240,883,257	82.34%						240,883,257	82.34%
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	292,538,575	100.00%						292,538,575	100.00%

股份变动的原因

□适用 不适用

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
周旭辉	16,390,777			16,390,777	首发后限售股	2018-11-25
张世强	25,039			25,039	首发后限售股	2018-11-25
胡兴航	3,700,000			3,700,000	首发后限售股	无具体日期。
高霞	85,000			85,000	首发后限售股	无具体日期。
邓长春	257,316		257,316	0	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。
张昱平	63,934			63,934	首发后限售股	2018-11-25
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	0	257,316		257,316	首发后限售股	无具体日期。
蒋键	0	8,260,685		8,260,685	首发后限售股	无具体日期。
国通信托有限责任公司	0	165,000		165,000	首发后限售股	无具体日期。
中麦控股有限公司	5,306,115		165,000	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。
深圳市佳银资产管理有限公司	8,260,685		8,260,685	0	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	51,655,318	8,683,001	8,683,001	51,655,318	--	--

## 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	19,331	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	17,710	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	20.51%	60,013,002	0	0	60,013,002	不适用	0
周旭辉	境内自然人	5.60%	16,390,777	0	16,390,777	0	质押 冻结	16,390,777 16,390,777
蒋键	境内自然人	2.82%	8,260,685	8,260,685	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	2.76%	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	2.56%	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	2.05%	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	1.76%	5,141,115	-165,000	5,141,115	0	质押 冻结	1,341,115 5,141,115
上海瑞点投资管理有限公司	境内非国有法人	1.56%	4,560,000	0	0	4,560,000	不适用	0
葛伟	境内自然人	1.41%	4,126,666	0	0	4,126,666	冻结	2,400,000
胡兴航	境内自然人	1.26%	3,700,000	0	3,700,000	0	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
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								

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
上海瑞点投资管理有限公司	4,560,000	人民币普通股	4,560,000
葛伟	4,126,666	人民币普通股	4,126,666
罗蓓文	3,010,039	人民币普通股	3,010,039
中信证券股份有限公司	2,573,075	人民币普通股	2,573,075
上海紫杰私募基金管理有限公司—紫杰宏阳1号私募证券投资基金	1,617,718	人民币普通股	1,617,718
中国国际金融股份有限公司	1,506,611	人民币普通股	1,506,611
王玉香	1,500,000	人民币普通股	1,500,000
林东升	1,483,400	人民币普通股	1,483,400
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）	无		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
深圳市佳银资产管理有限公司	退出	0	0.00%	0	0.00%
蒋键	新增	0	0.00%	0	0.00%

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2023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

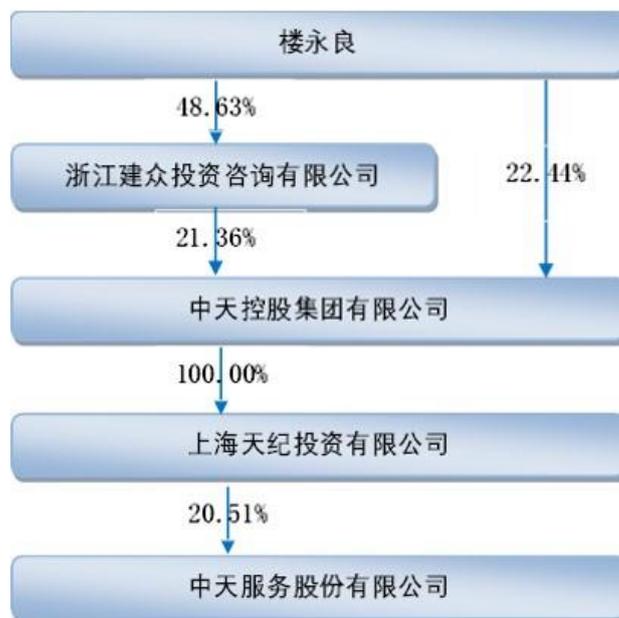
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
楼永良	本人	中国	否
主要职业及职务	现任中天控股集团有限公司董事长、浙江建众投资咨询有限公司法定代表人兼执行董事、经理。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	间接控股境内上市公司华嵘控股（600421）。		

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

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 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	2024 年 03 月 11 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[2024]D-0024 号
注册会计师姓名	俞德昌、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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

##### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中天服务公司，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（二十七）、七（二十九）所述，2023 年度，中天服务公司营业收入为 33,984.33 万元，其中物业管理及配套服务收入为 27,574.15 万元，占营业收入的 81.14%。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，2023 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 9,164.58 万元，占当期营业收入的 26.97%。</p> <p>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"> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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。</li> </ol>
------------	--

#### 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 2023 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。

中天服务公司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公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计

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

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

(6) 就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：俞德昌

(项目合伙人)

中国注册会计师：王帆帆

中国天津市

2024 年 3 月 11 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

2023 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	201,770,529.48	169,322,096.03
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	72,709,759.07	46,745,832.94
应收款项融资		

预付款项	3,042,103.02	3,159,784.25
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,686,763.70	4,182,666.66
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,547,843.32	229,420.97
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	345,235.19	111,896.51
流动资产合计	283,102,233.78	223,751,697.36
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		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	30,014,464.68	18,568,681.38
固定资产	3,087,913.04	2,332,393.47
在建工程	711,868.44	659,157.20
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,702,395.00	3,393,347.18
无形资产	519,056.97	480,792.13
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,045,772.21	1,381,432.55
递延所得税资产	2,026,094.78	1,092,916.15
其他非流动资产		
非流动资产合计	39,107,565.12	27,908,720.06
资产总计	322,209,798.90	251,660,417.42
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	23,041,915.50	10,775,910.09
预收款项	30,291.52	30,291.52
合同负债	68,499,386.45	46,067,998.02
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	23,190,512.96	21,107,361.32
应交税费	5,586,623.26	10,569,178.45
其他应付款	54,922,089.05	44,372,851.84
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	887,441.51	1,329,618.01
其他流动负债	4,310,205.73	2,747,290.48
流动负债合计	180,468,465.98	137,000,499.73
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	707,307.04	1,859,327.79
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	8,263,935.23	11,402.00
递延收益		
递延所得税负债	383,751.95	431,992.64
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,354,994.22	2,302,722.43
负债合计	189,823,460.20	139,303,222.16
所有者权益：		
股本	292,538,575.00	292,538,575.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,733,870,233.73	1,733,870,233.73
减：库存股		
其他综合收益		
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	-1,903,718,284.19	-1,922,605,824.56
归属于母公司所有者权益合计	131,973,243.30	113,085,702.93
少数股东权益	413,095.40	-728,507.67
所有者权益合计	132,386,338.70	112,357,195.26
负债和所有者权益总计	322,209,798.90	251,660,417.42

法定代表人：操维江 主管会计工作负责人：谢文杰 会计机构负责人：沈珍梅

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	42,770,452.65	2,889,399.09
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,100,426.43	41,519.00
应收款项融资		
预付款项	252,583.63	545,820.00
其他应收款	266,199.53	181,427.31
其中：应收利息		
应收股利		
存货	44,506.98	
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	276,820.34	111,896.51
流动资产合计	48,710,989.56	3,770,061.91
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	69,691,695.01	71,691,499.30
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,455,124.22	0.00
固定资产	160,548.35	213,049.49
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,535,007.77	2,556,411.03
无形资产	7,286.57	29,462.15
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	289,477.39	460,492.75
递延所得税资产	398,687.14	425,038.21
其他非流动资产		
非流动资产合计	76,537,826.45	75,375,952.93
资产总计	125,248,816.01	79,146,014.84
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	7,368,273.06	6,071,244.40
预收款项		
合同负债	634,231.93	55,487.30
应付职工薪酬	1,725,148.00	1,305,303.62
应交税费	29,326.22	7,398.28
其他应付款	84,835,855.06	30,019,297.00
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	887,441.51	811,438.88
其他流动负债	43,974.68	7,213.35
流动负债合计	95,524,250.46	38,277,382.83
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	707,307.04	1,683,041.86
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	6,019,043.76	11,402.00
递延收益		
递延所得税负债	383,751.95	431,992.64
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,110,102.75	2,126,436.50
负债合计	102,634,353.21	40,403,819.33
所有者权益：		
股本	292,538,575.00	292,538,575.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,746,160,675.68	1,746,160,675.68
减：库存股		
其他综合收益		

专项储备		
盈余公积	9,895,382.31	9,895,382.31
未分配利润	-2,025,980,170.19	-2,009,852,437.48
所有者权益合计	22,614,462.80	38,742,195.51
负债和所有者权益总计	125,248,816.01	79,146,014.84

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	339,843,306.63	306,314,999.15
其中：营业收入	339,843,306.63	306,314,999.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	289,644,633.28	257,875,083.70
其中：营业成本	244,977,505.21	216,794,402.37
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	1,811,379.68	1,600,166.01
销售费用	2,466,619.89	610,778.07
管理费用	39,202,552.32	36,303,632.85
研发费用	2,290,577.75	3,095,590.18
财务费用	-1,104,001.57	-529,485.78
其中：利息费用	102,711.64	1,210,027.16
利息收入	1,871,534.43	2,299,219.82
加：其他收益	1,209,886.08	1,860,991.48
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		
信用减值损失（损失以“-”号	-1,641,878.90	-1,731,338.85

填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	43,591.50	-1,398,603.66
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	49,810,272.03	47,170,964.42
加: 营业外收入	101,807.00	28,533,190.35
减: 营业外支出	18,140,730.88	248,746.25
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	31,771,348.15	75,455,408.52
减: 所得税费用	11,742,204.71	15,583,522.00
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	20,029,143.44	59,871,886.52
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	20,029,143.44	59,871,886.52
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	20,219,809.57	61,622,247.61
2. 少数股东损益	-190,666.13	-1,750,361.09
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	20,029,143.44	59,871,886.52
归属于母公司所有者的综合收益总额	20,219,809.57	61,622,247.61
归属于少数股东的综合收益总额	-190,666.13	-1,750,361.09
八、每股收益		

(一) 基本每股收益	0.07	0.21
(二) 稀释每股收益	0.07	0.21

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：操维江 主管会计工作负责人：谢文杰 会计机构负责人：沈珍梅

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	25,213,797.02	13,500.00
减：营业成本	17,852,216.68	0.00
税金及附加	61,220.30	0.00
销售费用		
管理费用	7,969,383.98	9,038,935.16
研发费用		
财务费用	55,540.57	1,131,052.98
其中：利息费用	77,795.76	1,151,652.39
利息收入	33,911.40	29,795.41
加：其他收益	15,055.56	16,134.50
投资收益（损失以“-”号填列）	331,750.00	0.00
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-38,732.70	11,735.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	43,847.92	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-372,643.73	-10,128,618.03
加：营业外收入	3,000.00	28,206,791.55
减：营业外支出	15,779,978.60	228,269.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-16,149,622.33	17,849,903.72
减：所得税费用	-21,889.62	6,954.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-16,127,732.71	17,842,949.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-16,127,732.71	17,842,949.29
（二）终止经营净利润（净亏损以		

