

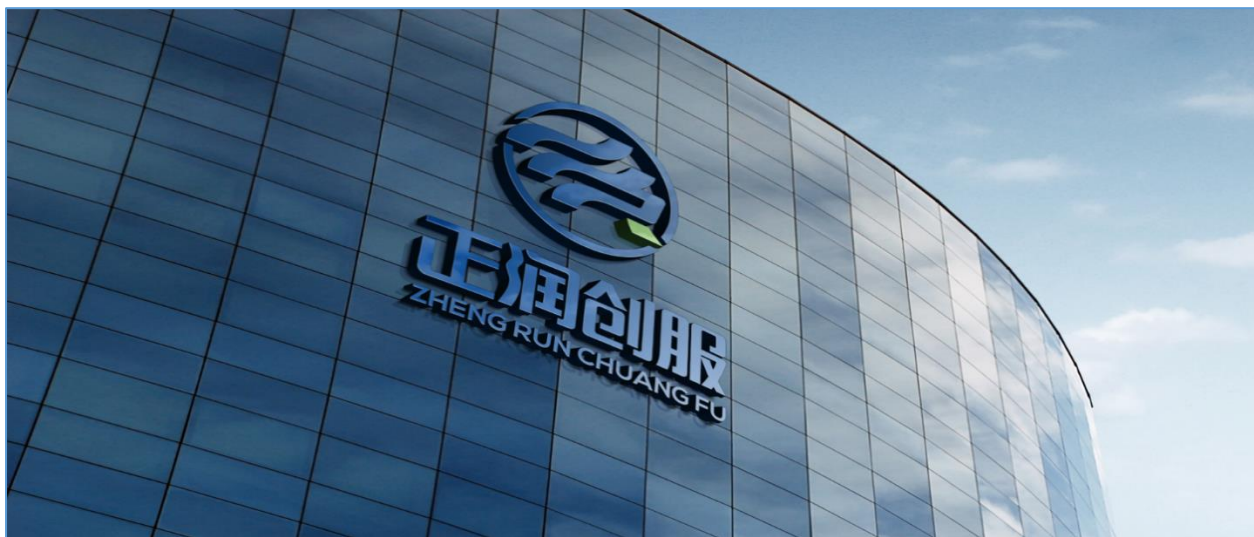


正润创服

NEEQ: 836537

湖南正润创业服务股份有限公司

Hunan Zhengrun entrepreneurship service Co., Ltd.



年度报告

2024

重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人彭志林、主管会计工作负责人丁兰及会计机构负责人（会计主管人员）丁兰保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、上会会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告。

董事会就非标准审计意见的说明

公司董事会认为：上会会计师事务所（特殊普通合伙）本着严格、谨慎的原则，对上述事项出具带有持续经营重大不确定性事项段落的无保留审计意见，我们表示理解，该报告客观公正地反映了公司的实际情况。董事会将组织公司董事、监事、高级管理人员等相关人员积极采取有效措施，早日实现经营业绩的稳步提升。详见公司于2025年4月10日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《董事会关于2024年度财务报告审计出具“带有持续经营重大不确定性段落的无保留审计意见”所涉及事项的专项说明公告》。

- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

本报告不存在未按要求进行披露的事项。

目 录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	6
第三节	重大事件	14
第四节	股份变动、融资和利润分配	20
第五节	公司治理	23
第六节	财务会计报告	28
附件	会计信息调整及差异情况	119

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	公司董事会秘书办公室

释义

释义项目		释义
正润创服、公司、本公司	指	湖南正润创业服务股份有限公司
湖南正润孵化器	指	湖南正润孵化器管理有限公司
广东正润	指	广东正润产业园区运营服务有限公司
鑫城众志	指	东莞市鑫城众志建筑工程设计有限公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》
主办券商、财信证券	指	财信证券股份有限公司
会计师事务所	指	上会会计师事务所(特殊普通合伙)
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
股东大会	指	湖南正润创业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	湖南正润创业服务股份有限公司董事会
监事会	指	湖南正润创业服务股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
《公司章程》	指	经最近一次股东大会审议通过的湖南正润创业服务股份有限公司章程
高级管理人员	指	总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人
管理层	指	董事、监事及高级管理人员
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、本期	指	2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日
上年同期	指	2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日
报告期末	指	2024 年 12 月 31 日

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	湖南正润创业服务股份有限公司		
英文名称及缩写	Hunan Zhengrun entrepreneurship service Co., Ltd.		
法定代表人	彭志林	成立时间	2009 年 9 月 16 日
控股股东	控股股东为（彭志林）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为(彭志林、彭伏华、彭祝英)，一致行动人为（彭志林、彭伏华、彭祝英）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	L 租赁和商务服务-L72 商务服务业-L729 其他商务服务业-L7299 其他未列明商务服务业		
主要产品与服务项目	中小企业创业经营场所租赁及服务、产业园区运营、专项活动策划		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	正润创服	证券代码	836537
挂牌时间	2016 年 3 月 30 日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	√ 集 合 竞 价 交 易 □做市交易	普通股总股本（股）	54,572,000
主办券商（报告期内）	财信证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28F		
联系方式			
董事会秘书姓名	丁兰	联系地址	湖南省湘潭市湘乡市经开区振湘路 009 号正志大厦 2F
电话	0731-56222081	电子邮箱	260967979@qq.com
传真	0731-56222081		
公司办公地址	湖南省湘潭市湘乡市经开区振湘路 009 号正志大厦 2F	邮政编码	411400
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91430300694030094N		
注册地址	湖南省湘潭市湘乡市经济开发区振湘路 009		
注册资本（元）	54,572,000	注册情况报告期内是否变更	否

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

公司早期是县域创新创业服务领域的一家专业机构，是国家小型微型企业创新创业示范基地、湖南省科技企业孵化器、湖南省创业孵化基地，湘潭市众创空间和湘潭市企业孵化器，长期为中小微企业创业创新提供集成化和系统化服务。公司通过自主拓展、政府推介和委托第三方机构等多种形式开拓业务，建立了“产业运营服务+科创专业服务”的商业模式，实现公司业务收益最大化。

产业运营服务：主营湘潭片区和广东片区两地的园区产业综合运营服务。

创业服务、孵化服务：公司主要服务对象是中小微企业，通过自身建设的厂房以及租赁的物理空间，为有需要的企业提供高标准的研究、生产、经营场地和优越的办公条件，搭建众创空间或创业基地等平台，利用自身优势资源为企业提供优质的管理、技术、交流信息、政策、法律、投融资对接和管理、以及创业培训和创业辅导等服务。

科创专业服务：聚焦科技成果的市场转化和科技企业的技术创新，提供包括高新企业技术认定、专利、政府资金项目申报、转化服务、资源对接、专家咨询和网络支持在内的科技成果转化全流程、全系统、全过程服务。

报告期内,公司的商业模式较上期无大的变化。

2025 年公司将从三个方面提升业绩。一是主攻中小型企业客户，推出“灵活办公空间+基础服务”标准化套餐，降低准入门槛。二是搭建线上租赁平台，实现“线上看房-签约-支付”全流程服务，降低获客成本。三是开拓新兴产业园区合作，采取“轻资产”模式，提供定制化租赁+企业服务解决方案。

(二) 与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	21,436,281.40	26,313,191.86	-18.53%
毛利率%	-4.09%	-1.79%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-15,131,223.67	-15,205,336.57	0.49%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-17,077,029.94	-20,041,516.36	14.79%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	-196.34%	-66.52%	-
加权平均净资产收益率%（依归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-221.59%	-87.67%	-

基本每股收益	-0.28	-0.28	0.00%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	381,508,383.25	390,028,418.16	-2.18%
负债总计	383,922,742.80	375,264,776.13	2.31%
归属于挂牌公司股东的净资产	356,178.97	15,252,718.07	-97.66%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.01	0.28	-96.43%
资产负债率%（母公司）	74.35%	71.99%	-
资产负债率%（合并）	100.63%	96.21%	-
流动比率	0.29	0.83	-
利息保障倍数	-0.49	-0.47	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	10,251,898.02	2,787,091.57	267.83%
应收账款周转率	1.55	2.68	-
存货周转率	-	53,406.86	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-2.18%	-9.21%	-
营业收入增长率%	-18.53%	98.02%	-
净利润增长率%	-7.16%	-29.34%	-

三、 财务状况分析

（一） 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	2,274,285.79	0.60%	1,996,166.62	0.51%	13.93%
应收票据	25,309.70	0.01%	-	0.00%	
应收账款	13,044,333.97	3.42%	14,693,361.68	3.77%	-11.22%
预付款项	40,312.50	0.01%	200,000.00	0.05%	-79.84%
其他应收款	6,242,572.67	1.64%	6,273,101.64	1.61%	-0.49%
其他流动资产	58,526.68	0.02%	31,008.21	0.01%	88.75%
长期股权投资	0	0%	935,905.70	0.24%	-100%
其他权益工具投资	7,800,000.00	2.04%	7,800,000.00	2.00%	0.00%
投资性房地产	65,083,512.88	17.06%	67,439,382.40	17.29%	-3.49%
固定资产	2,108,676.37	0.55%	1,262,628.81	0.32%	67.01%
在建工程	-	0.00%	274,110.12	0.07%	-100.00%
使用权资产	201,043,242.54	52.70%	212,316,695.39	54.44%	-5.31%
无形资产	6,150,602.64	1.61%	5,549,996.56	1.42%	10.82%
长期待摊费用	16,725,174.14	4.38%	10,489,173.73	2.69%	59.45%

