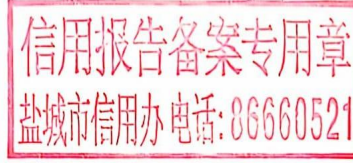


报告单位：盐城市康居物业管理有限公司
报告编号：91320900761026416M
制作机构：盐城奥韵信用管理有限公司
制作日期：2024 年 07 月 23 日

信用报告



依据《江苏省企业信用评价指引（2023 版）》制作



盐城市康居物业管理有限公司 信用报告概述

信用等级及释义:

等级	AAA
释义	信用程度优良, 对履行相关经济和社会责任能够提供极强的保障, 环境因素变化对其稳定发展影响极小, 违约风险极低。
适用类别	服务类

基本信息:

单位名称	盐城市康居物业管理有限公司
单位住所	盐城经济技术开发区希望大道南路5号1幢602室
法定代表人	吴黎昀
注册资本	1000万元整
经济类型	有限责任公司
成立日期	2004年04月14日
统一社会信用代码	91320900761026416M

主要财务数据与指标:

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
资产负债率 (%)	41.25	33.40	19.34
利息保障倍数 (倍)	-	-	-
速动比率 (倍)	0.83	0.99	1.88
总资产周转率 (次)	1.44	1.78	1.79
应收账款周转率 (次)	90.33	14.92	8.63
流动资产周转率 (次)	4.41	5.14	5.02
净资产收益率 (%)	65.08	55.97	29.53
销售利润率 (%)	28.08	20.27	12.28
总资产报酬率 (%)	40.57	36.05	21.94
销售增长率 (%)	45.97	37.30	4.26
销售利润增长率 (%)	1432.31	-0.90	-36.81
总资产增长率 (%)	31.04	-3.32	11.17

资产和经营情况:

- 公司资产构成合理, 资产周转率趋于平稳, 整体资产经营状态很好。
- 公司净资产收益和业务盈利能力很好, 公司整体经营效益很好。

公共信用监管信息:

- 经调查, 该公司在市场、税务、司法、环保、金融、行业主管部门等监管机构无失信记录。
- 经调查, 近三年, 该公司在政府采购和招投标领域无失信记录。

基本结论及风险提示:

- 公司法人治理结构完善, 各项制度完善程度很好, 执行情况很好。
 - 公司发展能力很好, 持续经营能力很好, 专业技术人员符合业务发展需求, 中标履约情况很好, 信用程度很好。
- 风险提示: 宏观市场环境促使市场竞争加剧, 可能会影响到企业的市场前景。

信用评级人员: 冯桂玉 王凯

制作机构名称: 盐城奥韵信用管理有限公司

制作日期: 2024年07月23日

有效期: 2024年07月23日至2025年07月22日

注: 本信用评级报告依据《江苏省企业信用评价指引(2023版)》编制, 服务有效期为壹年; 每隔六个月单位须配合报告制作机构进行公共信用监管信息定期核查, 有导致信用等级发生变化情况须出具跟踪报告使用; 在服务有效期内单位基本情况发生变更或有其他相关评级材料补充须提交至报告制作机构出具跟踪报告使用。

盐城市康居物业管理有限公司

信用报告

一、基本状况

(一) 企业基本信息

单位名称	盐城市康居物业管理有限公司	法定代表人	吴黎昀
单位住所	盐城经济技术开发区希望大道南路 5 号 1 幢 602 室	邮政编码	224000
联系电话	——	注册资本	1000 万元整
经济类型	有限责任公司	成立日期	2004年04月14日
统一社会信用代码		91320900761026416M	
经营范围	物业管理服务；停车场管理服务；道路保洁；室内外保洁；水电安装；消防设施工程、管道工程、保安监控及防盗报警系统工程施工、维修、保养；房屋维修、租赁；绿化养护；酒店管理；盆景、花卉出租；信息咨询服务（国家有专项审批规定的项目除外）；清洁用品、建材、生活日用品、五金产品（除电动三轮车）、办公设备、通用设备、电子产品批发、零售；河湖整治工程设计、施工；河道保洁；劳务派遣；空调维护保养；餐饮管理服务。	经济行业	服务业
		基本开户行	中国建设银行股份有限公司盐城建军支行
		账 号	32001735436052515821