“—”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-16,127,732.71	17,842,949.29
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	2023 年度	2022 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	371,571,055.59	293,657,587.58
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	25.85	793,765.94
收到其他与经营活动有关的现金	20,103,171.46	11,184,379.85
经营活动现金流入小计	391,674,252.90	305,635,733.37
购买商品、接受劳务支付的现金	130,031,618.31	90,845,023.89
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	151,302,449.76	160,979,851.40
支付的各项税费	34,466,705.18	32,528,129.50
支付其他与经营活动有关的现金	31,948,499.38	49,725,214.42
经营活动现金流出小计	347,749,272.63	334,078,219.21
经营活动产生的现金流量净额	43,924,980.27	-28,442,485.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,247,174.81	6,611,499.88
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	9,247,174.81	6,611,499.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,151,135.69	9,623,492.02
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	19,161,135.69	9,623,492.02
投资活动产生的现金流量净额	-9,913,960.88	-3,011,992.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
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	1,562,585.94	47,216,619.69
筹资活动现金流出小计	1,562,585.94	47,216,619.69
筹资活动产生的现金流量净额	-1,562,585.94	-47,216,619.69
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	32,448,433.45	-78,671,097.67
加：期初现金及现金等价物余额	169,322,096.03	247,993,193.70
六、期末现金及现金等价物余额	201,770,529.48	169,322,096.03

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 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	25,055,220.94	
收到的税费返还		695,394.46

收到其他与经营活动有关的现金	55,027,402.32	80,385,381.01
经营活动现金流入小计	80,082,623.26	81,080,775.47
购买商品、接受劳务支付的现金	16,739,211.98	
支付给职工以及为职工支付的现金	7,025,707.76	3,753,426.51
支付的各项税费	551,663.11	786,828.57
支付其他与经营活动有关的现金	13,177,777.82	76,736,872.45
经营活动现金流出小计	37,494,360.67	81,277,127.53
经营活动产生的现金流量净额	42,588,262.59	-196,352.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,143,728.20	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,331,554.29	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,475,282.49	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,339,286.52	778,665.81
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5,339,286.52	778,665.81
投资活动产生的现金流量净额	-1,864,004.03	-778,665.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	843,205.00	46,530,107.18
筹资活动现金流出小计	843,205.00	46,530,107.18
筹资活动产生的现金流量净额	-843,205.00	-46,530,107.18
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	39,881,053.56	-47,505,125.05
加：期初现金及现金等价物余额	2,889,399.09	50,394,524.14
六、期末现金及现金等价物余额	42,770,452.65	2,889,399.09

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益														
	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	292, 538,				1,73 3,87				9,28 2,71		- 1,92		113, 085,	- 728,	112, 357,

期末余额	575.00				0,233.73				8.76		2,605.824.56		702.93	507.67	195.26
加： ：会计政策变更															
期差错更正															
他															
二、本年期初余额	292,538,575.00				1,733,870,233.73				9,282,718.76		-1,922,605,824.56		113,085,702.93	-728,507.67	112,357,195.26
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											18,887,540.37		18,887,540.37	1,141,603.07	20,029,143.44
（一）综合收益总额											20,219,809.57		20,219,809.57	-190,666.13	20,029,143.44
（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															

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											-	-	1,332,269.20	1,332,269.20	
四、本期期末余额	292,538,575.00				1,733,870.23	3.73			9,282,718.76		1,903,718.28	4.19	131,973,243.30	413,095.40	132,386,338.70

上期金额

单位：元

项目	2022 年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益															
	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、	292,				1,73				9,28		-		51,5	1,02	52,6	

上年 期末 余额	538, 575. 00				3,87 0,23 3.73				2,71 8.76		1,98 4,11 5,10 0.79		76,4 26.7 0	8,88 2.04	05,3 08.7 4
加 ：会 计政 策变 更															
期差 错更 正															
他															
二、 本年 期初 余额	292, 538, 575. 00				1,73 3,87 0,23 3.73				9,28 2,71 8.76		- 1,98 4,11 5,10 0.79		51,5 76,4 26.7 0	1,02 8,88 2.04	52,6 05,3 08.7 4
三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”号 填 列)											61,5 09,2 76.2 3		61,5 09,2 76.2 3	- 1,75 7,38 9.71	59,7 51,8 86.5 2
(一) 综 合收 益总 额											61,6 22,2 47.6 1		61,6 22,2 47.6 1	- 1,75 0,36 1.09	59,8 71,8 86.5 2
(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										-		-	-	-	-	
										112,971.38		112,971.38	7,028.62	120,000.00		
四、本期期末余额	292,538,575.00				1,733,870.23	3.73		9,282,718.76		-	1,922,605.82	4.56	113,085,702.93	-	728,507.67	112,357,195.26

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度									
	股本	其他权益工具	资本	减：	其他	专项	盈余	未分	其他	所有

		优先股	永续债	其他	公积	库存股	综合收益	储备	公积	配利润		者权益合计
一、上年期末余额	292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,009,852,437.48		38,742,195.51
加：会计政策变更												
期差错更正												
他												
二、本年期初余额	292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,009,852,437.48		38,742,195.51
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-16,127,732.71		-16,127,732.71
（一）综合收益总额										-16,127,732.71		-16,127,732.71
（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	292,5 38,57 5.00				1,746 ,160, 675.6 8				9,895 ,382. 31	- 2,025 ,980, 170.1 9		22,61 4,462 .80

上期金额

单位：元

项目	2022 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	292,5 38,57 5.00				1,746 ,160, 675.6 8				9,895 ,382. 31	- 2,027 ,695, 386.7 7		20,89 9,246 .22
加												

：会计政策变更												
期差错更正												
他												
二、本年期初余额	292,538,575.00				1,746,160,675.68				9,895,382.31	-2,027,695,386.77		20,899,246.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										17,842,949.29		17,842,949.29
（一）综合收益总额										17,842,949.29		17,842,949.29
（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	292,5 38,57 5.00				1,746 ,160, 675.6 8				9,895 ,382. 31	- 2,009 ,852, 437.4 8		38,74 2,195 .51

### 三、公司基本情况

#### (一)公司概况

中天服务股份有限公司（原名巴士在线股份有限公司、浙江新嘉联电子股份有限公司，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 2023 年 12 月 31 日止，本公司发行股本总数 29,253.8575 万股，注册资本为 29,253.8575 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：浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道东升路 18 号 410 室。本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 2024 年 3 月 11 日批准报出。

#### (二)合并财务报表范围

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
浙江新嘉联电子科技有限公司
中天美好生活服务集团有限公司
杭州惠家信息咨询有限公司
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

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“十、在其他主体中的权益”。

## 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 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、外币业务和外币报表折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

## 10、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。

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	合并范围内关联方	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	合并范围内关联方	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（十）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、自制半成品、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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、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。

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、持有待售资产

1、本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经得批准。

2、本公司将满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

3、列报方法

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益应当作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益应当作为终止经营损益列报。

## 14、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、（六）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、（七）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。

## 15、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。

## 16、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服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

## 17、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、（二十一）“长期资产减值”。

## 18、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。

## 19、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。

## 20、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

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。

#### 1、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。

## 21、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。

## 22、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。

## 23、合同负债

合同负债是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 24、职工薪酬

### （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。

## 25、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。

## 26、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。

## 27、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，属于在某一时点履行履约义务。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。

公司提供的车位代理销售服务，属于在某一时点履行履约义务，在代销车位交接手续办理完成并与委托方结算后确认收入。

(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

## 28、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。

## 29、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。

### 30、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。

### 31、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。

## 32、其他重要的会计政策和会计估计

## (1) 《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》，本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”，并将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。执行上述会计政策的主要影响如下：

## ① 合并比较财务报表的相关项目调整如下：

单位：元

受影响的报表项目	2022 年 12 月 31 日（合并）		
	调整前	调整金额	调整后
资产负债表项目：			
递延所得税资产	667,877.94	425,038.21	1,092,916.15
递延所得税负债		431,992.64	431,992.64
未分配利润	-1,922,598,870.13	-6,954.43	-1,922,605,824.56
利润表项目：			
所得税费用	15,576,567.57	6,954.43	15,583,522.00

## ② 母公司比较财务报表的相关项目调整如下：

单位：元

受影响的报表项目	2022 年 12 月 31 日（母公司）		
	调整前	调整金额	调整后
资产负债表项目：			
递延所得税资产		425,038.21	425,038.21
递延所得税负债		431,992.64	431,992.64
未分配利润	-2,009,845,483.05	-6,954.43	-2,009,852,437.48
利润表项目：			
所得税费用		6,954.43	6,954.43

## (2) 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》，其中“三、关于售后租回交易的会计处理”的规定，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2023 年度执行上述规定，执行上述会计政策对本公司比较期间财务报表无重大影响。

### 33、终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

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

### 34、分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。本公司主要业务为物业管理服务。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本财务报表附注七(二十九)之说明。

## 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
杭州惠家信息咨询有限公司	20%
浙江天筑贸易有限公司	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%
除上述以外的其他纳税主体	25%

## 2、税收优惠

1、根据《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）、《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）、《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 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日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。报告期内，子公司杭州惠家信息咨询有限公司、浙江天筑贸易有限公司、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，子公司杭州惠家信息咨询有限公司、浙江天筑贸易有限公司、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享受上述税收优惠政策。

3、根据《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。报告期内，子公司杭州联每户网络科技有限公司、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《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税额。报告期内，子公司中天美好生活服务集团有限公司、杭州惠家信息咨询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	250,660.00	172,950.63
银行存款	201,182,041.90	168,617,700.42
其他货币资金	337,827.58	531,444.98
合计	201,770,529.48	169,322,096.03

其他说明：

### 2、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）	61,097,416.00	44,832,516.77
1 至 2 年	12,802,826.74	3,449,730.80
2 至 3 年	2,403,401.85	191,917.45
3 年以上	786,196.07	2,004,437.72
3 至 4 年	786,196.07	2,004,437.72
合计	77,089,840.66	50,478,602.74