递延所得税资产	60,911,833.37	15.97%	60,766,887.30	15.58%	0.24%
短期借款	6,584,204.63	1.73%	4,981,287.85	1.28%	32.18%
应付账款	5,055,198.37	1.33%	1,815,200.60	0.47%	178.49%
预收款项	257,548.31	0.07%	328,855.86	0.08%	-21.68%
合同负债	9,131.83	0.00%	68,939.83	0.02%	-86.75%
应付职工薪酬	237,025.24	0.06%	1,108,309.89	0.28%	-78.61%
应交税费	1,089,970.77	0.29%	956,528.50	0.25%	13.95%
其他应付款	8,092,603.90	2.12%	12,600,363.08	3.23%	-35.77%
一年内到期的非流动负债	53,853,271.96	14.12%	6,069,081.27	1.56%	787.34%
其他流动负债	547.91	0.00%	457.72	0.00%	19.70%
长期借款	12,314,828.69	3.23%	51,307,679.00	13.15%	-76.00%
租赁负债	236,506,857.77	61.99%	232,936,066.18	59.72%	1.53%
递延收益	9,660,742.78	2.53%	10,012,832.50	2.57%	-3.52%
递延所得税负债	50,260,810.64	13.17%	53,079,173.85	13.61%	-5.31%
资产总计	381,508,383.25	100%	390,028,418.16	100%	-2.18%

项目重大变动原因

报告期期末公司一年内到期的非流动负债较上期期末增长 787.34%，主要系公司有一年内到期的长期借款大幅增加并进行重分类所致；

报告期期末公司长期借款较上期期末减少 76%，主要系公司有一年内到期的长期借款大幅增加并重分类到一年内到期的非流动负债所致。

(二) 经营情况分析

1、利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入 的比重%	金额	占营业收入 的比重%	
营业收入	21,436,281.40	-	26,313,191.86	-	-18.53%
营业成本	22,312,741.62	104.09%	26,783,274.29	101.79%	-16.69%
毛利率%	-4.09%	-	-1.79%	-	-
税金及附加	45,212.38	0.21%	75,613.28	0.29%	-40.21%
销售费用	2,174,166.68	10.14%	2,905,627.93	11.04%	-25.17%
管理费用	4,133,023.73	19.28%	6,770,259.45	25.73%	-38.95%
研发费用	-	0.00%	136,957.60	0.52%	-100.00%
财务费用	13,720,592.31	64.01%	14,886,539.14	56.57%	-7.83%
信用减值损失	-330,524.01	-1.54%	-921,765.69	-3.50%	64.14%
资产减值损失	-726,718.70	-3.39%	-	0.00%	-

其他收益	1,225,125.18	5.72%	1,061,863.31	4.04%	15.38%
投资收益	525,201.11	2.45%	1,284,708.53	4.88%	-59.12%
资产处置收益	-340,314.28	-1.59%	1,963,300.70	7.46%	-117.33%
营业利润	-20,596,686.02	-96.08%	-21,856,972.98	-83.06%	5.77%
营业外收入	176,546.20	0.82%	82,335.81	0.31%	114.42%
营业外支出	6,123.84	0.03%	2,763.51	0.01%	121.60%
利润总额	-20,426,263.66	-95.29%	-21,777,400.68	-82.76%	6.20%
所得税费用	-2,678,351.65	-12.49%	-5,215,196.27	-19.82%	48.64%
净利润	-17,747,912.01	-82.79%	-16,562,204.41	-62.94%	-7.16%

项目重大变动原因

公司管理费用本期较上年同期减少 38.95%，主要系 2024 年度公司注销及处置 7 家子公司，相应的人员减少和费用降低所致； 所得税费用本期较上年同期增加 48.64%，主要系公司预计未来五年之内可能无法产生足够的应纳税所得额，将之前坏账准备确认的递延所得税资产在本期全部冲减所致。

2、收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	21,436,281.40	26,313,191.86	-18.53%
其他业务收入	0	0	
主营业务成本	22,312,741.62	26,783,274.29	-16.69%
其他业务成本	0	0	

按产品分类分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
咨询运营管理收入	2,150,132.36	2,887,745.33	-34.31%	-26.31%	-6.00%	-29.03%
水电费收入	2,403,955.18	2,323,605.14	3.34%	-8.03%	-4.87%	-3.21%
租赁收入	16,882,193.86	17,101,391.15	-1.30%	-18.76%	-19.59%	1.04%

按地区分类分析

□ 适用 √ 不适用

收入构成变动的原因

无

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	深圳众为兴技术股份有限公司	8,241,380.15	38.45%	否
2	湘乡市澳泉食品有限公司	962,064.00	4.49%	否
3	湖南乔峰食品有限公司	874,062.00	4.08%	否
4	湖南省龙腾食品有限公司	477,828.00	2.23%	否
5	广东松莞汇产业发展有限公司	328,442.70	1.53%	否
合计		10,883,776.85	50.78%	-

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	东莞市鑫城众志建筑工程设计有限公司	7,259,836.20	36.84%	是
2	广东新锋能源产业园管理有限公司	5,096,828.00	25.86%	否
3	国网湖南省电力有限公司湘乡市供电分公司	1,777,257.46	9.02%	否
4	东莞市丰能能源科技有限公司	1,420,054.45	7.21%	否
5	湘乡市振湘供水有限公司	535,049.16	2.72%	否
合计		16,089,025.27	81.65%	-

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	10,251,898.02	2,787,091.57	267.83%
投资活动产生的现金流量净额	-6,205,152.09	-10,605,372.91	41.49%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,768,626.76	7,556,392.02	-149.87%

现金流量分析

经营活动产生的现金流量净额变动比率为 267.83%，是因为本期收到的租赁回款比上期高，而相应的成本支出降低所致，经营活动产生的现金流量与净利润存在较大差异是因本报告期内各项资产折旧摊销金额较大、财务费用较高等；

投资活动产生的现金流量净额变动比率为 41.49%，是因为上期采购的装修劳务高于本期以及上期有对外投资支出；

筹资活动产生的现金流量净额变动比率为-149.87%，是因为本期归还金融机构、非金融机构借款净支出增加且支付租赁付款额增加所致。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
湘乡力合中小企业服务有限公司	控股子公司	中小企业创业提供服务；企业管理咨询等	2,000,000.00	254,433.46	-362,653.01	366,361.39	169,221.55
湖南正润孵化器管理有限公司	控股子公司	中小企业创业提供服务；企业管理咨询等	5,000,000.00	324,046.19	-2,311,621.79	75,471.70	-444,662.42
广东正润产业园区运营服务有限公司	控股子公司	园区管理服务；物业管理；信息咨询服务等	10,000,000.00	302,278,904.33	-16,795,257.40	14,074,962.79	-13,623,655.96
交个朋友电商	控股子公司	互联网和相关	500,000.00	43,454.78	-285,515.52	1,667,309.17	-696,140.84

技术 (东莞) 有限公司	公 司	服务					
东莞市锋 润物 业管 理有 限公 司	控 股 子 公 司	物 业 管 理； 房 地 产 经 纪。	3,000,000.00	1,712,263.43	950,889.67	2,852,734.26	-565,883.18

主要参股公司业务分析

☐适用 ☒不适用

(二) 理财产品投资情况

☐适用 ☒不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

☐适用 ☒不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

☐适用 ☒不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
市场竞争风险	一些较早进入该行业的公司已经形成了品牌知名度，竞争日益激烈，因此服务质量高、资本实力强、服务多样化的企业更容易获得客户的信赖。 采取的措施：2025 年公司将继续携手交个朋友电商学院（深圳）共同打造跨境培育平台，专注联动东莞工贸一体化企业，开展 TIKTok 项目孵化培育，助力制造企业品牌出海，增加公司核心竞争力。
资产所有权受到限制的风险	截至 2024 年 12 月 31 日公司资产中有账面价值合计为 5683.59 万元的不动产用于公司银行抵押贷款其所有权受到限制；公司所有权受到限制的资产为公司生产经营所必需的房产及土地。若公司不能及时偿还银行贷款银行对抵押资产采取强制措施则会影响公司正常生产经营。 采取的措施：加快招商，增加出租率，增加营收和利润。