(二) 历史沿革

序号	变更时间	变更情况
1	2007.10.18	第五章第六条：股东姓名、出资方式及出资额：吴黎昀、出资额 165 万元、出资比例 55%；陈勇、出资额 110 万元、出资比例 36.67%；、吴黎昀、出资额 25 万元、出资比例 8.33%
2	2008.11.24	第四条公司经营范围：物业管理及停车场管理
3	2009.11.26	决定成立盐城市康居物业管理有限公司建湖分公司

4	2010.02.06	第四章第五条：公司注册资本为：伍佰万元人民币。第五章第六条：股东姓名、出资方式、出资额及出资时间：吴黎昀、出资额 275 万元、出资比例 55%；陈勇、出资额 183.3 万元、出资比例 36.67%；吴黎昀、出资额 41.7 万元、出资比例 8.33%
5	2011.01.27	第五章第六条：股东姓名、出资方式、出资额及出资时间：吴黎昀、出资额 458.3 万元、出资比例 91.67%；吴黎昀、出资额 41.7 万元、出资比例 8.33%
6	2014.04.29	第三章第四条：公司经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：物业管理服务；停车场管理服务；道路保洁。
7	2014.12.29	第三章第四条：公司经营范围：物业管理服务；停车场管理服务；道路保洁；河道保洁；室内外保洁；水电安装；消防设施工程、管道工程、保安监控及防盗报警系统工程施工、维修；房屋维修、租赁服务；绿化养护；酒店管理服务；盆景花卉出租；信息咨询；清洁用品、建材、生活日用品、五金产品、办公设备、通用设备、电子产品销售。
8	2016.06.10	第三章第四条：公司经营范围：物业管理服务；停车场管理服务；道路保洁；室内外保洁；水电安装；消防设施工程、管道工程、保安监控及防盗报警系统工程施工、维修；房屋维修、租赁，绿化养护，酒店管理，盆景、花卉出租，信息咨询服务，清洁用品、建材、生活日用品、五金产品（除电动三轮车）、办公设备、通用设备、电子产品批发、零售，河湖整治工程设计、施工，河道保洁。第四章第五条：公司注册资本：人民币 1000 万元。第五章第六条：股东姓名、出资方式、出资额及出资时间：吴黎昀、出资额 958.3 万元、出资比例 95.83%；吴黎昀、出资额 41.7 万元、出资比例 4.17%
9	2017.05.06	第三章第四条：公司经营范围：物业管理服务；停车场管理服务；道路保洁；室内外保洁；水电安装；消防设施工程、管道工程、保安监控及防盗报警系统工程施工、维修；房屋维修、租赁；绿化养护；酒店管理；盆景、花卉出租；信息咨询服务；清洁用品、建材、生活日用品、五金产品、办公设备、通用设备、电子产品批发、零售；河湖整治工程设计、施工；河道保洁。劳务派遣。
10	2017.06.26	第三章第四条：公司经营范围：物业管理服务；停车场管理服务；道路保洁；室内外保洁；水电安装；消防设施工程、管道工程、保安监控及防盗报警系统工程施工、维修、保养；房屋维修、租赁；绿化养护；酒店管理；盆景、花卉出租；信息咨询服务；清洁用品、建材、生活日用品、五金产品、办公设备、通用设备、电子产品批发、零售；河湖整治工程设计、施工；河道保洁。劳务派遣。空调维护保养。
11	2019.07.12	第三章第四条：公司经营范围：物业管理服务；停车场管理服务；道路保洁；室内外保洁；水电安装；消防设施工程、管道工程、保安监控及防盗报警系统工程施工、维修、保养；房屋维修、租赁；绿化养护；酒店管理；盆景、花卉出租；信息咨询服务；清洁用品、建材、生活日用品、五金产品、办公设备、