## (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	
按单项计提坏账准备的应收账款	276,708.59	0.36%	276,708.59	100.00%	0.00	276,708.59	0.55%	276,708.59	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	76,813,132.07	99.64%	4,103,373.00	5.34%	72,709,759.07	50,201,894.15	99.45%	3,456,061.21	6.88%	46,745,832.94
其中：										
账龄组合	76,813,132.07	99.64%	4,103,373.00	5.34%	72,709,759.07	50,201,894.15	99.45%	3,456,061.21	6.88%	46,745,832.94
合计	77,089,840.66	100.00%	4,380,081.59	5.68%	72,709,759.07	50,478,602.74	100.00%	3,732,769.80	7.39%	46,745,832.94

按单项计提坏账准备：重要的单项计提坏账准备的应收账款

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
重庆市华森心时代实业有限公司	276,708.59	276,708.59	276,708.59	276,708.59	100.00%	预计无法收回
合计	276,708.59	276,708.59	276,708.59	276,708.59		

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	61,097,416.00	1,832,922.48	3.00%
1 至 2 年	12,802,826.74	1,280,282.68	10.00%
2 至 3 年	2,403,401.85	480,680.36	20.00%
3 年以上	509,487.48	509,487.48	100.00%
合计	76,813,132.07	4,103,373.00	

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	
按单项计提	276,708.59					276,708.59
按组合计提	3,456,061.21	1,871,122.91		1,223,811.12		4,103,373.00
合计	3,732,769.80	1,871,122.91		1,223,811.12		4,380,081.59

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

### (4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,223,811.12

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
湖北库麦科技有限公司	货款	101,190.00	无法收回	经营层审批	否
青岛科运通电子有限公司	货款	91,065.56	无法收回	经营层审批	否
苏州大智资讯配件有限公司	货款	84,892.76	无法收回	经营层审批	否
台湾仲邦公司	货款	84,025.10	无法收回	经营层审批	否
嘉善博兴电子科技有限公司	货款	80,228.50	无法收回	经营层审批	否
深圳市拓福莱特电子有限公司	货款	72,324.53	无法收回	经营层审批	否
VestelElektronikSanayive TicaretA.S.	货款	71,654.28	无法收回	经营层审批	否
宁波海文进出口有限公司	货款	63,528.00	无法收回	经营层审批	否
深圳市昆万盛电子有限公司	货款	60,000.00	无法收回	经营层审批	否
巨腾电子（上海）有限公司	货款	57,652.27	无法收回	经营层审批	否
合计		766,561.00			

应收账款核销说明：

### (5) 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	2,878,262.73		2,878,262.73	3.73%	86,347.88
中天建设集团有限公司	2,038,027.20		2,038,027.20	2.64%	61,140.81
杭州临安中天房地产开	1,399,519.99		1,399,519.99	1.81%	41,985.60

发有限公司					
杭州之江城市建设投资集团有限公司	1,352,911.02		1,352,911.02	1.75%	40,587.33
金华市中昂置业有限公司	899,128.39		899,128.39	1.17%	57,844.75
合计	8,567,849.33		8,567,849.33	11.10%	287,906.37

### 3、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	3,686,763.70	4,182,666.66
合计	3,686,763.70	4,182,666.66

#### (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	72,960,053.97	72,835,038.58
押金保证金	2,075,119.37	3,269,438.44
代收代付款	1,328,149.66	562,119.23
备用金	249,471.00	621,427.27
其他	250,636.26	1,046,226.43
合计	76,863,430.26	78,334,249.95

##### 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）	3,317,817.80	3,356,780.37
1至2年	366,362.76	816,637.08
2至3年	173,442.44	239,520.41
3年以上	73,005,807.26	73,921,312.09
3至4年	73,005,807.26	73,921,312.09
合计	76,863,430.26	78,334,249.95

##### 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	72,446,	94.25%	72,446,	100.00%	0.00	73,028,	93.23%	73,028,	100.00%	

计提坏账准备	380.13		380.13			555.40		555.40		
其中：										
按组合计提坏账准备	4,417,050.13	5.75%	730,286.43	16.53%	3,686,763.70	5,305,694.55	6.77%	1,123,027.89	21.17%	4,182,666.66
其中：										
账龄组合	4,417,050.13	5.75%	730,286.43	16.53%	3,686,763.70	5,305,694.55	6.77%	1,123,027.89	21.17%	4,182,666.66
合计	76,863,430.26	100.00%	73,176,666.56	95.20%	3,686,763.70	78,334,249.95	100.00%	74,151,583.29	94.66%	4,182,666.66

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

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	3,317,817.80	99,534.53	3.00%
1至2年	366,362.76	36,636.28	10.00%
2至3年	173,442.44	34,688.49	20.00%
3年以上	559,427.13	559,427.13	100.00%
合计	4,417,050.13	730,286.43	

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）	
2023年1月1日余额	227,256.38	3,014.82	73,921,312.09	74,151,583.29
2023年1月1日余额在本期				
——转入第三阶段		-3,014.82	3,014.82	
本期计提	13,673.39		12,059.24	25,732.63
本期转回	70,070.47		184,906.17	254,976.64
本期核销			745,672.72	745,672.72
2023年12月31日余额	170,859.30		73,005,807.26	73,176,666.56

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) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	745,672.72

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
上海旗上实业有限公司	其他	174,950.00	无法收回	经营层审批	否
嘉善景文华都国际大酒店有限公司	其他	133,642.00	无法收回	经营层审批	否
韩熠电子(深圳)有限公司	其他	124,400.00	无法收回	经营层审批	否
深圳金基扬科技有限公司	其他	94,000.00	无法收回	经营层审批	否
合计		526,992.00			

其他应收款核销说明：

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：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	往来款	72,400,200.00	3年以上	94.20%	72,400,200.00
江干区盛世钱塘花园第二届业主委员会	押金保证金	300,000.00	3年以上	0.39%	300,000.00
宁波市鄞州致诚物业管理师事务所(普通合伙)绍兴分所	押金保证金	300,000.00	1年以内	0.39%	9,000.00
天台县成投建设发展有限公司	押金保证金	263,397.88	1年以内	0.34%	7,901.94
中天控股集团有限公司	押金保证金及其他	242,672.00	1-2年 116,781.00元; 2-3年 125,891.00元	0.32%	36,856.30
合计		73,506,269.88		95.64%	72,753,958.24

## 4、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	2,977,656.14	97.88%	3,088,187.73	97.73%
1至2年	6,476.58	0.21%	15,022.52	0.48%

2 至 3 年	1,396.30	0.05%		
3 年以上	56,574.00	1.86%	56,574.00	1.79%
合计	3,042,103.02		3,159,784.25	

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

### 1. 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（%）
国网陕西省电力有限公司	671,878.08	22.09
国网浙江桐乡市供电有限公司	591,531.97	19.44
北京京东世纪信息技术有限公司	315,774.41	10.38
国网湖南省电力有限公司长沙市湘江新区供电分公司	169,095.06	5.56
国网浙江省电力有限公司杭州市临安区供电公司	87,860.54	2.89
小 计	1,836,140.06	60.36

其他说明：

## 5、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	5,680.79		5,680.79	229,420.97		229,420.97
低值易耗品	1,542,162.53		1,542,162.53			
合计	1,547,843.32		1,547,843.32	229,420.97		229,420.97

## 6、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	345,235.19	111,896.51
合计	345,235.19	111,896.51

其他说明：

## 7、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		14,564,197.61	19,053,980.55
2. 本期增加金额			15,495,412.24	15,495,412.24
(1) 外购			15,495,412.24	15,495,412.24
(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			3,600,545.51	3,600,545.51
(1) 处置			3,600,545.51	3,600,545.51
(2) 其他转出				
4. 期末余额	4,489,782.94		26,459,064.34	30,948,847.28
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	101,554.56		383,744.61	485,299.17
2. 本期增加金额	152,331.84		492,078.68	644,410.52
(1) 计提或摊销	152,331.84		492,078.68	644,410.52
3. 本期减少金额			195,327.09	195,327.09
(1) 处置			195,327.09	195,327.09
(2) 其他转出				
4. 期末余额	253,886.40		680,496.20	934,382.60
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	4,235,896.54		25,778,568.14	30,014,464.68
2. 期初账面价值	4,388,228.38		14,180,453.00	18,568,681.38

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：

## 8、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,087,913.04	2,332,393.47
固定资产清理		
合计	3,087,913.04	2,332,393.47

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	电子及其他设备	运输设备	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	4,446,022.52	849,106.55	5,295,129.07
2. 本期增加金额	1,298,928.34	224,491.85	1,523,420.19
(1) 购置	1,298,928.34	224,491.85	1,523,420.19
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	400,831.05		400,831.05
(1) 处置或报废	400,831.05		400,831.05
4. 期末余额	5,344,119.81	1,073,598.40	6,417,718.21
二、累计折旧			
1. 期初余额	2,221,545.52	721,221.19	2,942,766.71
2. 本期增加金额	652,588.49	93,512.78	746,101.27
(1) 计提	652,588.49	93,512.78	746,101.27
3. 本期减少金额	359,062.81		359,062.81
(1) 处置或报废	359,062.81		359,062.81
4. 期末余额	2,515,071.20	814,733.97	3,329,805.17
三、减值准备			
1. 期初余额	19,968.89		19,968.89
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额	19,968.89		19,968.89

(1) 处置或报废	19,968.89		19,968.89
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	2,829,048.61	258,864.43	3,087,913.04
2. 期初账面价值	2,204,508.11	127,885.36	2,332,393.47

## 9、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	711,868.44	659,157.20
合计	711,868.44	659,157.20

### (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
道闸门禁安装工程	554,070.27		554,070.27	659,157.20		659,157.20
安装 AB 门禁系统服务	157,798.17		157,798.17			
合计	711,868.44		711,868.44	659,157.20		659,157.20

### (2) 在建工程的减值测试情况

□适用 不适用

## 10、使用权资产

### (1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	4,989,958.11	4,989,958.11
2. 本期增加金额	549,148.91	549,148.91
3. 本期减少金额	974,635.86	974,635.86
退租	974,635.86	974,635.86
4. 期末余额	4,564,471.16	4,564,471.16
二、累计折旧		
1. 期初余额	1,596,610.93	1,596,610.93
2. 本期增加金额	1,476,636.32	1,476,636.32
(1) 计提	1,476,636.32	1,476,636.32

3. 本期减少金额	211,171.09	211,171.09
(1) 处置		
退租	211,171.09	211,171.09
4. 期末余额	2,862,076.16	2,862,076.16
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	1,702,395.00	1,702,395.00
2. 期初账面价值	3,393,347.18	3,393,347.18

## 11、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	计算机软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				1,629,350.74	1,629,350.74
2. 本期增加金额				225,988.12	225,988.12
(1) 购置				225,988.12	225,988.12
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				75,298.20	75,298.20
(1) 处置				75,298.20	75,298.20
4. 期末余额				1,780,040.66	1,780,040.66
二、累计摊销					
1. 期初余额				1,148,558.61	1,148,558.61
2. 本期增加金额				174,174.80	174,174.80
(1) 计提				174,174.80	174,174.80
3. 本期减少金额				61,749.72	61,749.72
(1) 处置				61,749.72	61,749.72
4. 期末余额				1,260,983.69	1,260,983.69