人才储备不足的风险	公司主营业务分为两个部分：一是产业园区运营服务商，主要以产业生态为抓手，重点拓展十个产业园区的运营与管理, 构筑“研发、检测、展示、办公”等产业链发展闭环；二是科创专业服务，为客户提供深度服务。现有高端专业人员数量、结构不能充分满足公司经营管理的需要，因此存在一定的高端人才储备不足风险。 采取的措施：一是外招与公司生产经营匹配的专业技术人才；二是加快培养内部团队，提升团队人员的专业水平。
债务到期无法偿还的风险	截至 2024 年 12 月 31 日，公司负债总额 38,392.27 万元，资产负债率为 100.63%，其中有息负债 6549.58 万元，一年内到期的长期借款 4671.28 万元，面临较高的偿债压力和利息支出负担。 采取的措施：公司对承租的物业加快装修进度，尽快交付使用，增加营收，做好还款计划。
客户集中度较高的风险	公司报告期内前五名客户收入占当期收入的比重为 50.78%，公司的客户相对集中。公司存在单个客户的销售比例超过销售收入总额的 30% 的情形，形成重大依赖。 采取的措施：做好服务，维护大客户的稳定，同步新拓新客户。
供应商集中度较高的风险	因公司对租赁物业进行装修导致公司报告期内前五名供应商年度采购金额占当期采购总额的比重为 81.65%，且存在单个供应商年度采购金额占当期采购总额的比重超过 30% 的情形，公司的供应商集中度较高。 采取的措施：公司将抓紧时间完成租赁房屋的装修装饰工程，积极寻求优质供应商，逐步降低供应商集中度较高的风险。
公司主业盈利能力不强的风险	报告期内, 公司的营业收入为 2,143.63 万元, 营业利润为 -2059.67 万元; 报告期内公司产业运营的物业, 租赁成本高, 累积未弥补亏损加大。 采取的措施：公司正在加大招商力度，提高出租率，改善盈利能力。同时新拓产业园区，联动产业园区与客户的深度服务，从而获取服务收益。
持续经营能力重大不确定风险	由于公司持续亏损，截至 2024 年 12 月 31 日，公司所有者权益合计为 -241.44 万元，归属于母公司所有者权益为 35.62 万元，2024 年年审会计师事务所对公司 2024 年度财务报告出具带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，公司面临持续经营能力重大不确定性风险。 采取的措施：一是对已经投入运营的园区，引进新的战略投资者；二是增加招商力度，提高出租率；三是新增业务板块，尽快形成盈利模式。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险发生变化，增加供应商集中度较高的风险。

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	√是 □否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	√是 □否	三.二.(二)
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	□是 √否	三.二.(三)
是否存在关联交易事项	√是 □否	三.二.(四)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	√是 □否	三.二.(五)
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	三.二.(六)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	√是 □否	三.二.(七)
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在破产重整事项	□是 √否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）诉讼、仲裁事项

1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人		
作为被告/被申请人	917,447.61	257.58%
作为第三人		
合计	917,447.61	257.58%

2、以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(二) 公司发生的提供担保事项

挂牌公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过挂牌公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%

√ 是 □ 否

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是是否为挂牌公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序	是否已被采取监管措施
					起始	终止				
1	湖南正志建筑工程有限公司	10,000,000.00	0	0	2023年2月22日	2024年2月22日	连带	否	已事前及时履行	不涉及
2	湖南正润孵化器管理有限公司	25,044,000.00	0	485,715.24	2022年2月15日	2025年4月10日	连带	否	已事后补充履行	是
3	广东正润产业园区运营服务有限公司	24,000,000	0	14,320,820.31	2023年4月28日	2032年8月1日	连带	否	已事前及时履行	不涉及
合计	-	59,044,000.00		14,806,535.55	-	-	-	-	-	-

备注：上表中序号 1 对应的担保金额为公司提供担保的被担保方实际发生借款本金金额，湖南正志建筑工程有限公司（以下简称“正志建工”）已偿还借款，对应的担保已履行完毕，抵押担保已解除。

截至本报告发布之日，上表中序号 2 对应的担保已履行完毕，担保责任已经解除。

可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

上述序号 3 对应的担保合同正在履行中，目前被担保人正常履行了合同义务。

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	59,044,000.00	14,806,535.55
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	10,000,000.00	0
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	49,044,000.00	14,806,535.55
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	58,865,910.52	14,806,535.55
公司为报告期内出表公司提供担保		

应当重点说明的担保情况

√适用 □不适用

1、 2024 年 2 月 22 日正志建工已经归还长沙银行贷款，抵押担保已解除。

公司第三届董事会第十六次会议和 2024 年第一次临时股东大会审议通过《公司为湖南正志建筑工程有限公司申请银行贷款提供担保的议案》，公司拟继续为正志建工申请银行贷款提供担保，详见公司披露的《提供担保暨关联交易的公告》（公告编号：2024-003），截至本报告期末，公司尚未签署相关担保合同。

2、2023 年 12 月 29 日，湖南正润孵化器、长沙矿冶研究院有限责任公司（下称“矿冶研究院”）、正润创服协商签署了《解除协议》，三方签署的房屋租赁合同及其补充协议于 2023 年 12 月 31 日解除，因湖南正润孵化器尚未支付矿冶研究院房屋租金、物业费、水电费共计 156.64 万元，正润创服对湖南正润孵化器的前述债务继续履行担保义务。截至 2024 年 12 月 31 日，湖南正润孵化器尚欠矿冶研究院租金 48.57 万元。截至本报告发布之日，湖南孵化器已付清余款，正润创服的担保责任已解除，正润创服因前述担保实际承担担保责任金额为 0 元。

3、公司控股子公司广东正润因经营发展需要，向东莞农村商业银行谢岗支行增加银行贷款，借款期限不超过 8 年，继续由广东正润以租金收益权提供质押担保，且由广东正润全体股东分别以其持有的广东正润全部股权向东莞农村商业银行股份有限公司谢岗支行提供股权质押担保，报告期内，正润创服、广东松莞汇产业发展有限公司、广东盛创蜂巢资产管理有限公司共同提供质押担保债权最高限额折合人民币由 1200 万元增加到不超过 2400 万元，上述担保已由公司 2024 年 8 月 5 日召开的第三届董事第十九次会议审议通过，详见公司 2024 年 8 月 6 日披露的《提供担保的公告》（公告编号：2024-035）。截至报告期末，广东正润借款本息余额为 14,320,820.31 元。本次提供担保有利于满足广东正润的资金需求，补充其经营性流动资金，符合公司和全体股东利益。

预计担保及执行情况

□适用 √不适用

(三) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(四) 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	5,000,000	7,259,836.20
销售产品、商品，提供劳务		
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	60,000	20,606
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资	1,100,000	1,100,000
提供财务资助		
提供担保	52,000,000	0
委托理财		
向关联方出租办公楼	170,000	23,695.35
向关联方借款	3,464,000	3,464,000
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

1、2024 年度，广东正润确认采购鑫城众志装修工程金额为 7,259,836.20 元（为上表填列的发生金额，系 2023 年度、2024 年度签订合同在 2024 年度验收确认的采购金额，相关合同的签订均已履行了审批或审议程序及相关信息披露义务），截至本报告期末，应付鑫城众志装修工程款账面余额为 2,754,140.11 元。

2024 年度，公司预计向正志建工采购水电费不超过 6 万元，截至本报告期末，实际采购金额为 20606 元。

上述关联交易系公司正常经营所需，不会对公司正常经营产生不利影响。

2、2024 年 11 月 13 日，公司与上海毓源祥科技服务有限公司、上海毓挚商务咨询中心（有限合伙）共同出资设立上海正润策源科技股份有限公司，公司认缴注册资本为 110 万元，尚未实缴出资，上述事项已经公司于 2024 年 10 月 15 日召开的第四届董事会第二次会议审议通过。

公司为正志建工提供 1000 万元担保，担保期限自 2023 年 2 月 22 日至 2024 年 2 月 22 日，正志建工已经归还长沙银行贷款，抵押担保已解除；公司拟继续为湖南正志建筑工程有限公司申请银行贷款提供担保，预计担保金额不超过 2600 万元，详见公司披露的《提供担保暨关联交易的公告》（公告编号：2024-003），截至本报告期末，公司尚未签署相关担保合同。2024 年第五次临时股东大会、2024 年第六次临时股东大会分别审议通过的《关于公司拟向法定代表人借款并提供抵押担保的议案》、《关于公司为法定代表人借款增加担保措施暨关联交易的议案》，公司法定代表人彭志林拟在公司为其提供担保的情况下向银行申请 1000 万元个人经营性贷款并转借给公司用于经营，预计担保金额不超过 2600

万元，截至本报告期末，公司尚未签署相关担保合同。故上表提供担保发生金额填列为 0 元。

公司于 2023 年 8 月 6 日召开第三届董事会第十四次会议审议通过《关联交易》议案，鑫城众志因自身经营需要向广东正润租赁办公楼，租赁期限不超过 4 年，租赁合同总金额不超过 17 万元，双方已签署租赁合同。2024 年度，公司确认相关租赁收入 23,695.35 元，为上表填列的发生金额。该关联交易是公司正常业务开展所需，有利于促进公司发展，是合理的、必要的。

公司于 2023 年 11 月 27 日召开第三届董事会第十五次会议审议通过《关于湖南小梦马文化传媒有限公司继续向公司提供借款的议案》，公司向湖南小梦马文化传媒有限公司借款，借款金额为人民币 346.4 万元，借款期限：2023 年 11 月 27 日至 2026 年 11 月 26 日，双方已签订借款合同。报告期内，上述借款已提前归还，上表填列发生金额为延续至本报告期的借款本金金额。该关联交易增加公司营运资金，具有必要性，有利于公司稳定。

违规关联交易情况

☐适用 ☒不适用

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

单位：元

临时公告索引	类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2024-045	出售资产	湖南知创科技服务有限公司 60%股权	0	否	否
-	企业合并	东莞市锋润物业管理有限公司	881120	否	否

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响

因公司经营调整，公司已将公司持有的湖南知创科技服务有限公司 60% 股权作价人民币零元转让给自然人彭彩丽，已于 2024 年 11 月完成相关工商变更登记手续。本次交易有利于优化公司经营管理，符合公司未来经营发展战略，对公司本期和未来财务状况和经营成果无重大不利影响。

