

中天服务股份有限公司

2023 年度财务决算报告

一、合并报表范围及审计情况

1、2023 年度公司合并报表范围

母公司：

中天服务股份有限公司（以下简称：中天服务、公司）

全资子公司：

浙江新嘉联电子科技有限公司（以下简称：新嘉联）

中天美好生活服务集团有限公司（以下简称：中天美好服务）

杭州惠家信息咨询有限公司（以下简称：杭州惠家）

控股子公司：

杭州联每户网络科技有限公司（以下简称：杭州联每户）

杭州森吉建筑工程有限公司（以下简称：杭州森吉）

2、2023 年度合并报表的审计情况

立信中联会计师事务所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。

立信中联会计师事务所认为，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。

立信中联会计师事务所所在审计报告中，对关键审计事项审计根据职业判断，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，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	
<p>中天服务公司营业收入主要来自于物业管理服务。如财务报表附注三（二十七）、五（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。</p> <p>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。</p>	<p>针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 了解并评价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>如财务报表附注十一所述，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</p>	<p>针对关联方及关联交易，我们实施的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 了解并评价中天服务公司与关联方及关联交易相关的内部控制的设计与运行有效性； 2) 获取管理层提供的关联方清单，将其与财务系统中导出的关联方清单以及从其他公开渠道获取的信息进行核对；复核重大的销售、采购和其他合同，以识别是否存在未披露的关联方关系； 3) 获取管理层提供的关联方交易发生额及余额明细，将其与财务记录进行核对；

<p>们将关联方及关联交易识别为关键审计事项。</p>	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
-----------------------------	--

二、报告期内主要财务数据和指标

单位：人民币元

项目	2023 年度	2022 年度	增减额	本年比上年增减 (%)
营业收入	339,843,306.63	306,314,999.15	33,528,307.48	10.95%
利润总额	31,771,348.15	75,455,408.52	-43,684,060.37	-57.89%
归属于母公司股东的净利润	20,219,809.57	61,622,247.61	-41,402,438.04	-67.19%
基本每股收益	0.07	0.21	-0.14	-66.67%
加权平均净资产收益率	16.41%	74.80%		-58.39%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	29.83%	40.56%		-10.73%
经营活动产生的现金流量净额	43,924,980.27	-28,442,485.84	72,367,466.11	254.43%
资产总额	322,209,798.90	251,660,417.42	70,549,381.48	28.03%
归属于母公司股东权益	131,973,243.30	113,085,702.93	18,887,540.37	16.70%

三、财务状况

1、资产情况

单位：人民币元

项目	2023 年末	比重 (%)	2022 年末	比重 (%)	增减额	本年比上年增减 (%)
流动资产	283,102,233.78	87.86%	223,751,697.36	88.91%	59,350,536.42	26.53%
非流动资产	39,107,565.12	12.14%	27,908,720.06	11.09%	11,198,845.06	40.13%
总资产	322,209,798.90	100.00%	251,660,417.42	100.00%	70,549,381.48	28.03%