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				519,056.97	519,056.97
2. 期初账面价值				480,792.13	480,792.13

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。

## 12、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

## 13、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	1,048,885.36	280,413.00	531,167.70		798,130.66
托管服务费	332,547.19		84,905.64		247,641.55
合计	1,381,432.55	280,413.00	616,073.34		1,045,772.21

其他说明：

## 14、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	4,264,739.09	1,066,184.77	2,671,511.76	667,877.94
税法不允许当期扣除的费用	2,244,891.47	561,222.87		
租赁负债	1,594,748.56	398,687.14	1,700,152.84	425,038.21
合计	8,104,379.12	2,026,094.78	4,371,664.60	1,092,916.15

## (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	1,535,007.80	383,751.95	1,727,970.56	431,992.64
合计	1,535,007.80	383,751.95	1,727,970.56	431,992.64

## (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		2,026,094.78		1,092,916.15
递延所得税负债		383,751.95		431,992.64

## (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	74,388,512.52	76,329,313.68
可抵扣亏损	423,132,013.89	414,123,018.50
合计	497,520,526.41	490,452,332.18

## (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
2023 年		10,792,065.97	
2024 年	23,035,534.88	23,103,423.19	
2025 年	43,121,645.47	43,121,645.47	
2026 年	278,580,942.14	278,929,696.66	
2027 年	19,844,215.15	19,822,960.37	
2028 年	42,016,908.17	21,820,458.76	
2029 年	16,532,768.08	16,532,768.08	
合计	423,132,013.89	414,123,018.50	

## 15、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	14,705,523.09	6,869,300.56
货款及材料款	4,903,284.50	1,301,427.12
工程及设备款	1,188,447.37	434,418.94
其他	2,244,660.54	2,170,763.47
合计	23,041,915.50	10,775,910.09

## 16、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	54,922,089.05	44,372,851.84
合计	54,922,089.05	44,372,851.84

## (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
押金保证金	19,637,791.56	18,859,654.11
代收代付款	32,974,213.11	21,354,170.01
往来款	835,127.90	2,016,078.62
其他	1,474,956.48	2,142,949.10
合计	54,922,089.05	44,372,851.84

## 17、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

## 18、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业管理服务费	68,426,217.67	45,408,402.24
系统开发服务费		485,436.90
货款	73,168.78	174,158.88
合计	68,499,386.45	46,067,998.02

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
物业管理服务费	23,017,815.43	因在管面积增加导致预收业主物业管理服务费规模增加
合计	23,017,815.43	——

## 19、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	20,617,284.78	144,292,383.37	142,102,330.22	22,807,337.93
二、离职后福利-设定提存计划	490,076.54	8,061,491.32	8,168,392.83	383,175.03
三、辞退福利		1,064,929.25	1,064,929.25	
合计	21,107,361.32	153,418,803.94	151,335,652.30	23,190,512.96

### (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	20,177,484.07	130,128,785.51	127,855,039.31	22,451,230.27
2、职工福利费	53,004.17	3,718,172.25	3,715,472.25	55,704.17
3、社会保险费	345,973.67	5,605,713.52	5,679,461.70	272,225.49
其中：医疗保险费	337,666.63	5,469,257.96	5,541,344.89	265,579.70
工伤保险费	8,307.05	136,455.55	138,116.80	6,645.80
4、住房公积金	39,571.00	4,385,338.28	4,399,811.28	25,098.00
5、工会经费和职工教育经费	1,251.87	454,373.81	452,545.68	3,080.00
合计	20,617,284.78	144,292,383.37	142,102,330.22	22,807,337.93

### (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	473,462.43	7,788,035.89	7,891,328.20	370,170.12
2、失业保险费	16,614.11	273,455.43	277,064.63	13,004.91
合计	490,076.54	8,061,491.32	8,168,392.83	383,175.03

其他说明：

## 20、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	543,106.63	1,411,469.19
企业所得税	4,764,780.59	8,845,564.54
个人所得税	116,267.36	82,899.16
城市维护建设税	59,213.32	105,832.51
房产税	57,873.58	31,925.56
教育费附加	25,598.76	45,995.36
地方教育附加	17,066.55	29,988.58
印花税	1,059.74	12,914.16
地方水利建设基金	1,628.73	2,526.89
城镇垃圾处理费	28.00	
土地使用税		62.50
合计	5,586,623.26	10,569,178.45

## 21、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	887,441.51	1,329,618.01
合计	887,441.51	1,329,618.01

## 22、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	4,310,205.73	2,747,290.48
合计	4,310,205.73	2,747,290.48

## 23、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	724,964.76	1,915,356.68
减：未确认融资费用	-17,657.72	-56,028.89
合计	707,307.04	1,859,327.79

## 24、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	8,263,935.23	11,402.00	诉讼赔偿款
合计	8,263,935.23	11,402.00	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

本公司涉及的证券虚假陈述责任纠纷，本年度结合已受理案件的具体情况及庭审综合判断，计提预计负债 15,735,577.56 元；本年度已赔付 9,727,935.80 元；因合同纠纷案，计提预计负债 2,244,891.47 元；本年度尚未赔付。

## 25、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	292,538,575.00						292,538,575.00

其他说明：

## 26、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）	1,733,869,908.09			1,733,869,908.09
其他资本公积	325.64			325.64
合计	1,733,870,233.73			1,733,870,233.73

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 27、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：

## 28、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	-1,922,605,824.56	-1,984,115,100.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	20,219,809.57	61,622,247.61
其他	1,332,269.20	112,971.38
期末未分配利润	-1,903,718,284.19	-1,922,605,824.56

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。

## 29、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	330,791,098.04	240,860,843.63	295,483,892.67	212,876,813.83
其他业务	9,052,208.59	4,116,661.58	10,831,106.48	3,917,588.54
合计	339,843,306.63	244,977,505.21	306,314,999.15	216,794,402.37

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

与履约义务相关的信息：本报告期无未履约的合同。

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。

合同中可变对价相关信息：

## 30、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	884,347.92	857,927.39
教育费附加	412,226.80	370,832.12
房产税	137,009.31	12,640.95
土地使用税	8,480.15	2,407.50
印花税	77,779.98	93,902.34
地方教育附加	274,818.24	246,108.12
地方水利建设基金	16,717.28	16,347.59
合计	1,811,379.68	1,600,166.01

其他说明：

## 31、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	25,413,329.96	20,715,615.02
办公费	3,081,052.25	2,325,244.17
业务招待费	3,424,771.41	3,989,848.81
代理服务费	1,293,702.00	2,905,912.24
交通差旅费	1,918,077.42	1,753,039.09
租赁费及使用权资产折旧	1,559,185.54	1,297,225.68
折旧与摊销	673,744.88	726,512.14
咨询审计费	1,350,679.06	2,349,348.65
其他	488,009.80	240,887.05
合计	39,202,552.32	36,303,632.85

其他说明：

### 32、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	977,259.54	
业务招待费	765,830.63	
推广费用	442,009.67	572,183.46
销售代理费	15,840.30	13,595.82
其他	265,679.75	24,998.79
合计	2,466,619.89	610,778.07

其他说明：

### 33、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,792,780.26	2,263,988.02
委托研发费	475,572.06	552,000.00
直接投入	12,316.67	123,082.33
折旧费	9,908.76	9,908.76
其他		146,611.07
合计	2,290,577.75	3,095,590.18

其他说明：

### 34、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	102,711.64	1,210,027.16
利息收入	-1,871,534.43	-2,299,219.82
手续费	664,821.22	559,706.88
合计	-1,104,001.57	-529,485.78

### 35、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
政府补助	1,196,787.18	1,829,784.43
15年“机器换人”政府补助收入递延收益确认		21,209.64
个税手续费返还	13,098.90	9,997.41
合计	1,209,886.08	1,860,991.48

### 36、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	-1,871,122.91	-1,535,369.72
其他应收款坏账损失	229,244.01	-195,969.13
合计	-1,641,878.90	-1,731,338.85

## 37、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
固定资产处置收益	-256.42	-1,383,189.78
使用权资产处置收益	43,847.92	-15,413.88
合计	43,591.50	-1,398,603.66

## 38、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
无需支付的预计未决诉讼损失		28,200,061.70	
无法支付的应付款	86,092.37		86,092.37
罚没及违约金收入	1,075.23	303,910.08	1,075.23
其他	14,639.40	29,218.57	14,639.40
合计	101,807.00	28,533,190.35	101,807.00

其他说明：

## 39、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
违约及赔偿支出	30,000.00	14,095.76	30,000.00
预计未决诉讼损失	17,980,469.03	203,026.00	17,980,469.03
罚款、滞纳金支出	56,493.42	15,196.36	56,493.42
非流动资产毁损报废损失	35,091.41		35,091.41
其他	38,677.02	16,428.13	38,677.02
合计	18,140,730.88	248,746.25	18,140,730.88

其他说明：

## 40、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	12,723,624.03	15,918,060.80
递延所得税费用	-981,419.32	-334,538.80
合计	11,742,204.71	15,583,522.00

## (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	31,771,348.15

按法定/适用税率计算的所得税费用	7,942,837.04
子公司适用不同税率的影响	-423,326.64
调整以前期间所得税的影响	-59,523.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	649,104.84
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-23,524.36
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	4,211,907.18
加计扣除、加计摊销等税法规定的额外可扣除费用的影响	-555,269.45
所得税费用	11,742,204.71

#### 41、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
押金保证金及备用金	4,733,729.73	1,954,134.77
收到代收代付款	11,844,455.55	5,537,091.06
活期存款利息收入	1,871,534.43	2,299,219.82
收到政府补助款	687,144.94	1,058,468.48
其他	966,306.81	335,465.72
合计	20,103,171.46	11,184,379.85

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	15,205,733.86	17,019,247.29
押金保证金	3,524,428.14	2,358,287.83
支付诉讼赔偿款	9,727,935.80	28,329,337.20
往来款	300,728.23	1,921,500.00
支付代收代付款	1,797,434.27	15,277.00
其他	1,392,239.08	81,565.10
合计	31,948,499.38	49,725,214.42

##### (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
投资性房地产处置收入	8,103,446.61	6,428,499.88
合计	8,103,446.61	6,428,499.88

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	16,890,000.00	8,328,891.60
合计	16,890,000.00	8,328,891.60

**(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
归还拆借款及利息		45,822,982.18
支付租赁负债本金及利息	1,562,585.94	1,136,856.51
支付租赁保证金		136,781.00
支付少数股东股权转让款		120,000.00
合计	1,562,585.94	47,216,619.69