		通用设备、电子产品批发、零售；河湖整治工程设计、施工；河道保洁；劳务派遣；空调维护保养；餐饮管理服务。
12	2020.03.24	住所变更为：盐城市盐南高新区鹿鸣东路7号1-1109号
13	2021.03.29	住所变更为：盐城经济技术开发区希望大道南路5号1幢602室
14	2024.02.22	法定代表人变更为：吴黎昀

(三) 资本实力

1. 资本实力

公司注册资本为 1000.00 万元人民币，实缴资本为 500.00 万元人民币。2023 年底总资产为 2982.99 万元，能够满足日常经营需求。

2. 股东组成

序号	单位或自然人	投资金额（万元）	投资比例（%）
1	李伟彬	958.3	95.83%
2	吴黎昀	41.7	4.17%

(四) 分支机构

序号	与报告企业关系	企业名称	地址	联系电话
1	分公司	盐城市康居物业管理有限公司建湖分公司	建湖县城双湖公园内	——
2	分公司	盐城市康居物业管理有限公司阜宁分公司	阜宁县崔湾村一组清华名仕园 A 幢 321 室	——
3	分公司	盐城市康居物业管理有限公司苏州分公司	苏州市吴中区木渎珠江南路 378 号天隆大楼 6616 室	——
3	分公司	盐城市康居物业管理有限公司盐都分公司	盐城市盐都区大冈镇呈祥路 1 号科创大厦 502 室-3 室	——

(五) 人力资源

1. 主要经营管理者信息

姓名	职务	年龄	学历及职称	工作简历
李伟彬	董事长	54	中专、中级工程师	2024 年 1 月至今，在盐城市康居物业管理有限公司担任董事长职务
吴黎昀	总经理	51	本科、中级会计师	2024 年 1 月至今，在盐城市康居物业管理有限公司担任总经理职务

2. 从业人员情况

(1) 截止 2023 年底，公司在册员工总数为 244 人。

(2) 公司目前企业高管 38 名，大专及本科以上 24 人，中级职称 23 人。

结论：公司管理人员学历情况较好，大专、本科及中级职称以上人员占比较高，总体看来，公司从业人员综合素质优秀，能够满足日常经营需求。

(六) 管理能力

1. 管理制度

公司管理制度比较完备且执行良好，包括《安全管理制度》、《财务管理制度》、《人事管理制度》、《行政管理制度》、《档案的建立与管理制度》等。

2. 质量管理

通过 GB/T 19001-2016 / ISO 9001:2005 质量管理体系认证。

3. 信用管理

无。

4. 信息化管理

(1) 公司建立信息化系统，系统管理公司各方面的信息。

(2) 公司信息化水平很好。

(七) 资质情况

序号	资质名称	资质等级	证书编号或文号	发证机关	有效期
—	—	—	—	—	—

二、财务状况

(一) 会计制度、会计政策和会计质量

1. 会计制度

公司执行《企业会计准则》和有关规定，进行财务管理，规范会计核算。

2. 会计政策及其变更、会计估计变更

近三年无会计政策变更、无重大会计估计变更。

3. 会计质量

该公司 2021 年、2022 年、2023 年的审计报告中的财务报表符合相关规定。

(二) 偿债能力

1. 财务指标

近三年资产负债率呈下降趋势，2023 年指标低于行业优秀值标准，表明公司的长期偿债能

盐城奥韵信用管理有限公司 盐城市亭湖区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1117 室 15312893330

力高。

2. 负债

截至2023年底，资产负债率为19.34%，低于行业优秀值标准，反映公司债务压力很小。

3. 资产

截至2023年底，公司资产总额为2982.99万元，其中流动资产为1109.18万元，占比37.18%。

4. 其他影响偿债能力的因素

无。

5. 评判以及预测

公司近三年速动比率呈上升趋势，截至2023年底，速动比率为108.00%，高于行业优秀值水平，流动资产中可用于立即变现偿还流动负债的能力很强，公司的短期偿债能力很高。