因公司经营调整，公司子公司广东正润向东莞市新锋管道燃气有限公司以 88.112 万元总价购买东莞市锋润物业管理有限公司 40%股权，本次收购股权后，公司子公司广东正润持有东莞市锋润物业管理有限公司 100%股权，公司于 2024 年 12 月 30 日取得东莞市锋润物业管理有限公司控制权并纳入合并报表范围。本次交易符合公司未来经营发展战略。

(六)承诺事项的履行情况

公司无已披露的承诺事项

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2015 年 10 月 1 日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2015 年 10		挂牌	减少和规范	减少和规范关	正在履行中

	月 1 日			范关联交易	联交易	
实 际 控 制 人 或 控 股 股 东	2015 年 10 月 1 日	2024 年 12 月 18 日	挂牌	其他承诺	承诺今后不占用公司资产及利用公司资产为本人或本人实际控制的其他企业担保	变更或豁免
实 际 控 制 人 或 控 股 股 东	2024 年 12 月 18 日		其他	其他承诺	作为公司实际控制人，本人或本人实际控制的企业（如设立）承诺今后不占用公司资产，且未按《公司章程》等内部制度的规定履行相应决策程序不得利用公司资产为本人或本人实际控制的其他企业担保	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无

(七)被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
投资性房地产	不动产	抵押	51,430,922.02	13.48%	银行借款抵押
无形资产	土地	抵押	5,404,997.80	1.42%	银行借款抵押
总计	-	-	56,835,919.82	14.90%	-

注：除上表列示的资产抵押之外，公司以持有广东正润的股权为广东正润银行借款提供质押担保，公司子公司广东正润以租金收益权为其银行借款提供质押担保，详情见附注六、18 短期借款及附注六、27 长期借款。

资产权利受限事项对公司的影响

公司房产、土地用于银行抵押贷款，以股权资产及租金收益权进行质押担保贷款，有利于公司及子公司取得借款融资，如果公司或子公司不能及时归还贷款，将会对公司的经营产生不利影响。

第四节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	34,758,575	63.69%	-21,250	34,737,325	63.65%
	其中：控股股东、实际控制人	25,800,725	47.28%	0	25,800,725	47.28%
	董事、监事、高管	1,302,500	2.39%	-25,000	1,277,500	2.34%
	核心员工			0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	19,813,425	36.31%	21,250	19,834,675	36.35%
	其中：控股股东、实际控制人	15,902,175	29.14%	0	15,902,175	29.14%
	董事、监事、高管	3,907,500	7.16%	-75,000	3,832,500	7.02%
	核心员工			0	0	0.00%
总股本		54,572,000	-	0	54,572,000	-
普通股股东人数		21				

股本结构变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	彭志林	20,995,000	0	20,995,000	38.47%	15,746,250	5,248,750	0	0
2	湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）	13,000,000	0	13,000,000	23.82%	0	13,000,000	0	0
3	湘乡市	7,500,000	0	7,500,000	13.74%	0	7,500,000	0	0

	振业股权投资管理中心（有限合伙）								
4	谢瑞青	5,000,000	0	5,000,000	9.16%	3,750,000	1,250,000	0	0
5	刘阁	2,490,000	0	2,490,000	4.56%	0	2,490,000	0	0
6	杨军	2,000,000	0	2,000,000	3.66%	0	2,000,000	0	0
7	张家港保税区毓道源投资管理合伙企业（有限合伙）	1,780,000	0	1,780,000	3.26%	0	1,780,000	0	0
8	上海长源毓道投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000,000	0	1,000,000	1.83%	0	1,000,000	0	0
9	昆山毓道恒投资管理中心（有限合伙）	360,000	0	360,000	0.66%	0	360,000	0	0
10	彭祝英	207,900	0	207,900	0.38%	155,925	51,975	0	0
合计		54,332,900	0	54,332,900	99.56%	19,652,175	34,680,725	0	0

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

彭志林持有公司 38.47%股份，为公司第一大股东，其股份足以对股东大会决议产生重大影响，处于相对控股地位。湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）、湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）分别持有公司 23.82%、13.74%股份，彭伏华通过持有湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）12.69%份额并担任其执行事务合伙人而间接控制公司 23.82%股份，彭祝英直接持有公司 0.38%股份且通过持有湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）5%份额并担任其执行事务合伙人而间接控制公司 13.74%股份，彭伏华系彭志林之妻，彭祝英系彭志林之胞妹。彭志林、彭伏华、彭祝英三人直接和间接控制公司共 76.42%股份，三人已签署《一致行动协议》，能够控制公司经营管理和决策，为公司共同实际控制人。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

☒是 ☐否

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化。

是否存在尚未履行完毕的特殊投资条款

☐是 ☒否

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

☐适用 ☒不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

七、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 权益分派预案

☐适用 ☒不适用

第五节 公司治理

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
彭志林	董事长、总经理	男	1962 年 9 月	2024 年 9 月 2 日	2027 年 9 月 1 日	20,995,000	0	20,995,000	38.47%
谢瑞青	董事	男	1969 年 7 月	2024 年 9 月 2 日	2027 年 9 月 1 日	5,000,000	0	5,000,000	9.16%
吴天新	董事	男	1961 年 7 月	2024 年 9 月 2 日	2027 年 9 月 1 日	100,000	0	100,000	0.18%
徐厚	董事	男	1984 年 12 月	2024 年 9 月 2 日	2027 年 9 月 1 日	0	0	0	0%
彭祝英	董事	女	1964 年 11 月	2024 年 9 月 2 日	2027 年 9 月 1 日	207,900	0	207,900	0.38%
陈双喜	监事、监事会主席	男	1963 年 9 月	2024 年 9 月 2 日	2027 年 9 月 1 日	0	0	0	0%
胡丰年	监事	男	1966 年 9 月	2024 年 9 月 2 日	2027 年 9 月 1 日	0	0	0	0%
陈剑	职工代表监事	男	1970 年 3 月	2024 年 9 月 2 日	2027 年 9 月 1 日	0	0	0	0%
丁兰	董秘兼财务负责人	女	1970 年 12 月	2024 年 9 月 2 日	2027 年 9 月 1 日	10,000	0	10,000	0.018%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

董事吴天新持有公司股份比例为 0.18%；董秘兼财务负责人丁兰持有公司股份比例为 0.018%；董事谢瑞青持有公司股份比例为 9.16%，且为监事胡丰年的姐夫；董事长彭志林持有公司股份比例为 38.47%，董事长彭志林之胞妹彭祝英直接持有公司 0.38%股份且通过持有湘乡市振业股权投资管理中

心（有限合伙）5%份额并担任其执行事务合伙人而间接控制公司 13.74%股份，董事长彭志林之妻彭伏华通过持有湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）12.69%份额并担任其执行事务合伙人而间接控制公司 23.82%股份，彭志林、彭祝英、彭伏华为一致行动关系，为公司共同实际控制人；其余董事、监事、高级管理人员相互间及与股东之间无关联关系。

（二） 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
邹启迪	董事、总经理	离任	无	离职
蒋颖	董事	离任	无	离职
彭志林	董事长	新任	董事长、总经理	新任总经理
徐厚	新事业部负责人	新任	董事	新任董事

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

徐厚，男，满族，1984 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权；毕业于长春大学，工业工程专业，本科学历；2007 年 7 月至 2013 年 6 月，就任于富士康科技集团有限公司，担任工程师；2013 年 7 月至 2015 年 7 月，就职于深圳市立德通讯器材有限公司，任技术经理；2015 年 7 月至 2017 年 7 月就职于北京和君咨询有限公司，任高级顾问；2016 年 7 月至 2017 年 12 月，就职于微铭科技股份有限公司，任 投资孵化负责人；2018 年 2 月至 2022 年 8 月，就职于东莞市碧桂园房地产开发有限公司，任科技投资负责人；2013 年 11 月至 2024 年 5 月，就职于大湾区创业服务（深圳）有限公司，任监事；2014 年 10 月至 2024 年 6 月，就职于深圳新精英人才科技有限公司，任总经理；2022 年 5 月至 2024 年 6 月，就职于深圳市芯端电子科技有限公司，任监事；2023 年 4 月至 2024 年 6 月 27 日，就职于湖南正润创业服务股份有限公司，任新业务事业部负责人。2024 年 6 月 28 日至今任公司董事。

（三） 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

二、 员工情况

（一） 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	5	0	2	3
行政人员	3	0	1	2
运营人员	15	0	9	6
市场人员	3	6	0	9
财务人员	4	0	0	4
员工总计	30	6	12	24

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	1	1
硕士	0	0
本科	19	15
专科	8	6
专科以下	2	2
员工总计	30	24

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

- 1、薪酬政策：公司根据企业自身情况，根据中华人民共和国有关法律、法规建立了完善的薪酬福利管理制度。公司薪酬体系为岗位绩效工资制，遵循竞争性、激励性、公平性和经济性的原则。公司员工薪酬包含基本工资、绩效工资、福利薪酬等，福利薪酬中包含为员工缴纳的社会统筹保险等。
- 2、培训计划：公司为了提高员工综合水平，提升公司核心竞争力，制订了培训管理制度。公司对员工培训做如下分类：新员工培训，全员培训，集团内训师队伍培训，部门培训，外派学习等。
- 3、离退休职工人数：截至报告期末，公司无需承担离退休人员费用。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