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）	3,188,945.80		651,860.55	1,562,585.94	683,471.86	1,594,748.55
合计	3,188,945.80		651,860.55	1,562,585.94	683,471.86	1,594,748.55

**(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	32,573,469.61

**42、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	20,029,143.44	59,871,886.52
加：资产减值准备	1,641,878.90	1,731,338.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,390,511.79	1,121,958.48
使用权资产折旧	1,476,636.32	1,193,931.88
无形资产摊销	174,174.80	144,193.36
长期待摊费用摊销	616,073.34	615,542.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-43,591.50	1,398,603.66
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	35,091.41	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		

财务费用（收益以“-”号填列）	102,711.64	1,210,027.16
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-933,178.63	-341,493.23
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-48,240.69	6,954.43
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,318,422.35	64,575.73
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-88,536,091.29	-35,248,681.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	114,847,658.27	-54,313,617.80
其他	-5,509,375.18	-5,897,706.31
经营活动产生的现金流量净额	43,924,980.27	-28,442,485.84
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	201,770,529.48	169,322,096.03
减：现金的期初余额	169,322,096.03	247,993,193.70
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	32,448,433.45	-78,671,097.67

## （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	201,770,529.48	169,322,096.03
其中：库存现金	250,660.00	172,950.63
可随时用于支付的银行存款	201,182,041.90	168,617,700.42
可随时用于支付的其他货币资金	337,827.58	531,444.98
三、期末现金及现金等价物余额	201,770,529.48	169,322,096.03

## 43、所有者权益变动表项目注释

说明对上年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

未分配利润其他减少详见本财务报表附注十、（二）之说明。

## 44、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

计入当期损益的短期租赁费用 and 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	82,549.22	103,293.80
合 计	82,549.22	103,293.80

涉及售后租回交易的情况

## 八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,792,780.26	2,263,988.02
委托研发费	475,572.06	552,000.00
直接投入	12,316.67	123,082.33
折旧费	9,908.76	9,908.76
其他		146,611.07
合计	2,290,577.75	3,095,590.18
其中：费用化研发支出	2,290,577.75	3,095,590.18

## 九、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
杭州森吉建筑工程有限公司	2023年09月28日	10,000.00	100.00%	非同一控制下的企业合并	2023年09月28日	财产权交接		-3,402.07	269,997.93

其他说明：

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	杭州森吉建筑工程有限公司
--现金	10,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	

--其他	
合并成本合计	10,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-10,000.00

合并成本公允价值的确定方法：

或有对价及其变动的说明

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

## 2、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：

合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润（元）
浙江天筑贸易有限公司	注销	2023.6.20		94,344.17

## 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
杭州惠家信息咨询有限公司	2,000,000.00	杭州	杭州	服务业		100.00%	同一控制下的企业合并
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：

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

根据 2023 年 2 月杭州联每户网络科技有限公司（以下简称“联每户”）股东会决议及变更后章程的规定，联每户增资 395 万元，新增注册资本由中天美好生活服务集团有限公司（以下简称“中天美好服务”）认缴，本次增资后联每户注册资本变更为 895 万元，中天美好服务对联每户的持股比例由 54.00% 增加至 74.30%。并于 2023 年 2 月 27 日办妥工商变更登记手续。

根据 2023 年 3 月联每户股东会决议及变更后章程的规定，联每户增资 5 万元，新增注册资本由中天美好服务认缴，本次增资后联每户注册资本变更为 900 万元，中天美好服务对联每户的持股比例由 74.30% 增加至 74.44%。并于 2023 年 3 月 17 日办妥工商变更登记手续。

截至 2023 年 12 月 31 日，上述新增注册资本合计 400 万元，已由中天美好服务实缴出资 300 万元。

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	杭州联每户网络科技有限公司
购买成本/处置对价	4,000,000.00
--现金	4,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	4,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,667,730.80
差额	1,332,269.20
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	1,332,269.20

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	1,196,787.18	1,829,784.43

其他说明：

计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额
进项税加计抵减	507,691.70	757,815.96
余杭区 2022 年度杭州市“雏鹰计划”企业创业无偿资助	200,000.00	

垃圾分类补助	175,002.83	132,527.91
美好家园住宅小区示范奖励	99,500.00	
稳岗补贴	32,841.97	528,737.10
浙江省科技型中小企业奖励资金	30,000.00	
2021 年度富阳区物业管理优秀类住宅补贴	30,000.00	
2022 年住建红旗物业奖励	30,000.00	
小区高层电梯轿厢电动车阻止系统奖	42,000.00	
乐居补贴	20,000.00	
桐乡市住房和城乡建设局 2022 年度优秀物业企业奖	10,000.00	
政策补助		203,203.47
创优奖励		10,000.00
小微企业增值税减免		13,499.99
城市大脑停车系统补贴		80,000.00
2021 年度物业考核奖励款		20,000.00
社管办乐居补贴		10,000.00
2021 年度服务业发展资金补助		50,000.00
一次性扩岗补贴		7,500.00
转塘街道优秀物业管理奖励款		10,000.00
“以工代训”就业补贴		6,000.00
其他	19,750.68	500.00
合 计	1,196,787.18	1,829,784.43

## 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七相关项目。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，本公司按照客户管理信用风险集中度，设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。

本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内，因此在本公司不存在重大信用风险集中。

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 2023 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	23,041,915.50	23,041,915.50	23,041,915.50		
其他应付款	54,922,089.05	54,922,089.05	54,922,089.05		
一年内到期的非流动负债	887,441.51	920,901.55	920,901.55		
租赁负债	707,307.04	724,964.76		607,116.76	117,848.00
合 计	79,558,753.10	79,609,870.86	78,884,906.10	607,116.76	117,848.00

单位：元

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	10,775,910.09	10,775,910.09	10,775,910.09		
其他应付款	44,372,851.84	44,372,851.84	44,372,851.84		
一年内到期的非流动负债	1,329,618.01	1,433,064.32	1,433,064.32		
租赁负债	1,859,327.79	1,915,356.68		1,695,356.68	220,000.00
合 计	58,337,707.73	58,497,182.93	56,581,826.25	1,695,356.68	220,000.00

## 十三、公允价值的披露

### 1、其他

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

#### （一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

本公司期末无公允价值计量的资产和负债。

#### （二）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、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期应付款等。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	3,000 万元	20.51%	20.51%

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
中天建设集团有限公司	同受最终控制方控制
中天控股集团有限公司	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
浙江卓信科技股份有限公司	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
浙江美地市政园林工程有限公司	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
西安中天尚玺实业有限公司	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
浙江中天生态水利有限公司	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
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	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
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
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
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
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
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
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
浙江天迅物资有限公司	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
浙江大地勘测设计有限公司	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
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
浙江中天恒筑钢构有限公司	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
中天美好集团有限公司	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
中天绿能科技有限公司	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
浙江景铎投资有限公司	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
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
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
杭州辉都置业有限公司	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
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
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
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
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
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
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
金华瑞翔房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

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
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
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
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
杭州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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
海宁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
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
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
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

东阳市中天国际小学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
东阳市中天国际初级中学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
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

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
金华中怡房地产开发有限公司	购买车位使用权	2,715,595.76			
金华嘉弘房地产开发有限公司	购买车位使用权	1,009,174.10			
桐乡瑞兴房地产开发有限公司	购买车位使用权	1,174,312.00			
杭州锦坤房地产开发有限公司	购买车位使用权	275,229.38			
海宁铭筑房地产开发有限公司	购买车位使用权	5,756,880.78			
海宁瑞祥房地产开发有限公司	购买车位使用权	4,564,220.22			
上海庆科信息技术有限公司	运维服务费	12,316.67			
东阳雅筑房地产开发有限公司	购买车位使用权				56,633.90
东阳鸿信房地产开发有限公司	购买车位使用权				371,559.63
海宁雅筑房地产开发有限公司	购买车位及储藏室使用权				1,441,284.61
杭州嘉灿房地产开发有限公司	购买车位使用权				4,538,990.79
平湖瑞翔置业有限公司	购买车位使用权				
平湖瑞兴置业有限公司	购买车位使用权				9,174.31
金华元荣房地产开发有限公司	购买车位使用权				
上海庆科信息技术有限公司	材料采购				344,538.33
浙江卓信科技股份有限公司	停车费				6,863.33
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	装修设计服务				47,169.81
浙江中天精诚装饰集团有限公司	办公楼装饰工程				465,876.14
中天美好集团有限公司	会所餐饮服务	16,565.00			5,376.00

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	9,599,380.89	9,284,834.39
台州天钰房地产开发有限公司	物业管理服务	5,339,816.04	4,149,918.55
湖南滨鸿房地产有限公司	物业管理服务	3,279,305.41	2,581,119.61
杭州嘉弘房地产开发有限公司	物业管理服务	5,076,604.85	2,735,294.12
武义瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	2,560,513.62	2,285,620.45
中天控股集团有限公司	物业管理服务	2,477,353.14	2,086,788.25
杭州嘉溪房地产开发有限公司	物业管理服务	4,558,210.48	1,946,512.27
杭州铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务	2,019,928.83	3,838,321.19
东阳市中天房地产开发有限公司	物业管理服务	260,606.21	2,082.11
中天建设集团有限公司	物业管理服务	1,882,348.90	2,144,746.61
台州倚天房地产开发有限公司	物业管理服务	2,455,209.49	2,827,572.57
杭州天烁房地产开发有限公司	物业管理服务	1,448,123.42	1,972,910.67
遂昌瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	2,261,625.15	2,084,411.90
西咸新区中天房地产开发有限公司	物业管理服务	3,480,157.35	6,011,979.72
中天美好集团有限公司	物业管理服务	1,011,426.39	842,350.42
杭州珺府酒店管理有限公司	物业管理服务	889,776.84	
桐乡瑞祥房地产开发有限公司	物业管理服务	398,950.66	2,604,856.02