(三) 营运能力

1. 财务指标

公司近三年总资产周转率呈缓慢上升趋势，截至2023年底，总资产周转率为1.79次，接近行业优秀值水平，表明公司总资产周转速度很快，销售能力很强，资产利用效率很高。

2. 资金周转情况

公司近三年流动资产周转率呈下降趋势，截至2023年底，公司流动资产周转率为5.02次，高于行业优秀值标准，表明公司流动资产周转次数多，相同的流动资产完成的周转额多，公司的流动资产利用效果很好。

3. 应收账款

公司近三年应收账款周转率呈下降趋势，截至2023年底，应收账款周转率为8.63次，高于行业平均值水平，反映公司应收账款的收账速度一般。

4. 评判及预测

结论：公司营运很好，资产利用率很高，但应收账款回款速度一般，有可能产生坏账损失的风险。

(四) 盈利能力

1. 财务指标

公司近三年净资产收益率呈下降趋势，截至2023年底，净资产收益率为29.53%，高于行业优秀值标准，反映公司运用净资产的获利能力很强。

2. 盈利质量、现金流量分析

公司近三年销售利润率呈下降趋势，截止2023年底，销售利润率为12.28%，高于行业平均值标准，反映公司获利能力一般。

公司近三年总资产报酬率呈下降趋势，截止2023年底，总资产报酬率为21.94%，高于行业优秀值标准，反映公司投入产出的水平很高，企业的资产运营效果很好。

3. 评判及预测

结论：公司净资产收益能力很强，投入产出的水平很高；总体看来，公司整体经营效益很好。

（五）成长能力

1. 财务指标

截止 2023 年底，销售增长率为 4.26%，高于行业平均值水平，反映公司的销售增长能力良好。

截止 2023 年底，销售利润增长率为-36.81%，低于行业平均值水平，反映公司销售利润增长能力低。

公司近三年总资产增长率呈波动趋势，截止 2023 年底，总资产增长率为 11.17%，高于行业平均值水平，反映公司资产经营规模扩张的速度缓慢上升。

2. 成长前景分析

公司成长能力好。

3. 评判及预测

4. 结论：销售增长能力良好，企业的成长能力好，宏观市场环境促使市场竞争加剧，可能会影响到企业的市场前景。

三、发展潜力

（一）技术实力

1. 研发能力

公司无研发相关投入。

（二）经营实力

1. 办公条件

盐城市康居物业管理有限公司位于盐城经济技术开发区希望大道南路 5 号 1 幢 602 室，公司办公场所齐备，配备专门车辆供行政、技术人员出行，办公条件优秀。

（三）发展战略

盐城市康居物业管理有限公司有发展规划的编制及实施。

四、信用记录

（一）公共信用记录

序号	行政机关	类型	主要事实	认定时间	主要后果
—	—	—	—	—	—

（1）总体情况

经查询，公司在经营期内能够按照国家法律法规进行活动，在市监、税务、司法、环保、人社、行业主管部门等监管机构无不良记录。

（二）金融机构信用信息

序号	行政机关	类型	主要事实	认定时间	主要后果
—	—	—	—	—	—

(1) 总体情况

经调查，公司自成立以来，在金融机构信用信息中无不良记录。

(三) 个人信用信息

序号	姓名	类型	主要事实	认定时间	主要后果
—	—	—	—	—	—

(1) 总体情况

经中国执行信息公开网查询，该公司法定代表人无被执行人记录，不存在失信被执行人，不属于限制高消费人员，信用状况良好。

五、招投标信息

(一) 招标投标信用记录

序号	主要事实	类型	处罚部门	认定时间	造成后果	严重程度
—	—	—	—	—	—	—

(1) 总体情况

经调查，该公司近三年无招投标不良信用记录。

(二) 合同履行情况