☐适用 ☒不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 否
报告期内是否新增关联方	☒ 是 ☐ 否

(一) 公司治理基本情况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公司信息披露管理办法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等法律法规、业务规则及《公司章程》有关规定，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律法规和公司章程的要求。报告期内，公司三会及管理层依法运作，未出现重大违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

(二) 监事会对监督事项的意见

报告期内，监事会能够独立运作，在本年度的监督过程中未发现公司存在重大风险事项，监事会对本年度内的监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、业务独立

公司独立从事业务经营，对控股股东不存在依赖关系。公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任和风险，未受到其他股东的干涉、控制，亦未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、人员独立

公司董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》的有关规定合法产生；公司的总经理、财务负责人等高级管理人员均未在其他关联单位企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中领薪；公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人所控制的其他企业严格分离；公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中兼职。

3、资产独立

公司拥有独立的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构。

4、机构独立

依照《公司法》和《公司章程》规定设置了股东大会、董事会、监事会等决策及监督机构，建立了符合自身经营特点、独立完整的组织结构，建立了完整、独立的法人治理结构，各机构依照《公司章程》各项规章制度行使职权。本公司生产经营场所与控股股东及其他关联方完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。因此公司机构具有独立性。

5、财务独立

公司设立了独立的财务会计部门和独立的会计核算、财务管理体系，配备了相应的财务人员，建立了独立规范的财务管理体系和会计核算体系；公司独立在银行开设了银行账户，不存在资金或资产被控股股东或其他企业任意占用的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与控股股东混合纳税的情况。

(四) 对重大内部管理制度的评价

公司现行的制度，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法律法规的贯彻执行提供保证。公司将根据发展的实际需要，对财务管理、内部控制制度、内控管理流程不断加以改进和完善，从而使内控制度得到进一步完善。公司挂牌时，已经建立年度信息披露重大差错责任追究制度，2018年4月16日披露了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

☐适用 ☒不适用

(二) 提供网络投票的情况

☐适用 ☒不适用

(三) 表决权差异安排

☐适用 ☒不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	☐ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☒ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	上会师报字（2025）第 4660 号	
审计机构名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	上海市静安区威海路 755 号 25 层	
审计报告日期	2025 年 4 月 9 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	冯建林	刘亚香
	3 年	2 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	3 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	10 万元	

审计报告

上会师报字(2025)第 4660 号

湖南正润创业服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了湖南正润创业服务股份有限公司（以下简称“正润创服”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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，公允反映了正润创服 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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，我们独立于正润创服，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、持续经营存在重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、2所述，正润创服截止 2024 年 12 月 31 日累计未分配利润-63,967,816.01 元，过度依赖借款筹资，可能存在因持续亏损而影响持续经营。针对可能导致对持续经营假设产生疑虑的情况，正润创服管理层制定了相应的经营计划。经营计划能否实施，仍存在重大不确定性。这些事项表明存在可能导致对正润创服持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、其他信息

正润创服管理层对其他信息负责。其他信息包括 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

正润创服管理层（以下简称“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，管理层负责评估正润创服的持续经营能力，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正润创服、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督正润创服的财务报告过程。

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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对正润创服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正润创服不能持续经营。

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

6、就正润创服中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

上会会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师 冯建林

中国注册会计师 刘亚香

中国 上海 二〇二五年四月九日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	2,274,285.79	1,996,166.62
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	2	25,309.70	
应收账款	3	13,044,333.97	14,693,361.68
应收款项融资			
预付款项	4	40,312.50	200,000.00
应收保费			

应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5	6,242,572.67	6,273,101.64
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6	58,526.68	31,008.21
流动资产合计		21,685,341.31	23,193,638.15
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	7		935,905.70
其他权益工具投资	8	7,800,000.00	7,800,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	9	65,083,512.88	67,439,382.40
固定资产	10	2,108,676.37	1,262,628.81
在建工程	11		274,110.12
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	12	201,043,242.54	212,316,695.39
无形资产	13	6,150,602.64	5,549,996.56
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	14		
长期待摊费用	15	16,725,174.14	10,489,173.73
递延所得税资产	16	60,911,833.37	60,766,887.30
其他非流动资产			
非流动资产合计		359,823,041.94	366,834,780.01
资产总计		381,508,383.25	390,028,418.16
流动负债：			
短期借款	18	6,584,204.63	4,981,287.85
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	19	5,055,198.37	1,815,200.60
预收款项	20	257,548.31	328,855.86
合同负债	21	9,131.83	68,939.83
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	22	237,025.24	1,108,309.89
应交税费	23	1,089,970.77	956,528.50
其他应付款	24	8,092,603.90	12,600,363.08
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	25	53,853,271.96	6,069,081.27
其他流动负债	26	547.91	457.72
流动负债合计		75,179,502.92	27,929,024.60
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	27	12,314,828.69	51,307,679.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	28	236,506,857.77	232,936,066.18
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	29	9,660,742.78	10,012,832.50
递延所得税负债	16	50,260,810.64	53,079,173.85
其他非流动负债			
非流动负债合计		308,743,239.88	347,335,751.53
负债合计		383,922,742.80	375,264,776.13
所有者权益（或股东权益）：			
股本	30	54,572,000.00	54,572,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	31	9,751,994.98	9,517,310.41
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	32	-63,967,816.01	-48,836,592.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		356,178.97	15,252,718.07
少数股东权益		-2,770,538.52	-489,076.04
所有者权益（或股东权益）合计		-2,414,359.55	14,763,642.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计		381,508,383.25	390,028,418.16

法定代表人：彭志林

主管会计工作负责人：丁兰

会计机构负责人：丁兰

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		531,987.81	415,910.55
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		25,309.70	
应收账款	1	618,632.52	1,061,027.57
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	2	2,407,848.10	2,162,473.60
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		29,772.89	
流动资产合计		3,613,551.02	3,639,411.72
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	5,720,000.00	7,562,357.47
其他权益工具投资		7,800,000.00	7,800,000.00
其他非流动金融资产			

投资性房地产		65,083,512.88	67,439,382.40
固定资产		548,339.74	610,394.70
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		5,404,997.80	5,549,996.56
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		438,566.51	1,089,732.28
递延所得税资产			1,195,223.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		84,995,416.93	91,247,086.91
资产总计		88,608,967.95	94,886,498.63
流动负债：			
短期借款		6,584,204.63	4,981,287.85
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		584,138.01	414,348.96
预收款项		168,723.00	195,409.90
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		278.40	238,168.98
应交税费		3,099.83	12,850.26
其他应付款		4,194,709.45	7,775,478.59
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		44,688,580.56	
其他流动负债			
流动负债合计		56,223,733.88	13,617,544.54
非流动负债：			
长期借款			44,680,527.78
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益		9,660,742.78	10,012,832.50
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,660,742.78	54,693,360.28
负债合计		65,884,476.66	68,310,904.82
所有者权益（或股东权益）：			
股本		54,572,000.00	54,572,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,751,994.98	9,751,994.98
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		-41,599,503.69	-37,748,401.17
所有者权益（或股东权益）合计		22,724,491.29	26,575,593.81
负债和所有者权益（或股东权益）合计		88,608,967.95	94,886,498.63

（三）合并利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业总收入	33	21,436,281.40	26,313,191.86
其中：营业收入	33	21,436,281.40	26,313,191.86
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	33	42,385,736.72	51,558,271.69
其中：营业成本	33	22,312,741.62	26,783,274.29
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	34	45,212.38	75,613.28
销售费用	35	2,174,166.68	2,905,627.93

管理费用	36	4,133,023.73	6,770,259.45
研发费用	37		136,957.60
财务费用	38	13,720,592.31	14,886,539.14
其中：利息费用	38	13,717,595.11	14,848,727.06
利息收入	38	5,786.46	5,681.47
加：其他收益	39	1,225,125.18	1,061,863.31
投资收益（损失以“-”号填列）	40	525,201.11	1,284,708.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	40	-365,371.90	-446,734.95
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	41	-330,524.01	-921,765.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）	42	-726,718.70	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	43	-340,314.28	1,963,300.70
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-20,596,686.02	-21,856,972.98
加：营业外收入	44	176,546.20	82,335.81
减：营业外支出	45	6,123.84	2,763.51
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-20,426,263.66	-21,777,400.68
减：所得税费用	46	-2,678,351.65	-5,215,196.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-17,747,912.01	-16,562,204.41
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-17,747,912.01	-16,562,204.41
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,616,688.34	-1,356,867.84
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,131,223.67	-15,205,336.57
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			

(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-17,747,912.01	-16,562,204.41
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-15,131,223.67	-15,205,336.57
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-2,616,688.34	-1,356,867.84
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.28	-0.28
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.28	-0.28

法定代表人：彭志林

主管会计工作负责人：丁兰

会计机构负责人：丁兰

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业收入	4	6,878,495.42	7,999,872.55
减：营业成本	4	6,413,202.47	6,902,541.26
税金及附加		10,479.08	57,893.70
销售费用			
管理费用		1,400,185.34	2,171,814.16
研发费用			
财务费用		3,302,734.27	3,468,966.21
其中：利息费用		3,304,409.00	3,465,582.01
利息收入		1,142.05	1,791.93
加：其他收益		964,260.48	652,400.47
投资收益（损失以“-”号填列）	5	1,871,831.08	-316,355.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	5		-182,640.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-89,490.06	-463,190.81
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,155,000	-6,587,642.53