桐乡瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	823,011.21	3,893,618.70
金华嘉辰房地产开发有限公司	物业管理服务	786,667.01	2,665,753.23
东阳嘉弘房地产开发有限公司	物业管理服务	863,587.63	974,266.05
浙江卓信科技股份有限公司	物业管理服务	651,875.95	474,830.36
杭州天钰房地产开发有限公司	物业管理服务	599,063.78	2,504,968.54
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	物业管理服务	546,229.24	58,867.92
全椒万众达置业有限公司	物业管理服务	2,116,933.86	3,047,384.78
武义铭著房地产开发有限公司	物业管理服务	408,118.08	474,754.91
苏州屿秀房地产开发有限公司	物业管理服务	473,469.72	538,398.79
浙江天域商业运营管理有限公司	物业管理服务	454,330.52	479,305.01
杭州瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	427,132.99	427,133.00
西安中天尚玺实业有限公司	物业管理服务	691,668.18	651,463.54
杭州天烁公寓管理有限公司	物业管理服务	365,689.91	222,264.65
上海萌智投资管理有限公司	物业管理服务	263,132.62	462,107.29
新疆锦庭房地产开发有限公司	物业管理服务	259,621.14	160,648.50
浙江天坤资产管理有限公司	物业管理服务	251,182.91	66,377.18
上海萌瑄培训学校有限公司	物业管理服务	228,850.70	309,441.84
东阳市中天高级中学	物业管理服务	179,430.67	174,895.18
桐乡瑞翔房地产开发有限公司	物业管理服务	162,011.16	782,198.40
东阳市中天国际初级中学	物业管理服务	159,547.77	132,609.86
浙江中天精诚装饰集团有限公司	物业管理服务	237,189.50	177,056.04
海宁瑞祥房地产开发有限公司	物业管理服务	154,713.35	1,423,249.85
东阳市中天国际小学	物业管理服务	149,683.85	118,656.39
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	物业管理服务	148,194.84	74,121.76
平湖瑞兴置业有限公司	物业管理服务	135,695.06	16,807.28
浙江中天方圆幕墙有限公司	物业管理服务	138,597.64	125,629.76
杭州嘉珺房地产开发有限公司	物业管理服务	251,820.54	2,189,744.80
山东中宏路桥建设有限公司	物业管理服务	128,413.57	110,000.69
海宁铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务	92,922.13	1,414,611.37
浙江光影建设管理有限公司	物业管理服务	89,803.61	67,099.81
杭州嘉灿房地产开发有限公司	物业管理服务	83,928.40	193,625.51
新疆中天博瑞房地产开发有限公司	物业管理服务	1,255,902.40	1,192,020.50
杭州嘉辰房地产开发有限公司	物业管理服务	73,173.06	572,527.27
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	物业管理服务	68,350.56	139,961.51
金华中怡房地产开发有限公司	物业管理服务	51,741.89	268,641.51
中天交通建设投资集团有限公司	物业管理服务	51,478.14	50,266.67
浙江天迅物资有限公司	物业管理服务	50,303.56	37,010.07
东阳市中天幼儿园	物业管理服务	26,122.19	22,266.13
东阳雅筑房地产开发有限公司	物业管理服务	2,519,971.08	1,715,114.44
平湖瑞翔置业有限公司	物业管理服务	24,565.71	38,451.56
南京铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务	2,440,302.35	
绍兴天灿房地产开发有限公司	物业管理服务	18,626.10	105,048.54
金华嘉弘房地产开发有限公司	物业管理服务	16,444.00	53,867.92
浙江美地市政园林工程有限公司	物业管理服务	15,529.21	14,615.70
金华雅筑房地产开发有限公司	物业管理服务	11,727.88	
浙江中天智汇安装工程有限公司	物业管理服务	25,937.27	283.81
海宁倚天房地产开发有限公司	物业管理服务	9,056.77	9,056.38
杭州锦坤房地产开发有限公司	物业管理服务	8,383.01	66,740.63
东阳鸿信房地产开发有限公司	物业管理服务	7,062.33	122,600.26
金华元荣房地产开发有限公司	物业管理服务	7,053.40	28,286.35
新疆滨鸿房地产开发有限公司	物业管理服务	163,950.84	3,426,705.42
湖南倚天房地产有限公司	物业管理服务	4,434.23	13,869.08
浙江中天恒筑钢构有限公司	物业管理服务	388.58	17.14
中天绿能科技有限公司	物业管理服务	167.62	
海宁尚铭房地产开发有限公司	物业管理服务	1,239,477.11	2,408,261.52
杭州圣兴建筑有限公司	物业管理服务	6,120.90	1,843.06

杭州驿家房地产经纪有限公司	物业管理服务	33.02	396.23
唐山馨轩房地产开发有限公司	物业管理服务	1,531,429.24	1,472,209.41
浙江中天生态水利有限公司	物业管理服务		31,190.55
东阳市博雅置业有限公司	物业管理服务		63,843.73
江苏三德置业有限公司	物业管理服务	986,340.16	179,656.96
杭州辉都置业有限公司	物业管理服务	851,225.83	2,011,371.76
海宁雅筑房地产开发有限公司	物业管理服务		17,311.32
上海仰皓置业有限公司	物业管理服务		726.70
杭州瑞盛房地产开发有限公司	物业管理服务	1,256,542.73	1,538,957.56
新疆天灿房地产开发有限公司	物业管理服务	785,204.10	173,113.20
徐州天宸房地产开发有限公司	物业管理服务	1,545,602.16	1,763,278.11
杭州骐麟置业有限公司	物业管理服务	516,720.18	1,291,660.45
杭州曜麟置业有限公司	物业管理服务	634,801.16	1,574,117.72
杭州天樾房地产开发有限公司	物业管理服务	1,605,508.04	457,904.07
杭州嘉颂房地产开发有限公司	物业管理服务	313,232.08	1,173,710.50
江苏宸展房地产开发有限公司	物业管理服务	1,075,332.35	1,343,055.17
江苏宸功房地产开发有限公司	物业管理服务	1,332,842.46	1,607,476.92
徐州天美房地产开发有限公司	物业管理服务	1,287,095.60	1,571,710.31
宜兴御龙置业有限公司	物业管理服务	2,107,598.99	2,158,413.94
汉中中天尚煜置业有限公司	物业管理服务	1,205,040.99	716,781.33
杭州铭著房地产开发有限公司	物业管理服务	2,522,258.24	
杭州旭盛房地产开发有限公司	物业管理服务	1,789,669.50	
天台光影建设管理有限公司	物业管理服务	454,424.11	
浦江金坤房地产开发有限公司	物业管理服务	317,216.83	
杭州嘉境房地产开发有限公司	物业管理服务	109,563.21	
中天建设集团有限公司	商品销售	42,218.11	48,637.20
中天控股集团有限公司	商品销售	188.13	85.63
中天美好集团有限公司	商品销售	17,681.98	11,003.46
浙江光影建设管理有限公司	商品销售	9,615.45	358.64
杭州天烁公寓管理有限公司	商品销售		867.01
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售	31.89	880.37
西咸新区中天房地产开发有限公司	商品销售	3,798.51	345.14
东阳雅筑房地产开发有限公司	商品销售	1,025.86	2,595.48
海宁铭筑房地产开发有限公司	商品销售	3,564.91	4,672.16
杭州铭筑房地产开发有限公司	商品销售	33,189.10	115.28
唐山馨轩房地产开发有限公司	商品销售	284.59	706.77
温州臻品建设管理有限公司	商品销售	4,207.65	268.98
广西谊科建筑技术发展有限公司	商品销售	248.41	
杭州锦昊房地产开发有限公司	商品销售	4,933.74	
杭州瑞昇房地产开发有限公司	商品销售	108.61	
河南中宏建筑技术发展有限公司	商品销售	3,875.62	
兰溪市中天建设管理有限公司	商品销售	772.73	
丽水桐岭建设发展有限公司	商品销售	389.48	
丽水文创建设发展有限公司	商品销售	233.69	
浙江古思建筑科技有限公司	商品销售	3,091.05	
浙江谊科建筑技术发展有限公司	商品销售	3,724.24	
浙江谊科建筑设备有限公司	商品销售	2,822.93	
诸暨市中暨元建设发展有限公司	商品销售	463.64	
山东中宏路桥建设有限公司	商品销售	158.76	995.09
浙江天迅物资有限公司	商品销售	707.32	1,698.01
杭州圣兴建筑有限公司	商品销售	171.89	299.79
宜兴御龙置业有限公司	商品销售		817.56
杭州曜麟置业有限公司	商品销售	1,494.69	256.17
浙江中天智汇安装工程有限公司	商品销售	2,393.76	9,029.64
杭州嘉颂房地产开发有限公司	商品销售	3,780.88	5,639.29
杭州天樾房地产开发有限公司	商品销售	815.10	146.78

杭州麒麟置业有限公司	商品销售	16,320.57	204.94
浙江景铨投资有限公司	商品销售		7.79
中瑞物资有限公司	商品销售	159.04	77.89
杭州会林盛和置业有限公司	商品销售	1,005.43	866.57
苏州瑞兴房地产有限公司	商品销售	2,700.43	7,497.61
杭州环麟置业有限公司	商品销售	983.71	115.28
金华光影建设管理有限公司	商品销售	2,218.07	153.70
杭州曙麟置业有限公司	商品销售	4,406.84	3,830.02
杭州珺府酒店管理有限公司	商品销售		38.43
浙江大地勘测设计有限公司	商品销售	955.21	1,000.32
金华瑞翔房地产开发有限公司	商品销售		16,030.99
金华中天天翔房产建设管理有限公司	商品销售	350.92	12.81
杭州嘉辰房地产开发有限公司	商品销售		109.12
浙江天坤资产管理有限公司	商品销售	298.31	959.04
湖南天翔商业管理有限公司	商品销售	427.05	128.09
上海仰皓置业有限公司	商品销售	1,261.62	537.96
湖南滨鸿房地产有限公司	商品销售	683.29	268.98
杭州驿家房地产经纪有限公司	商品销售	182.35	570.68
烟台亚东置业有限公司	商品销售	117.47	25.62
绍兴天灿房地产开发有限公司	商品销售		64.04
杭州天钰房地产开发有限公司	商品销售	1,793.63	307.41
金华嘉辰房地产开发有限公司	商品销售		5,722.05
海宁瑞祥房地产开发有限公司	商品销售	3,575.16	3,201.32
杭州天烁房地产开发有限公司	商品销售	597.88	51.23
武汉天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售		213.25
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售		665.18
桐乡瑞祥房地产开发有限公司	商品销售	21,804.54	115.28
台州天钰房地产开发有限公司	商品销售	4,185.13	384.26
杭州嘉弘房地产开发有限公司	商品销售	15,566.80	145,503.87
全椒万众达置业有限公司	商品销售	7,456.69	243.36
温州光影建设管理有限公司	商品销售	5,558.24	999.08
台州倚天房地产开发有限公司	商品销售	4,185.13	268.98
西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	商品销售	2,311.34	692.36
浙江天域商业运营管理有限公司	商品销售		229.86
杭州瑞盛房地产开发有限公司	商品销售	6,396.88	320.22
遂昌光影建设管理有限公司	商品销售	2,218.29	2,791.59
杭州临安中天房地产开发有限公司	商品销售	37,239.85	35,152.20
海宁尚铭房地产开发有限公司	商品销售	9,326.57	1,103.30
南京铭筑房地产开发有限公司	商品销售	20,011.81	
杭州旭盛房地产开发有限公司	商品销售	6,352.72	
杭州铭著房地产开发有限公司	商品销售	141.20	
天台光影建设管理有限公司	商品销售	2,229.70	
东阳嘉弘房地产开发有限公司	商品销售	23,480.89	
杭州嘉珺房地产开发有限公司	商品销售	3,764.63	
浙江中天方圆幕墙有限公司	商品销售	628.40	
杭州嘉境房地产开发有限公司	商品销售	3,230.23	
杭州嘉溪房地产开发有限公司	商品销售	3,591.84	
武义瑞兴房地产开发有限公司	商品销售	4,154.74	
中天绿能科技有限公司	商品销售	698.22	
浙江恒顺投资有限公司	商品销售	95.47	
中天华南建设投资集团有限公司	商品销售	1,231.46	
北京中天北方建设有限公司	商品销售	461.90	
永康嘉弘房地产开发有限公司	商品销售	1,025.86	
建德光影建设管理有限公司	商品销售	21.32	
南京骏飞房地产有限公司	商品销售	3,681.07	
南京鼎祥置业有限公司	商品销售	3,575.90	