1. 项目业绩情况

序号	中标项目	业主方	中标时间
1	盐城广播电视台广电中心物业保洁服务项目	盐城广播电视总台	2019.06.21
2	盐城市住房和城乡建设局办公楼物业管理服务项目	盐城市住房和城乡建设局	2019.12.25
3	盐城市退役军人事务局、盐城市环境监察局办公区物业管理服务项目	盐城市退役军人事务局	2020.02.01
4	建湖县住房和城乡建设局物业服务项目	建湖县住房和城乡建设局	2021.07.06
5	盐城中国海盐博物馆物业管理服务项目	盐城中国海盐博物馆	2021.09.03
6	东晋水城景区及大纵湖湿地公园景区物业服务项目	盐城市大纵湖区湖区资源开发有限公司	2021.09.30
7	2022 年人防 041 工程物业服务项目	盐城市（民防）人防指挥信息保障中心	2021.10.26

(1) 总体情况

公司各个项目完成良好，通过验收。

2. 商事履约情况

序号	判决机关	类型	主要事实	认定时间	主要后果
——	——	——	——	——	——

经调查，公司无合同纠纷，履约能力良好。

六、获奖及社会责任

（一）获奖情况

序号	获奖项目	获奖时间	奖项及等级	颁奖部门	备注
1	2020 年度引领物业服务省级示范点	2021.03.05	省级示范点	中共江苏省委组织部	——
2	2020 度市级示范物业	2021.01.30	市级示范物业	盐城市住房和城乡建设局	——
3	2021 上半年物业服务红榜	2021.08.24	红榜	盐城市住房和城乡建设局	——
4	2021 度市级示范物业	2021.12.29	市级示范物业	盐城市住房和城乡建设局	——
5	2021 年度省级示范物业管理项目	2023.01.11	示范物业项目	江苏省住房和城乡建设厅	——
6	2021 年度优秀企业	2022.01.14	优秀企业	盐城市住房和城乡建设局	——
7	2021 年安保和保洁择优单位	2021.08.31	择优单位	盐城市盐都区公路管理站	——
8	2023 年度引领物业服务省级示范点	2024.01.23	市级示范物业	盐城市住房和城乡建设局	——

（二）个人获奖情况

序号	获奖项目	获奖时间	奖项及等级	颁奖部门	备注
1	2020 年市物业“金派管家”	2020.12	五一创新能手	盐城市住房和城乡建设局	王中华
2	盐城市劳动模范	2022.05	市劳动模范	盐城市人民政府	吴黎昀
3	先进个人	2013.03	先进个人	盐城市住房保障和房产管理局	吴黎昀
4	绿化养护管理标兵	2014.06	绿化养护管理标兵	盐城市园林管理局	吴黎昀
5	优秀选手	2018.12	优秀选手	江苏省住房和城乡建设厅	吴黎昀
6	盐城市技术能手	2020.12	第三名	盐城市人力资源和社会保障局	王中华

7	先进个人	2016.12	先进个人	盐城市园林管理局	朱炜炜
8	先进个人	2014.12	先进个人	盐城市园林管理局	丁长发
9	先进个人	2018.10	先进个人	盐城市司法局	杨加梅
10	先进个人	2018.10	先进个人	盐城市司法局	王 化
11	全市单位内部治安保卫工作成绩突出个人	2023.05	突出个人	盐城市公安局	王中华
12	2023 年盐城市物业管理行业职业技能竞赛	2023.11	盐城市五一创新能手	盐城市人力资源和社会保障局	沈加兰

(三) 社会责任情况

序号	项目	时间	金额	颁奖部门	备注
1	河南抗洪救灾	2021.07.29	20000.00	盐城市红十字会	——
2	慈善事业	2020.03.17	46310.00	盐城市慈善总会	——