资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,656,504.24	-11,316,131.26
加：营业外收入		625.22	78,589.53
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,655,879.02	-11,237,541.73
减：所得税费用		1,195,223.50	-6,790.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,851,102.52	-11,230,751.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,851,102.52	-11,230,751.22
（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		-3,851,102.52	-11,230,751.22
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五） 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		23,869,411.51	17,586,808.16
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			

收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		0.02	9,137.9
收到其他与经营活动有关的现金	47	20,566,423.00	22,555,542.34
经营活动现金流入小计		44,435,834.53	40,151,488.40
购买商品、接受劳务支付的现金		5,009,269.86	8,228,483.82
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		5,181,642.69	5,052,182.24
支付的各项税费		662,244.48	364,483.95
支付其他与经营活动有关的现金	47	23,330,779.48	23,719,246.82
经营活动现金流出小计		34,183,936.51	37,364,396.83
经营活动产生的现金流量净额		10,251,898.02	2,787,091.57
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		398,500	475,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		63,750	
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	47	174,953.05	
投资活动现金流入小计		637,203.05	475,000
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,837,510.42	9,787,271.38
投资支付的现金			1,200,000
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	47	4,844.72	93,101.53
投资活动现金流出小计		6,842,355.14	11,080,372.91
投资活动产生的现金流量净额		-6,205,152.09	-10,605,372.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		500,000	900,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		500,000	900,000
取得借款收到的现金		63,176,000.00	57,575,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		63,676,000.00	58,475,000.00
偿还债务支付的现金		54,965,239.00	45,864,940.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,774,377.28	3,595,168.79
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	47	8,705,010.48	1,458,498.50
筹资活动现金流出小计		67,444,626.76	50,918,607.98
筹资活动产生的现金流量净额		-3,768,626.76	7,556,392.02
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		278,119.17	-261,889.32
加：期初现金及现金等价物余额		1,996,166.62	2,258,055.94
六、期末现金及现金等价物余额		2,274,285.79	1,996,166.62

法定代表人：彭志林

主管会计工作负责人：丁兰

会计机构负责人：丁兰

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,355,620.77	7,423,214.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		27,861,654.67	31,482,368.20
经营活动现金流入小计		35,217,275.44	38,905,582.88
购买商品、接受劳务支付的现金		3,510,385.26	4,045,419.58
支付给职工以及为职工支付的现金		826,174.12	1,094,227.35
支付的各项税费		10,546.44	73,946.80
支付其他与经营活动有关的现金		24,833,085.72	30,972,189.47
经营活动现金流出小计		29,180,191.54	36,185,783.20
经营活动产生的现金流量净额		6,037,083.90	2,719,799.68
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		398,500.00	475,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		16,875.00	
投资活动现金流入小计		415,375.00	475,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		1,155,000.00	4,800,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,155,000.00	4,800,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-739,625.00	-4,325,000.00
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		55,176,000.00	49,575,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		55,176,000.00	49,575,000.00
偿还债务支付的现金		53,576,000.00	45,575,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,317,381.64	3,436,550.32
支付其他与筹资活动有关的现金		3,464,000.00	
筹资活动现金流出小计		60,357,381.64	49,011,550.32
筹资活动产生的现金流量净额		-5,181,381.64	563,449.68
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		116,077.26	-1,041,750.64
加：期初现金及现金等价物余额		415,910.55	1,457,661.19
六、期末现金及现金等价物余额		531,987.81	415,910.55

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2024 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	54,572,000.00				9,517,310.41						-48,836,592.34	-489,076.04	14,763,642.03
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	54,572,000.00				9,517,310.41						-48,836,592.34	-489,076.04	14,763,642.03
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					234,684.57						-15,131,223.67	-2,281,462.48	-17,178,001.58
（一）综合收益总额											-15,131,223.67	-2,616,688.34	-17,747,912.01
（二）所有者投入和减少资本					234,684.57							335,225.86	569,910.43
1．股东投入的普通股												500,000.00	500,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													

4. 其他					234,684.57							-164,774.14	69,910.43
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	54,572,000				9,751,994.98						-63,967,816.01	-2,770,538.52	-2,414,359.55

项目	2023 年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	54,572,000				9,542,713.88						-33,631,255.77	-5,959.41	30,477,498.70
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	54,572,000				9,542,713.88						-33,631,255.77	-5,959.41	30,477,498.70
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-25,403.47						-15,205,336.57	-483,116.63	-15,713,856.67
（一）综合收益总额											-15,205,336.57	-1,356,867.84	-16,562,204.41
（二）所有者投入和减少资本					-25,403.47							873,751.21	848,347.74
1．股东投入的普通股												900,000.00	900,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他					-25,403.47							-26,248.79	-51,652.26
（三）利润分配													
1．提取盈余公积													
2．提取一般风险准备													

3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	54,572,000				9,517,310.41						-48,836,592.34	-489,076.04	14,763,642.03

法定代表人：彭志林

主管会计工作负责人：丁兰

会计机构负责人：丁兰

（八） 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2024 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	54,572,000.00				9,751,994.98						-37,748,401.17	26,575,593.81
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	54,572,000.00				9,751,994.98						-37,748,401.17	26,575,593.81
三、本期增减变动金额(减少 以“－”号填列)											-3,851,102.52	-3,851,102.52
(一) 综合收益总额											-3,851,102.52	-3,851,102.52
(二) 所有者投入和减少资 本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入 资本												
3. 股份支付计入所有者权益 的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分 配												

4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	54,572,000.00	-	-	-	9,751,994.98						-41,599,503.69	22,724,491.29

项目	2023 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益 合计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	54,572,000.00				9,751,994.98						-26,517,649.95	37,806,345.03
加：会计政策变更												

前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	54,572,000.00				9,751,994.98						-26,517,649.95	37,806,345.03
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-11,230,751.22	-11,230,751.22
（一）综合收益总额											-11,230,751.22	-11,230,751.22
（二）所有者投入和减少资本												
1．股东投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配												
4．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												

3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	54,572,000.00	-	-	-	9,751,994.98						-37,748,401.17	26,575,593.81

湖南正润创业服务股份有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

一、公司基本情况

1、注册资本、注册地、组织形式和总部地址。

湖南正润创业服务股份有限公司（以下简称“本公司”）于 2009 年 9 月 16 日在湘潭市工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码 91430300694030094N，现有注册资本 5,457.20 万元，法定代表人：彭志林；公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）。

总部地址：湖南省湘潭市湘乡市经开区振湘路 009 号正志大厦 8F。

2、业务性质和实际从事的主要经营活动。

本公司经营范围：为中小企业创业提供服务；股权投资；企业管理咨询；会议及展览服务；市场信息调查；经济与商务咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本公司财务报表业经公司第届董事会第次会议于 2025 年 4 月 9 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。本公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

2、持续经营

本公司截止 2024 年 12 月 31 日累计未分配利润-63,967,816.01 元，过度依赖借款筹资，这些事项或情况表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

但本公司对改善公司持续经营能力作了具体计划：

①聚焦高潜力市场:主攻中小型企业客户，推出“灵活办公空间+基础服务”标准化套餐，降低准入门槛；开拓新兴产业园区合作，提供定制化租赁+企业服务解决方案。

②数字化营销升级:搭建线上租赁平台，实现“线上看房-签约-支付”全流程服务，降低获客成本；通过短视频、行业论坛等渠道强化品牌曝光，2025 年通过互联网渠道获取的潜在客

户信息或商机占比提升至 60%。

③提升客户粘性:建立会员积分体系,续费客户赠送免费增值服务(如培训课程、市场推广支持)。

④优化租赁成本:重新谈判物业租金,对空置的场地实行转租或退租,与业主合作分成制(收入分成代替固定租金),推行“轻资产”模式,降低风险。

⑤人力与运营提效:合并重叠职能部门,通过数字化工具(如智能客服、自动化报表)减少人力成本。

随着具体计划的实施,本公司将自本报告期末起至少 12 个月内具备持续经营能力。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《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]》以及相关规定的要求编制,真实、完整地反映了本公司及公司本期的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对收入确认制定了若干项具体会计政策和会计估计,详见本附注四、22“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明,请参阅附注四、28“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币元。

4、重要性标准确定方法和选择依据

本公司编制和披露财务报表遵循重要性原则,本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准,本公司相关披露事项涉及的重要性标准如下:

项目	在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的应收款项实际核销	附注六、3	单项核销金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 50 万元
重要在建工程项目	附注六、11	800 万以上
账龄超过一年的重要应付账款、其他应付款	附注六、19/附注六、24	单项账龄超过 1 年的应付账款/其他应付款占应付账款/其他应付款总额的 10%以上且金额大于 100 万元
重要的非全资子公司	附注九、1	非全资子公司收入金额占集团总收入 $\geq 30\%$ 或资产总额占集团总资产 $\geq 10\%$

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨

认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、6“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、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