金华市中天建设发展有限公司	商品销售	583.93	
中天美好集团有限公司	策划服务	133,096.24	149,514.54
杭州铭筑房地产开发有限公司	工程服务	16,710.30	
东阳雅筑房地产开发有限公司	工程服务	10,000.00	
杭州天烁房地产开发有限公司	工程服务	27,101.49	
遂昌瑞兴房地产开发有限公司	工程服务	10,561.19	
江苏宸展房地产开发有限公司	工程服务	8,749.31	
安徽宸展房地产开发有限公司	工程服务	14,114.85	
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	研发服务	594,872.54	

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	65,074.34	37,209.11			68,328.06	63,072.00				
中天控股集团有限公司	房屋建筑物	7,061.33				762,835.00	755,350.00	24,204.17	58,374.77		
中天控股集团有限公司	车位使用权	8,649.28	7,181.37			9,000.00	10,308.00				
中天控股集团有限公司	房屋建筑物	1,712.27	8,490.55			720,020.00	359,344.00	51,262.76	27,138.32		2,006,675.49
中天控股集团有限公司	车位使用权	28,340.47	22,835.58			32,799.00	24,000.00				

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	3,917,696.22	3,398,277.61

## 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					
	中天美好集团有限公司	108,216.53	3,246.50	346,436.26	10,393.09
	平湖瑞翔置业有限公司	12,061.60	361.85	17,377.40	521.32
	天台光影建设管理有限公司	101,153.81	3,034.61		
	浦江金坤房地产开发有限公司	197,411.80	5,922.35		
	杭州珺府酒店管理有限公司	99,021.23	2,970.64		
	中天建设集团有限公司	2,038,027.20	61,140.81	393,600.09	11,808.00
	苏州屿秀房地产开发有限公司	150,461.00	4,513.83	133,000.00	3,990.00
	新疆锦庭房地产开发有限公司	166,289.18	4,989.16		
	新疆滨鸿房地产开发有限公司	4,225.17	126.76		
	杭州嘉溪房地产开发有限公司	566,037.74	16,981.13		
	杭州辉都置业有限公司			2,121,254.07	63,637.62
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	126,554.78	3,796.64	67,419.22	2,022.58
	杭州临安中天房地产开发有限公司	1,399,519.99	41,985.60	1,340,848.43	40,225.45
	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
	杭州嘉灿房地产开发有限公司			184,805.32	5,544.16
	东阳市中天幼儿园	100.47	10.05	301.41	9.04
	浙江天烁房屋租赁服务有限公司			70.00	2.10
	中天控股集团有限公司	2,878,262.73	86,347.88	2,496.00	74.88
	杭州天烁房地产开发有限公司	43,688.48	2,753.80	427,988.21	12,839.65
	杭州嘉珺房地产开发有限公司			480,429.55	14,412.89
	杭州嘉辰房地产开发有限公司			374,797.90	11,243.94
	山东中宏路桥建设有限公司			36,390.96	1,091.73
	浙江卓信科技股份有限公司	5,732.34	573.23	5,732.34	171.97
	中天交通建设投资集团有限公司			20,787.48	623.62
	浙江美地市政园林工程有限公司			6,064.92	181.95
	湖南倚天房地产有限公司	8,401.51	511.13	3,701.23	111.04
	平湖瑞兴置业有限公司	2,695.66	80.86	6,079.04	182.37
	上海萌瑄培训学校有限公司	564,379.12	47,538.31	322,388.32	15,299.48
	上海萌智投资管理有限公司	748,309.60	79,865.84	489,805.60	30,885.28
	东阳嘉弘房地产开发有限公司	215,198.09	6,455.94	203,198.09	6,095.94
	全椒万众达置业有限公司	170,310.00	5,109.30	150,000.00	4,500.00
	江苏宸功房地产开发有限公司	82,279.41	2,468.38	903,318.49	27,099.55
	江苏宸展房地产开发有限公司	405,979.01	12,179.37	631,283.55	18,938.51
	海宁尚铭房地产开发有限公司	150,000.00	4,500.00	160,000.00	4,800.00
	杭州天钰房地产开发有限公司			813,793.66	24,413.81
	徐州天宸房地产开发有限公司	364,002.53	10,920.08	370,745.24	11,122.36
	徐州天美房地产开发有限公司	343,084.87	10,292.55	212,985.40	6,389.56
	江苏三德置业有限公司	449,812.97	13,494.39	98,435.87	2,953.08
	宜兴御龙置业有限公司	689,370.03	20,681.10	1,279,080.17	38,372.41
	西安中天尚玺实业有限公司	305,251.00	9,157.53	30,614.01	918.42
	汉中中天尚煜置业有限公司	233,118.42	6,993.55	521,514.97	15,645.45
	浙江光影建设管理有限公司	23,949.60	718.49	36,902.20	1,107.07
	杭州铭筑房地产开发有限公司			150,000.00	4,500.00
	台州倚天房地产开发有限公司	325,052.94	9,751.59		
	桐乡瑞翔房地产开发有限公司	287,010.28	8,610.30		
	杭州曜麟置业有限公司	37,726.08	1,131.78		
	唐山馨轩房地产开发有限公司	125,000.00	3,750.00		
	杭州圣兴建筑有限公司	28,375.20	851.26		
	东阳鸿信房地产开发有限公司	2,002.50	60.08		
	杭州嘉弘房地产开发有限公司	95,800.00	2,874.00		
	杭州天烁公寓管理有限公司	138,768.60	4,163.06		
	长沙天烁房屋租赁服务有限公司	189,176.00	5,675.28		
其他应收款					
	东阳雅筑房地产开发有限公司			3,589.00	107.67
	杭州天钰房地产开发有限公司	83,851.00	83,851.00	83,851.00	16,770.20

	杭州锦庭房地产开发有限公司			5,352.52	1,070.50
	桐乡瑞兴房地产开发有限公司			91,987.20	9,198.72
	桐乡瑞翔房地产开发有限公司			5,931.60	276.40
	浙江天坤资产管理有限公司	1,280.40	256.08		
	中天建设集团有限公司			12,907.00	1,290.70
	中天控股集团有限公司	242,672.00	36,856.30	125,891.00	12,589.10
	东阳市中天房地产开发有限公司	685.00	137.00	685.00	68.50
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	16,266.43	16,266.43	16,266.43	3,253.29
	湖南倚天房地产有限公司	103,159.24	103,159.24	103,159.24	103,159.24
	淮安众人房地产开发有限公司	1,216.00	36.48	137,085.47	37,198.55
	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
	东阳市博雅置业有限公司	22,500.00	22,500.00	22,500.00	4,500.00
	杭州天樾房地产开发有限公司			50,000.00	1,500.00
	杭州辉都置业有限公司	30,000.00	900.00		
	东阳鸿信房地产开发有限公司	6,272.00	188.16		
	江苏三德置业有限公司	608.00	18.24		

## (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			
	浙江卓信科技股份有限公司		7,206.50
	上海庆科信息技术有限公司	311,571.00	319,254.33
其他应付款			
	杭州圣兴建筑有限公司	240.00	
	杭州嘉珺房地产开发有限公司	3,500.00	593,500.00
	山东中宏路桥建设有限公司	6,994.80	
	杭州嘉溪房地产开发有限公司	174,400.00	
	中天美好集团有限公司		9,297.09
	杭州嘉辰房地产开发有限公司		911,500.00
	中天建设集团有限公司	36,850.00	74,814.14
	上海仰皓置业有限公司	15.00	
	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	
	杭州临安中天房地产开发有限公司		184,798.17
	浙江天迅物资有限公司	8,118.60	
	湖南滨鸿房地产有限公司	22,000.00	
	杭州中天滨鸿房地产开发有限公司	31,076.00	31,076.00
	杭州中天元荣房地产开发有限公司	32,326.75	32,326.75
	淮安众人房地产开发有限公司		58,229.53
	杭州嘉灿房地产开发有限公司	12,500.00	12,500.00
	浙江中天生态水利有限公司	4,239.45	4,239.45
	浙江中天建筑产业化有限公司		3,849.40
	苏州屿秀房地产开发有限公司	10,980.00	28,170.00
	杭州嘉弘房地产开发有限公司	229,600.00	
	西咸新区中天房地产开发有限公司		144,393.64
合同负债			
	湖南滨鸿房地产有限公司	1,083,534.67	940,374.67
	杭州嘉辰房地产开发有限公司	17,364.40	
	浙江中天精诚装饰集团有限公司	1,899.14	
	山东中宏路桥建设有限公司	3,154.17	
	杭州嘉境房地产开发有限公司	109,563.21	
	杭州天樾房地产开发有限公司	484,830.19	
	绍兴天灿房地产开发有限公司	73,383.85	90,516.01

	台州天钰房地产开发有限公司	1,673,996.61	62,432.74
	桐乡瑞祥房地产开发有限公司	27,227.66	290,886.05
	桐乡瑞翔房地产开发有限公司		117,357.28
	台州倚天房地产开发有限公司		130,389.95
	东阳市博雅置业有限公司	18,072.64	18,072.64
	遂昌瑞兴房地产开发有限公司		188,679.25
	杭州嘉弘房地产开发有限公司		141,509.43
	东阳雅筑房地产开发有限公司	279,476.61	244,339.62
	新疆天灿房地产开发有限公司	235,849.06	235,849.06
	杭州麒麟置业有限公司	819,811.32	409,905.66
	杭州嘉颂房地产开发有限公司	353,773.58	176,886.79
	浙江天烁房屋租赁服务有限公司		485,436.90
	新疆锦庭房地产开发有限公司		14,506.91