(1) 报告期内公司流动资产与上年同期同比增加 26.53%，其中：

货币资金较上年同期增加 32,448,433.45 元，同比增加 19.16%，主要系公司预收物业管理费所致。

应收账款较上年同期增加 25,963,926.13 元，同比增加 55.54%，主要系公司经营规模增加、受经济因素影响收缴率下降等因素所致。

其他应收款较上年同期减少 495,902.96 元，同比下降 11.86%，主要系公司收回以前年度保证金所致。

存货较上年同期增加 1,318,422.35 元，同比增加 574.67%，主要系公司新零售业务、项目交付前期准备物资增加所致。

其他流动资产较上年同期增加 233,338.68 元，同比增加 208.53%，主要系公司待抵扣增值税进项税增加所致。

(2) 报告期内公司非流动资产与上年同期同比增加 40.13%，其中：

投资性房地产较上年同期增加 11,445,783.3 元，同比增加 61.64%，主要系公司购置车位用于拓展车位销售业务所致。

固定资产较上年同期增加 755,519.57 元，同比增加 32.39%，主要系公司项目规模增加，购买物资设备所致。

使用权资产较上年同期减少 1,690,952.18 元，同比减少 49.83%，主要系公司逐年办公租赁摊销所致。

长期待摊费用较上年同期减少 335,660.34 元，同比减少 24.30%，主要系公司装修费、设计费摊销所致。

递延所得税资产较上年同期增加 933,178.63 元，同比增加 85.38%，主要系公司计提坏账准备产生可抵扣暂时性差异所致。

2、负债情况

单位：人民币元

项目	2023 年末	比重 (%)	2022 年末	比重 (%)	增减额	本年比上年增减 (%)
----	---------	--------	---------	--------	-----	-------------

流动负债	180,468,465.98	95.07%	137,000,499.73	98.35%	43,467,966.25	31.73%
非流动负债	9,354,994.22	4.93%	2,302,722.43	1.65%	7,052,271.79	306.26%
总负债	189,823,460.20	100.00%	139,303,222.16	100.00%	50,520,238.04	36.27%

(1) 报告期内流动负债与上年同期同比增加 31.73%，其中：

应付账款较上年同期增加 12,266,005.41 元，同比增加 113.83%，主要系公司业务规模增长带动外包劳务规模增加以及结账时点所致。

合同负债较上年同期增加 22,431,388.43 元，同比增加 48.69%，主要系公司预收物业管理费所致。

应付职工薪酬较上年同期增加 2,083,151.64 元，同比增加 9.87%，主要系公司营业规模增长，员工薪酬增加所致

应交税费较上年同期减少 4,982,555.19 元，同比减少 47.14%，主要系公司纳税时点差异以及业务结构调整所致。

其他应付款较上年同期增加 10,549,237.21 元，同比增加 23.77%，主要系公司营业规模增加，押金保证金增加所致。

一年内到期的非流动负债较上年同期减少 442,176.5 元，同比减少 33.26%，主要系公司使用权资产摊销所致。

其他流动负债较上年同期增加 1,562,915.25 元，同比增加 56.89%，主要系公司预收账款增加所致。

(2) 报告期内非流动负债与上年同期同比增加 306.26%，其中：

租赁负债较上年同期减少 1,152,020.75 元，同比减少 61.96%，主要系公司使用权资产摊销所致。

预计负债较上年同期增加 8,252,533.23 元，同比增加 72377.94%，主要系公司其他投资者诉公司虚假陈述案件、计提预计负债股民诉讼所致。

3、所有者权益情况

单位：人民币元

项目	2023年末	比重 (%)	2022年末	比重(%)	增减额	本年比上年增减 (%)
股本	292,538,575.00	220.97%	292,538,575.00	260.36%	0.00	0.00%
资本公积	1,733,870,233.73	1309.70%	1,733,870,233.73	1543.18%	0.00	0.00%
盈余公积	9,282,718.76	7.01%	9,282,718.76	8.26%	0.00	0.00%
未分配利润	-1,903,718,284.19	-1438.00%	-1,922,605,824.56	-1711.16%	18,887,540.37	0.98%
少数股东权益	413,095.40	0.31%	-728,507.67	-0.65%	1,141,603.07	156.70%
所有者权益	132,386,338.70	100.00%	112,357,195.26	100.00%	20,029,143.44	17.83%

四、经营情况

单位：人民币元

项目	2023年度	2022年度	增减额	本年比上年增减 (%)
营业收入	339,843,306.63	306,314,999.15	33,528,307.48	10.95%
营业成本	244,977,505.21	216,794,402.37	28,183,102.84	13.00%
税金及附加	1,811,379.68	1,600,166.01	211,213.67	13.20%
销售费用	2,466,619.89	610,778.07	1,855,841.82	303.85%
管理费用	39,202,552.32	36,303,632.85	2,898,919.47	7.99%
研发费用	2,290,577.75	3,095,590.18	-805,012.43	-26.01%
财务费用	-1,104,001.57	-529,485.78	-574,515.79	-108.50%
其他收益	1,209,886.08	1,860,991.48	-651,105.40	-34.99%
信用减值损失	-1,641,878.90	-1,731,338.85	89,459.95	-5.17%
资产处置收益	43,591.50	-1,398,603.66	1,442,195.16	103.12%
营业利润	49,810,272.03	47,170,964.42	2,639,307.61	5.60%