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司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该回报金额。其中，本公司享有现时权利使本公司目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本公司是否实际行使该权利，视为本公司拥有对被投资方的权力；本公司自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本公司以主要责任人身份行使决策权的，视为本公司有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本公司享有的权利是否使本公司目前有能力主导被投资方的相关活动；本公司是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本公司是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本公司与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、11 “长期股权投资”或本附注四、9 “金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股

股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、11“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。

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，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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、11“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短

（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

（1）金融资产

① 分类和初始计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。其中：

<1> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

<2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述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之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

② 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，本公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5) 各类金融资产信用损失的确定方法

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信

用减值损失。

<1> 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与于整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联方款项	款项性质	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未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，于未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内关联方款项	款项性质	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未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

<2> 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率	其他应收款预期信用损失率
1 年以内（含，下同）	2%	2%
1-2 年	5%	5%
2-3 年	15%	15%
3-4 年	50%	50%
4-5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

应收账款/其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

<3> 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，本公司按单项计提预期信用损失。

③ 终止确认金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

- 2) 该金融资产已转移,且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;
- 3) 该金融资产已转移,虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时,其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额,计入留存收益;其余金融资产终止确认时,其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额,计入当期损益。若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

④ 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回,则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是,按照本公司收回到期款项的程序,被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的,作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外,本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融

负债的衍生工具)和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。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同,以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中,本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时,为了提供更相关的会计信息,本公司可以将金融负债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,该指定满足下列条件之一:

- 1) 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,并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出,不得撤销。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债,包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量,并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的,列示为流动负债;期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的,列示为一年内到期的非流动负债;其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

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

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级,并依次使用:

- ① 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;
- ② 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,包括:活跃市场中类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等;市场验证的输入值等;
- ③ 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(4) 后续计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，本公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③ 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(5) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

10、存货

(1) 存货的分类

存货包括原材料、产成品、库存商品、周转材料、合同履约成本等，主要系低值易耗品。

(2) 发出存货的计价方法

发出存货时按月末一次加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。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。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

- ① 产成品、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。
- ② 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。
- ③ 资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，应当分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提，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，合并计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

对低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

对包装物采用一次转销法进行摊销。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择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核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政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。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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，长期股权投资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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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资本公积。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实

现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、6、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；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。

本公司因处置部分股权投资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

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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

12、投资性房地产

本公司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。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式或公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

(1) 采用成本模式的

对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

<u>名称</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率或摊销率</u>
房屋及建筑物	34-35	0.00%	2.85%-2.95%

采用成本模式的投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

(2) 采用公允价值模式的

不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

13、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 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) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	40	5%	2.38%
机器设备	年限平均法	10	5%	9.50%
电子设备	年限平均法	3	5%	31.67%
运输设备	年限平均法	4	5%	23.75%
其他设备	年限平均法	5	5%	19.00%

(3) 固定资产减值准备的减值测试方法和计提方法详见附注四、17 “长期资产减值”。

14、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，所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “长期资产减值”。

15、借款费用

(1) 本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。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。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。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、

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。

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。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

16、无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 本公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；

- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及本公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

对于使用寿命有限的无形资产，在采用直线法计算摊销额。

使用寿命有限的无形资产减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

(4) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

- 1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。
- 2) 开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

研发支出的归集范围包括职工薪酬、办公费、差旅费、水电费等。

② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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，应当证明其有用性；
- 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。

17、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值

测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

就商誉的减值测试而言，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。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）和该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）两者之间较高者，同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、长期待摊费用

长期待摊费用是本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

19、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项

与到期应付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

20、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬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。

离职后福利是指本公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与本公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。

2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(3) 辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在本期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

① 服务成本。

② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。

③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

21、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

(1) 该义务是企业承担的现时义务；

(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

22、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；

② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；

③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；

- ④ 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- <1> 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- <2> 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；
- <4> 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- <5> 客户已接受该商品；
- <6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(2) 收入确认具体方法

本公司的营业收入主要包括咨询服务、运营管理服务、房屋租赁等，收入确认的具体政策和方法如下：

- (1) 按照合同约定提供运营管理服务，劳务提供完成并经客户验收后确认收入。
- (2) 按照合同约定提供水电资源，按水表和电表的使用情况确认收入。
- (3) 在租赁期间内各个期间，采用直线法，将租赁收款额确认为房屋租赁收入。

23、合同取得成本和合同履约成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

合同取得成本，即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（例如：销售佣金等）。该资产摊销期限不超过一年的，可以在发生时计入当期损益。

本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（例如：无论是否取得合同均会发生的差旅费、投标费、为准备投标资料发生的相关费用等），应当在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

合同履约成本，即为履行合同发生的成本，不属于《企业会计准则第 14 号—收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- ① 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ② 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- ③ 该成本预期能够收回。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值时，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下列第①项减去第②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：

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

以前期间减值的因素之后发生变化，使得企业上述第①项减去第②项后的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。

24、政府补助

(1) 政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(4) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到/应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收

益)的基础上,将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益),但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,应当减记递延所得税资产的账面价值。

26、租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日,本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

① 初始计量

在租赁期开始日,本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产,将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债,短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时,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,采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

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

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本附注四、17“长期资产减值”。

对于租赁负债,本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用,计入当期损益或计入相关资产成本。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,当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,将剩余金额计入当期损益。

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

27、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

①本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

②本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（以下简称“暂行规定”），该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

③本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

④本公司自 2024 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定。本公司计提不属于单项履约义务的保证类质量保证原计入“销售费用”，根据解释 18 号第二条“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定，该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

28、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的

历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 与租赁相关的重大会计判断和估计

① 租赁的识别

本公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

② 租赁的分类

本公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③ 租赁负债

本公司作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本公司综合考虑与本公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

(2) 金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(3) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

(4) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

(5) 商誉减值准备

在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或者资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。

(6) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(7) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按适用税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、5%、9%
城市维护建设税	应缴纳流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴纳流转税税额	5%
土地使用税	土地面积	8 元/m²
房产税	租金收入、房屋原值	12%、1.2%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
湖南正润孵化器管理有限公司	小微企业优惠税率
湘乡力合中小企业服务有限公司	小微企业优惠税率
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

(1) 税收优惠及批文

根据《财政部、税务总局、科技部\教育部关于继续实施科技企业孵化器、大学科技园和众创空间有关税收政策的公告》（财政部税务总局科技部教育部公告 2023 第 42 号）的规定，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税，对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。

六、合并财务报表主要项目附注

以下注释项目（含母公司财务报表主要项目附注）除非特别指出，“期初”指 2024 年 1 月 1 日，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“上期期末”指 2023 年 12 月 31 日，“本期”指 2024 年度，“上期”指 2023 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	29,645.20	18,345.85
银行存款	2,244,640.59	1,977,820.77
合计	2,274,285.79	1,996,166.62

2、应收票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	25,309.70	
合计	<u>25,309.70</u>	

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	5,906,656.42	14,100,644.08
1 至 2 年	7,598,528.30	104,400.00
2 至 3 年		603,013.38
3 至 4 年	69,680.00	440,422.62
4 至 5 年	11,844.00	213,889.00
5 年以上	239,809.00	29,920.00
合计	<u>13,826,517.72</u>	<u>15,492,289.08</u>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	13,826,517.72	100.00%	782,183.75	5.66%	13,044,333.97
其中：账龄组合	13,826,517.72	100.00%	782,183.75	5.66%	13,044,333.97
合计	<u>13,826,517.72</u>	<u>100.00%</u>	<u>782,183.75</u>	<u>5.66%</u>	<u>13,044,333.97</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	15,492,289.08	100.00%	798,927.40	5.16%	14,693,361.68
其中：账龄组合	15,492,289.08	100.00%	798,927.40	5.16%	14,693,361.68
合计	<u>15,492,289.08</u>	<u>100.00%</u>	<u>798,927.40</u>	<u>5.16%</u>	<u>14,693,361.68</u>

① 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	5,906,656.42	118,133.13	2.00%
1 至 2 年	7,598,528.30	379,926.42	5.00%
3 至 4 年	69,680.00	34,840.00	50.00%

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
4 至 5 年	11,844.00	9,475.20	80.00%
5 年以上	239,809.00	239,809.00	100.00%
合计	<u>13,826,517.72</u>	<u>782,183.75</u>	<u>5.66%</u>

② 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月	整个存续期预	整个存续期预	
	预期信用损失	期信用损失	期信用损失	
		(未发生信用 减值)	(已发生信用 减值)	
期初余额	798,927.40			798,927.40
本期计提				
本期转回	4,419.87			4,419.87
本期转销				
本期核销	36,732.00			36,732.00
其他变动	24,408.22			24,408.22
期末余额	<u>782,183.75</u>			<u>782,183.75</u>

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	798,927.40		4,419.87	36,732.00	24,408.22	782,183.75
合计	<u>798,927.40</u>		<u>4,419.87</u>	<u>36,732.00</u>	<u>24,408.22</u>	<u>782,183.75</u>

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	36,732.00

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

公司名称	应收账款	占应收账款期末余额	坏账准备
	期末余额	合计数的比例	
深圳市芯端电子科技有限公司	7,236,059.30	52.33%	361,802.97
深圳众为兴技术股份有限公司	4,869,413.23	35.22%	97,388.27
湖南湘潭天易经济开发区管理委员会	350,000.00	2.53%	17,500.00
广东松莞汇产业发展有限公司	175,900.25	1.27%	3,518.00