七、结论

(一) 结论

1. 单位基本情况

盐城市康居物业管理有限公司成立于 2004 年 04 月 14 日，法定代表人为吴黎昀，企业地址位于盐城经济技术开发区希望大道南路 5 号 1 幢 602 室，所属行业为服务业，经营范围包含：物业管理服务；停车场管理服务；道路保洁；室内外保洁；水电安装；消防设施工程、管道工程、保安监控及防盗报警系统工程施工、维修、保养；房屋维修、租赁；绿化养护；酒店管理；盆景、花卉出租；信息咨询服务（国家有专项审批规定的项目除外）；清洁用品、建材、生活日用品、五金产品（除电动三轮车）、办公设备、通用设备、电子产品批发、零售；河湖整治工程设计、施工；河道保洁；劳务派遣；空调维护保养；餐饮管理服务。盐城市康居物业管理有限公司目前的经营状态为存续。

2. 履约能力

公司法人治理结构基本完善，组织机构设置合理，管理制度完备，履约能力良好。

3. 财务状况

(1) 从偿债能力指标来看，公司的债权债务状况很好，偿还债务的能力很强。

(2) 公司资产构成合理，整体资产营运状况很好。

(3) 公司净资产收益与业务盈利能力很好，公司整体经营效益很好。

4. 信用记录

(1) 经调查，该企业近三年内在盐城市企业信用信息查询报告中无不良信息。

(2) 经调查，该企业以及主要经营管理者，近三年在人行以及行政主管部门中无不良

记录。

(3) 经调查，该企业主要经营管理者在检察院中无不良信息。

(4) 经调查，该企业近三年内在其他联合征信系统记录的信用中无不良信息。

(5) 经调查，该企业近三年内在招投标数据库中未发现不良信息。

(6) 经调查，公司近三年无合同纠纷，履约能力很好。

5. 信用等级

(1) 特殊调整说明：无。

(2) 此次评定的信用等级：AAA

(二) 风险提示

1. 值得关注的风险因素。

序号	风险因素
1	公司应收账款周转率太低，收账速度太慢，注意有坏账损失的风险。

2. 保留事项及处理意见。

序号	内容	原因	风险判断	处理意见
无				

(三) 历史等级情况

序号	报告日期 (包括跟踪报告, 须注明)	信用等级	评价机构
1	2022.06.08-2023.06.07	AAA	盐城奥韵信用评级有限公司
2	2023.07.04-2024.07.03	AAA	盐城奥韵信用评级有限公司

附件一：声明

本机构对盐城市康居物业管理有限公司的信用评价作如下声明：

（一）本信用报告的评价结论是本机构根据被评单位所提供的资料、尽职调查所获取的资料，按照《江苏省企业信用评价指引（2023年版）》的要求，作出的独立判断，评价结论仅供参考。

（二）被评单位提供的基础资料及报表数据，其真实性由被评单位负责。若发现所提供的资料信息失实或虚假，本机构有权降低或撤销所评信用等级；由此造成的不良后果由被评单位承担。

（三）本信用报告信息（包括被评单位所提供的资料、尽职调查所获取的资料）截止日为2024年07月23日。

（四）本机构评价人员履行了尽职调查和诚信义务，保证所出具的信用报告遵循了独立、客观、公正的原则，有保留意见的项目已在报告中作出说明。

（五）本信用报告适用于政府部门在招标投标、政府采购、行政审批、市场准入、资质审核等行政管理领域；所评定的信用等级有效期为壹年，自2024年07月23日至2025年07月22日；出具跟踪报告后，其信用等级以跟踪报告为准，有效期终止日不变。

（六）本信用报告（含跟踪报告）的概述页面在本机构官网、各设区市信用门户网站和江苏省信用服务机构管理系统公示。

（七）在本信用报告服务有效期内，被评单位按程序进行定期和不定期跟踪评级，定期跟踪评级为每隔6个月对被评单位进行公共信用信息查询，如单位相关信息发生变更或报告遗失，被评单位应配合本机构进行跟踪调查和评级。不定期跟踪评级将在被评单位出现《江苏省企业信用评价指引（2023年版）》第六条第3项的情形时进行，并在五个工作日内完成。被评单位须提供相关资料并配合调查，由于单位不配合导致无法完成跟踪评级，本机构有义务通知各设区市信用门户网站及有关政府网站暂停公示信用报告概述页，直至跟踪评级完成。