## 十五、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

#### 1. 下属公司实收资本尚未实缴到位

子公司杭州联每户网络科技有限公司注册资本 900.00 万元。根据其《公司章程》，子公司中天美好服务对其认缴注册资本 670.00 万元应于 2030 年 5 月 18 日前实缴到位。于 2023 年 12 月 31 日，中天美好服务已实缴 570.00 万元，尚有 100.00 万元未实缴。

孙公司杭州森吉建筑工程有限公司注册资本 880.00 万元。根据其《公司章程》，子公司杭州联每户网络科技有限公司（以下简称“联每户”）对其认缴注册资本 880.00 万元应于 2070 年 12 月 31 日前实缴到位。于 2023 年 12 月 31 日，联每户已实缴 0.00 万元，尚有 880.00 万元未实缴。

### 2、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》（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：

1) 2023 年 12 月 29 日，公司被封洪兵、张明云等 21 位投资者起诉，要求公司向原告赔偿 500,816.06 元，截至本报告批准报出日，该等诉讼经由杭州律谐调解中心调解已达成调解协议，并于 2024 年 1 月 12 日支付调解款项共计 42.91 万元。期末本公司已根据调解协议结果确认本案件相关成本费用预计负债 42.91 万元。

2) 2023 年 12 月 29 日，公司被韩金英、张津生 2 位投资者起诉，要求公司向原告赔偿 154,999.18 元，截至本报告批准报出日，该等诉讼已由浙江省杭州市中级人民法院一审判决，并于 2024 年 1 月 24 日支付原告赔偿款共计 7.9 万元。期末本公司已根据一审判决结果确认本案件相关成本费用预计负债 7.9 万元。

3) 2022 年 5 月 17 日, 公司被大业信托有限责任公司提起诉讼。大业信托有限责任公司(以下简称大业公司)受国通信托有限责任公司(原方正东亚信托有限责任公司)委托, 管理大业信托·春笋 1 号投资单一资金信托(以下简称春笋信托)项下的信托财产。2017 年 7 月 10 日, 大业公司通过春笋信托购入本公司股票并持有, 造成重大投资损失。原告提出诉讼请求: 本公司赔偿原告投资损失款 807.65 万元、佣金 0.29 万元、利息损失 35.34 万元。截至本报告批准报出日, 本案尚未开庭。期末本公司参考该等案件历史赔付比例计提预计负债 421.64 万元。

4) 报告期, 公司被郭征兵、高原等 15 位投资者提起诉讼, 要求公司向原告赔偿投资损失共计 258.71 万元, 截至本财务报告批准报出日, 该等案件尚未开庭。期末公司参考该等案件历史赔付比例计提预计负债 129.36 万元。

## 2、诉公司合同纠纷案

2024 年 1 月 24 日, 子公司中天美好服务因合同纠纷被浙江新东阳建设集团有限公司(以下简称“新东阳建设”)起诉。根据《起诉状》等材料显示: 2022 年 2 月 25 日, 经东阳市人民法院作出(2021)浙 0783 号初 9304 号判决书确认, 东阳市横店共荣置业有限公司(以下简称“共荣置业”)应支付原告工程款及逾期利息共计 2,661.25 万元, 同时原告对其施工完成的案涉工程项下坐落于东阳市横店玫瑰星城三期标北区 1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#楼房屋的折价或拍卖款在 2,561.24 万元范围内享受优先受偿权。截至 2024 年 1 月 24 日, 共荣置业仍欠原告工程款 2,732.34 万元。2021 年 11 月, 共荣置业与中天美好服务签订了合同编号为 ZJ21330783YS0096148、ZJ21330783YS0096141、Z121330783YS0096145、ZJ21330783YS0096144 的《商品房买卖合同》以及《补充协议》, 约定将共荣置业所有的玫瑰星城禹园南街 67 号、85-1 号、87 号及华夏大道 90 号四个商铺折抵所欠中天美好服务的各项费用 440.96 万元, 抵债商铺价值 452.06 万元。新东阳建设认为, (2021)浙 0783 号初 9304 号案件已于 2021 年 9 月立案受理, 并查封冻结了共荣置业价值在 3,547.82 万元范围内的财产, 案件于 2021 年 11 月 23 日公开审理。中天美好服务作为玫瑰星城的物业管理公司应当对共荣置业的经营情况较为熟悉, 其与共荣置业于 2021 年 11 月签订的以房抵债协议损害了原告的合法权益。原告提出诉讼请求: 确认共荣置业与中天美好服务签订的以商铺房款抵扣债务签订的协议无效; 确认合同编号为 ZJ21330783YS0096148、ZJ21330783YS0096141、Z121330783YS0096145、ZJ21330783YS0096144 的商品房买卖合同(预售)无效; 撤销禹园南街 67 号、85-1 号、87 号及华夏大道 90 号四个商铺的备案登记; 共荣置业与中天美好服务共同承担诉讼费用。截至本报告批准报出日, 本案尚未开庭审理。于 2024 年 2 月 18 日收到《保全通知书》((2024)浙 0783 执保 569 号), 查封中天美好服务所有的位于禹园南街 67 号、85-1 号、87 号及华夏大道 90 号四个商铺, 查封价值以 452.06 万元为限。报告期末, 公司已根据涉案资产账面余额估计预计赔付比例并确认该案件预计负债 224.49 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 2023 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。

#### （2）期后资产查封事项说明

子公司中天美好服务与新东阳建设因合同纠纷一案，于 2024 年 2 月 18 日收到《保全通知书》（（2024）浙 0783 执保 569 号），查封中天美好服务所有的位于禹园南街 67 号、85-1 号、87 号及华夏大道 90 号四个商铺，查封价值以 452.06 万元为限，查封日期自 2024 年 2 月 7 日至 2027 年 2 月 6 日。截止本财务报告批准报出日，以上房产仍处于查封状态。

## 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）	5,172,451.40	
1 至 2 年		46,132.22
2 至 3 年	46,132.22	
3 年以上	4,785.21	4,785.21
3 至 4 年	4,785.21	4,785.21
合计	5,223,368.83	50,917.43

#### （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	5,223,368.83	100.00%	122,942.40	2.35%	5,100,426.43	50,917.43	100.00%	9,398.43	18.46%	41,519.00
其中：										
账龄组合	3,681,942.16	70.49%	122,942.40	3.34%	3,558,999.76	50,917.43	100.00%	9,398.43	18.46%	41,519.00

内部关联方组合	1,541,426.67	29.51%			1,541,426.67					
合计	5,223,368.83	100.00%	122,942.40	2.35%	5,100,426.43	50,917.43	100.00%	9,398.43	18.46%	41,519.00

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	3,631,024.73	108,930.75	3.00%
2至3年	46,132.22	9,226.44	20.00%
3年以上	4,785.21	4,785.21	100.00%
合计	3,681,942.16	122,942.40	

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	9,398.43	113,543.97				122,942.40
合计	9,398.43	113,543.97				122,942.40

### (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	2,878,262.73			55.10%	86,347.88
中天美好生活服务集团有限公司	1,541,250.67			29.51%	
浦江金坤房地产开发有限公司	197,411.80			3.78%	5,922.35
上海萌智投资管理有限公司	150,794.00			2.89%	4,523.82
上海萌瑄培训学校有限公司	141,161.30			2.70%	4,234.84
合计	4,908,880.50			93.98%	101,028.89

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	266,199.53	181,427.31
合计	266,199.53	181,427.31

## (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
押金保证金	136,781.00	240,481.00
往来款	72,409,950.00	72,418,482.80
其他	152,544.81	74,557.06
合计	72,699,275.81	72,733,520.86

## 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）	147,220.75	174,040.80
1 至 2 年	136,781.00	
2 至 3 年		15,074.06
3 年以上	72,415,274.06	72,544,406.00
3 至 4 年	72,415,274.06	72,544,406.00
合计	72,699,275.81	72,733,520.86

## 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	72,400,200.00	99.59%	72,400,200.00	100.00%		72,400,200.00	99.54%	72,400,200.00	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备	299,075.81	0.41%	32,876.28	10.99%	266,199.53	333,320.86	0.46%	151,893.55	45.57%	181,427.31
其中：										
账龄组合	289,325.81	0.40%	32,876.28	11.36%	256,449.53	315,038.06	0.43%	151,893.55	48.21%	163,144.51
合并范围内关联方	9,750.00	0.01%			9,750.00	18,282.80	0.03%			18,282.80
合计	72,699,275.81	100.00%	72,433,076.28	99.63%	266,199.53	72,733,520.86	100.00%	72,552,093.55	99.75%	181,427.31

按单项计提坏账准备：重要的单项计提坏账准备的应收账款

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	137,470.75	4,124.12	3.00
1 至 2 年	136,781.00	13,678.10	10.00
3 年以上	15,074.06	15,074.06	100.00
合计	289,325.81	32,876.28	

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）	
2023 年 1 月 1 日余额	4,672.73	3,014.82	72,544,406.00	72,552,093.55
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第三阶段		-3,014.82	3,014.82	
本期计提	13,129.49		12,059.24	25,188.73
本期转回			100,000.00	100,000.00
本期转销			44,206.00	44,206.00
2023 年 12 月 31 日余额	17,802.22		72,415,274.06	72,433,076.28

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) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	44,206.00

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：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	往来款	72,400,200.00	三年以上	99.59%	72,400,200.00
合计		72,400,200.00		99.59%	72,400,200.00

## 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	136,090,874.21	66,399,179.20	69,691,695.01	147,260,775.13	75,569,275.83	71,691,499.30

合计	136,090,874.21	66,399,179.20	69,691,695.01	147,260,775.13	75,569,275.83	71,691,499.30
----	----------------	---------------	---------------	----------------	---------------	---------------

### (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
浙江天筑贸易有限公司	1,999,804.29	9,170,096.63		11,169,900.92				
中天美好生活服务集团有限公司	17,344,099.32						17,344,099.32	
合计	71,691,499.30	75,569,275.83		11,169,900.92			69,691,695.01	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	24,436,281.94	17,408,259.04		
其他业务	777,515.08	443,957.64	13,500.00	
合计	25,213,797.02	17,852,216.68	13,500.00	

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
处置长期股权投资产生的投资收益	331,750.00	
合计	331,750.00	0.00

## 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	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	1,194,836.64	

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)		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,003,832.47	
减：所得税影响额	-331,793.09	
少数股东权益影响额（税后）	58,788.00	
合计	-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

## 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	16.41%	0.07	0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	29.83%	0.13	0.13

## 3、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

(2) 同时按照境外会计准则与按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

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用 不适用

中天服务股份有限公司

法定代表人：\_\_\_\_\_

操维江

2024年3月13日