营业外收入	101,807.00	28,533,190.35	-28,431,383.35	-99.64%
营业外支出	18,140,730.88	248,746.25	17,891,984.63	7192.87%
利润总额	31,771,348.15	75,455,408.52	-43,684,060.37	-57.89%
所得税费用	11,742,204.71	15,583,522.00	-3,841,317.29	-24.65%
净利润	20,029,143.44	59,871,886.52	-39,842,743.08	-66.55%
归属于母公司股东的净利润	20,219,809.57	61,622,247.61	-41,402,438.04	-67.19%

本期营业收入较上年同期增加 33,528,307.48 元，同比增加 10.95%，主要系公司在管物业规模增加所致。

本期营业成本较上年同期增加 28,183,102.84 元，同比增加 13.00%，主要系公司收入增长，成本增加所致。

本期税金及附加较上年同期增加 211,213.67 元，同比增加 13.20%，主要系公司收入增长，相应税费增加所致。

本期销售费用较上年同期增加 1,855,841.82 元，同比增加 303.85%，主要系公司对外拓展增加所致。

本期管理费用较上年同期增加 2,898,919.47 元，同比增加 7.99%，主要系公司营业规模增长，管理人员储备增加所致。

本期研发费用较上年同期减少 805,012.43 元，同比减少 26.01%，主要系公司阶段性研发业务减少所致。

本期财务费用较上年同期减少 574,515.79 元，同比减少 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。

本期其他收益较上年同期减少 651,105.40 元，同比减少 34.99%，主要系国家税收政策调整所致。

本期信用减值损失较上年同期减少 89,459.95 元，同比减少 5.17%，主要系公司收回以前年度其他应收款项所致。

本期资产处置收益较上年同期增加 1,442,195.16 元，同比增加 103.12%，主要系公司上年同期处置闲置设备，本期发生较少所致。

本期营业外收入较上年同期减少 28,431,383.35 元，同比减少 99.64%，主要系公司上年度因其他投资者诉公司虚假陈述案件和解等原因，冲回预计负债所致。

本期营业外支出较上年同期增加 17,891,984.63 元，同比增加 7192.87%，主要系公司本年度其他投资者诉公司虚假陈述案件和解、计提等原因所致。

本期所得税费用较上年同期减少 3,841,317.29 元，同比减少 24.65%，主要系公司业务结构调整所致。

本期净利润较上年同期减少 39,842,743.08 元，同比减少 66.55%，主要系公司上年同期相关诉讼案件和解冲回预计负债，本期其他投资者诉公司虚假陈述案件和解、计提等原因所致。

五、现金流量情况

单位：人民币元

项目	2023 年度	2022 年度	增减额	本年比上年增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	43,924,980.27	-28,442,485.84	72,367,466.11	254.43%
投资活动产生的现金流量净额	-9,913,960.88	-3,011,992.14	-6,901,968.74	-229.15%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,562,585.94	-47,216,619.69	45,654,033.75	96.69%
现金及现金等价物净增加额	32,448,433.45	-78,671,097.67	111,119,531.12	141.25%

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。

六、公司偿债能力指标

项目	2023年	2022年
资产负债率	58.91%	55.35%
流动比率	1.57	1.63
速动比率	1.56	1.63

七、资产营运能力指标

项目	2023年	2022年
应收账款周转率（次/年）	5.33	8.54
应收账款周转天数（天/次）	69	42
存货周转率（次/年）	275.68	828.38
存货周转天数（天/次）	1.32	0.43

中天服务股份有限公司

财务负责人：谢文杰

二〇二四年三月十一日