（八）本信用报告（包括跟踪报告）所涉及的内容、数据及相关分析均属敏感性商业信息，除以下情形外，未经被评单位授权和许可不得对外提供：

1. 司法部门按法定程序进行查询的；
2. 需要在各设区市信用门户网站公示的；
3. 各设区市信用管理部门按规定程序对执业质量进行检查的；
4. 其他依法可以查阅的情形。



附件二：

比较资产负债表（一）

单位：元

项 目	2021 年	2022 年	2023 年
流动资产：			
货币资金	6083172.29	1936109.94	4098453.26
短期投资	100000.00	100000.00	100000.00
应收票据			
应收账款	695874.49	5812389.12	5911238.28
减：坏账准备			
应收账款净额			
预付账款			
其他应收款	2668162.11	987339.03	736853.69
内部应收款			
应收补贴款			
备用金			
存货	245239.57	245239.57	245239.57
其中：原材料			
周转材料			
合同资产			
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计	9792448.46	9081077.66	11091784.80
长期投资：			
长期股权投资	12007762.00	12007762.00	13140462.00
长期债权投资			
长期投资合计	12007762.00	12007762.00	13140462.00
固定资产：			
固定资产原价	7712910.40	7719105.09	7719105.09
减：累计折旧	1760466.03	1976012.98	2121411.72
固定资产净值	5952444.37	5743092.11	5597693.37
固定资产清理			
固定资产净额			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计	5952444.37	5743092.11	5597693.37
专项工程			
无形资产及其他资产：			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计			
其他资产合计			
资产总计	27752654.83	26831931.77	29829940.17

比较资产负债表（二）

单位：元

项 目	2021 年	2022 年	2023 年
流动负债：			
短期借款			
应付票据			
应付账款	1583649.68	1725558.00	1551849.04
预收账款			
应付工资			
应付股利			
应交税金	402450.75	405833.26	321125.68
其他应交款	31231.30	29099.81	37036.49
其他应付款	9429748.22	6802361.75	3859690.17
未交税金			
预提费用			
预计负债			
一年内到期长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计	11447079.95	8962852.82	5769701.38
长期负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计			
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计	11447079.95	8962852.82	5769701.38
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5000000.00	5000000.00	5000000.00
减：已归还投资			
实收资本（股本）净额			
资本公积			
盈余公积			
其中：法定公益金			
未分配利润	11305574.88	12869078.95	19060238.79
所有者权益合计	16305574.88	17869078.95	24060238.79
负债及所有者权益 总计	27752654.83	26831931.77	29829940.17

比较利润表（三）

单位：元

项 目	2021 年	2022 年	2023 年
一、主营业务收入	35350845.07	48538405.71	50607030.58
减：主营业务成本	28002168.82	41312527.61	46616620.36
主营业务税金及附加	176158.82	181886.13	195458.82
二、主营业务利润（亏损以“-”号表示）	7172517.95	7043991.97	3794951.40
加：其他业务利润（亏损以“-”号表示）	1064490.11	1165592.28	1456609.60
减：营业费用			
研发费用			
管理费用	2292176.29	2393210.29	3026113.28
财务费用	4472.82	281.04	150.30
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益			
资产减值损失			
三、营业利润（亏损以“-”号表示）	5940358.95	5816092.92	2225297.42
加：投资收益（损失以“-”号表示）	4000000.00	4000000.00	4000000.00
补贴收入			
营业外收入	34121.62	79527.00	19678.91
减：营业外支出	47416.08	58037.80	28940.21
四、利润总额（亏损以“-”号表示）	9927064.49	9837582.12	6216036.12
减：所得税	1920522.40	274078.05	24876.28
五、净利润（净亏损以“-”号表示）	8006542.09	9563504.07	6191159.84

比较现金流量表表（四）

单位：元

项 目	2021 年	2022 年	2023 年
经营活动产生现金流净额	——	——	——
投资活动产生现金流净额	——	——	——
筹资活动产生现金流净额	——	——	——
现金净增加额	——	——	——
其中：期初现金余额	——	——	——
期末现金余额	——	——	——

附件三：

评分表

被评单位名称：		盐城市康居物业管理有限公司	统一社会信用代码：	91320900761026416M
类别：		服务类	日期：	2024年07月23日
一级指标	二级指标	三级指标	四级指标	得分
一、基本状况 (17)	基础信息 (5)	发展历程 (1)	成立时间 (1)	1
		经济实力 (4)	人均产值情况 (2)	2
			实缴资本 (2)	2
	人力资源 (4)	高管人员 (2)	高管人员学历及职称情况 (2)	2
		管理专业技术人员 (2)	管理人员稳定性情况 (1)	1
			专业技术人员稳定性情况 (1)	1
	管理能力 (8)	管理制度 (1)	管理制度完备程度(1)	1
		资质情况 (3)	资质等级情况 (3)	3
		质量管理 (2)	质量管理体系认证通过和管理情况(2)	2
		信用管理 (2)	信用管理水平 (2)	0
二、财务状况 (16)	偿债能力 (5)	资产负债率 (2)	(负债总额/资产总额) *100% (2)	2
		速动比率 (2)	(流动资产-存货) /流动负债*100%(2)	2
		利息保障倍数 (1)	(利润总额+利息支出) /利息支出(1)	1
	营运能力 (4)	总资产周转率 (2)	营业收入/平均资产总额 (2)	1.75
		应收账款周转率 (1)	营业收入/平均应收账款余额 (1)	0.13
		流动资产周转率 (1)	营业收入净额/平均流动资产总额 (1)	1.0
	盈利能力 (4)	净资产收益率 (2)	(净利润/平均净资产) *100% (2)	2
		销售利润率 (1)	(利润总额/营业收入) *100% (1)	0.78
		总资产报酬率 (1)	(利润总额+利息支出) /平均资产总额 *100% (1)	1
	成长能力 (3)	销售增长率 (1)	(本年销售额-上年销售额) /上年销售额 *100% (1)	0.28
		销售利润增长率 (1)	(本年营业利润总额-上年营业利润总额) / 上年营业利润总额*100% (1)	0
		总资产增长率 (1)	(年末资产总额-年初资产总额) /年初资产 总额*100% (1)	0.61

三、发展潜力 (5)	办公条件	办公条件满足业务发展要求 (1)	固定办公场所 (1)	1
	技术实力 (3)	研发能力 (1)	研发费用投入情况 (1)	0
		研发成果 (2)	近三年取得发明专利、省 (部) 级以上科技奖项的情况 (2)	0
	发展战略 (1)	发展规划 (1)	发展规划编制情况 (1)	1
四、监管信息 (38)	监管部门信用信息 (29)	公共信用信息查询记录 (29) (该项合计扣完29分为止)	政府各部门实施的行政处罚	21
			司法记录	
			生产安全记录	
			税务记录 (4)	4
			生态环境记录 (4)	4
	金融机构信用信息 (6)	企业的人民银行金融信息 (6)	人民银行企业信用报告(6)	6
五、招投标信息 (15)	个人信用信息 (3)	法定代表人信用记录 (3)	法定代表人司法查询记录及个人信用查询报告 (3)	3
	招投标信用记录 (6)	查询公共资源交易中心 (6)	招标投标方面的信用记录情况(6)	6
	业绩及履约信息 (9)	业绩情况 (6)	企业业绩情况(6)	6
		商事履约 (3)	商事履约情况(3)	3
六、获奖及社会责任 (9)	企业和个人获奖情况 (7)	企业获奖情况 (6)	企业及项目荣誉(6)	6
		个人获奖情况 (1)	企业员工所获荣誉(1)	1
	社会责任 (2)	企业社会责任 (2)	企业社会贡献(2)	2
总分	91.55			

信用评级人员签名:

信用机构负责人签名:

制作机构 (公章):