<u>公司名称</u>	<u>应收账款</u>	<u>占应收账款期末余额</u>	<u>坏账准备</u>
	<u>期末余额</u>	<u>合计数的比例</u>	<u>期末余额</u>
吉昌动漫玩具（湖南）有限公司	161,653.00	1.17%	161,653.00
合计	<u>12,793,025.78</u>	<u>92.52%</u>	<u>641,862.24</u>

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

<u>账龄</u>	<u>期末余额</u>		<u>期初余额</u>	
	<u>金额</u>	<u>比例</u>	<u>金额</u>	<u>比例</u>
1 年以内	40,312.50	100.00%	200,000.00	100.00%
合计	<u>40,312.50</u>	<u>100.00%</u>	<u>200,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(2) 按预付对象归集的期末预付款情况

<u>公司名称</u>	<u>期末余额</u>	<u>占总金额比例</u>	<u>预付款时间</u>	<u>未结算原因</u>
江西宝琴信息技术有限公司	40,312.50	100.00%	2024 年	未到结算时点
合计	<u>40,312.50</u>	<u>100.00%</u>		

5、其他应收款

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,242,572.67	6,273,101.64
合计	<u>6,242,572.67</u>	<u>6,273,101.64</u>

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

<u>账龄</u>	<u>期末账面余额</u>	<u>期初账面余额</u>
1 年以内	422,725.38	5,780,310.16
1 至 2 年	5,754,125.00	511,450.20
2 至 3 年	396,333.00	50,000.00
3 至 4 年	50,000.00	12,040.00
4 至 5 年		370,000.00
5 年以上	4,451,328.00	4,098,203.00
合计	<u>11,074,511.38</u>	<u>10,822,003.36</u>

② 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款	2,523,125.00	2,540,000.00
土地储备款、解除土地补偿款及租金补贴	1,858,203.00	1,608,203.00
押金或保证金	5,350,732.40	5,460,126.00
应收股权转让款	426,000.00	426,000.00
备用金及其他	916,450.98	787,674.36
合计	<u>11,074,511.38</u>	<u>10,822,003.36</u>

1) 按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	422,725.38	8,454.51	2.00%
1 至 2 年	5,754,125.00	287,706.25	5.00%
2 至 3 年	396,333.00	59,449.95	15.00%
3 至 4 年	50,000.00	25,000.00	50.00%
5 年以上	4,451,328.00	4,451,328.00	100.00%
合计	<u>11,074,511.38</u>	<u>4,831,938.71</u>	<u>43.63%</u>

③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月	整个存续期预	整个存续期预	
	预期信用损失	期信用损失	期信用损失	
		(未发生信用 减值)	(已发生信用 减值)	
期初余额	4,548,901.72			4,548,901.72
本期计提	334,943.88			334,943.88
本期转回				
本期转销				
本期核销	52,040.00			52,040.00
其他变动	133.11			133.11
期末余额	<u>4,831,938.71</u>			<u>4,831,938.71</u>

④ 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	4,548,901.72	334,943.88		52,040.00	133.11	4,831,938.71
合计	<u>4,548,901.72</u>	<u>334,943.88</u>		<u>52,040.00</u>	<u>133.11</u>	<u>4,831,938.71</u>

⑤ 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	52,040.00

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

公司名称	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
广东众为兴机器人有限公司	押金	4,975,125.00	1 至 2 年	44.92%	248,756.25
湖南香雪园食品工业有限公司	借款	2,523,125.00	5 年以上	22.78%	2,523,125.00
湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	补助款	1,608,203.00	3 至 4 年、5 年以上	14.52%	1,583,203.00
湖南芒芽创业服务有限公司	往来款	370,000.00	5 年以上	3.34%	370,000.00
谢安妮	应收股权转让款	300,000.00	1 至 2 年	2.71%	15,000.00
合计		<u>9,776,453.00</u>		<u>88.27%</u>	<u>4,740,084.25</u>

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	264.46	
待抵扣进项税	58,262.22	31,008.21
合计	<u>58,526.68</u>	<u>31,008.21</u>

7、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整
①联营企业					
东莞市锋润物业管理有限公	935,905.70			-365,371.90	
司					
合计	<u>935,905.70</u>			<u>-365,371.90</u>	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动		期末余额	减值准备	
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他	期初余额	期末余额
①联营企业					

被投资单位	本期增减变动			期末余额		减值准备	
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			期初余额	期末余额
东莞市锋润物业管理有限公司			570,533.80	-			
合计			<u>570,533.80</u>	=			

8、其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司	7,800,000.00	7,800,000.00
合计	<u>7,800,000.00</u>	<u>7,800,000.00</u>

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
①账面原值		
期初余额	106,721,602.95	106,721,602.95
本期增加金额		
本期减少金额		
期末余额	106,721,602.95	106,721,602.95
②累计折旧和累计摊销		
期初余额	39,282,220.55	39,282,220.55
本期增加金额	2,355,869.52	2,355,869.52
其中：计提或摊销	2,355,869.52	2,355,869.52
本期减少金额		
期末余额	41,638,090.07	41,638,090.07
③减值准备		
期初余额		
本期增加金额		
本期减少金额		
期末余额		
④账面价值		
期末账面价值	<u>65,083,512.88</u>	<u>65,083,512.88</u>
期初账面价值	<u>67,439,382.40</u>	<u>67,439,382.40</u>

10、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,108,676.37	1,262,628.81

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理		
合计	<u>2,108,676.37</u>	<u>1,262,628.81</u>

(1) 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他设备	合计
1) 账面原值						
期初余额	540,862.00	2,587,719.00	900,708.80	1,538,127.00	1,745,352.16	7,312,768.96
本期增加金额		1,406,435.64	23,714.76	-	13,860.49	1,444,010.89
其中：购置		1,406,435.64	9,854.27		13,860.49	1,430,150.40
企业合并增加			13,860.49			13,860.49
本期减少金额			479,039.00		491,769.29	970,808.29
其中：处置或报废			479,039.00		491,769.29	970,808.29
期末余额	540,862.00	3,994,154.64	445,384.56	1,538,127.00	1,267,443.36	7,785,971.56
2) 累计折旧						
期初余额	122,346.64	2,465,968.81	588,582.84	1,445,370.58	1,427,871.28	6,050,140.15
本期增加金额	13,252.68	22,268.56	53,562.40	-	102,384.17	191,467.81
其中：计提	13,252.68	22,268.56	49,530.08		102,384.17	187,435.49
企业合并增加			4,032.32			4,032.32
本期减少金额			218,905.75		345,407.02	564,312.77
其中：处置或报废			218,905.75		345,407.02	564,312.77
期末余额	135,599.32	2,488,237.37	423,239.49	1,445,370.58	1,184,848.43	5,677,295.19
3) 减值准备						
期初余额						
本期增加金额						
本期减少金额						
期末余额						
4) 账面价值						
期末账面价值	405,262.68	1,505,917.27	22,145.07	92,756.42	82,594.93	2,108,676.37
期初账面价值	418,515.36	121,750.19	312,125.96	92,756.42	317,480.88	1,262,628.81

11、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程		274,110.12
工程物资		
合计		<u>274,110.12</u>

(1) 在建工程

① 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
房屋装修费工程				274,110.12		274,110.12
合计				<u>274,110.12</u>		<u>274,110.12</u>

② 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他 减少金额	期末余额
房屋装修费工程	2500 万	274,110.12	8,044,549.97		8,318,660.09	
合计		<u>274,110.12</u>	<u>8,044,549.97</u>		<u>8,318,660.09</u>	

(续上表)

项目名称	工程累计投入 占预算比例	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息 资本化率	资金来源
房屋装修费工程	72.76%	72.76%				自有资金
合计	72.76%	72.76%				

12、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
①账面原值		
期初余额	225,469,057.05	225,469,057.05
本期增加金额		
本期减少金额		
期末余额	225,469,057.05	225,469,057.05
②累计折旧		
期初余额	13,152,361.66	13,152,361.66
本期增加金额	11,273,452.85	11,273,452.85
其中：计提	11,273,452.85	11,273,452.85
本期减少金额		
期末余额	24,425,814.51	24,425,814.51
③减值准备		
期初余额		
本期增加金额		
本期减少金额		
期末余额		
④账面价值		
期末账面价值	<u>201,043,242.54</u>	<u>201,043,242.54</u>

项目	房屋及建筑物	合计
期初账面价值	<u>212,316,695.39</u>	<u>212,316,695.39</u>

13、无形资产

项目	土地使用权	软件	其他	合计
①账面原值				
期初余额	7,249,939.35		32,405.65	7,282,345.00
本期增加金额		1,304,819.46		1,304,819.46
其中：企业合		1,304,819.46		
并增加				1,304,819.46
本期减少金额				-
期末余额	7,249,939.35	1,304,819.46	32,405.65	8,587,164.46
②累计摊销				-
期初余额	1,699,942.79		32,405.65	1,732,348.44
本期增加金额	144,998.76	559,214.62		704,213.38
其中：计提	144,998.76			144,998.76
企业合		559,214.62		
并增加				559,214.62
本期减少金额				
期末余额	1,844,941.55	559,214.62	32,405.65	2,436,561.82
③减值准备				
期初余额				
本期增加金额				
本期减少金额				
期末余额				
④账面价值				
期末账面价值	<u>5,404,997.80</u>	<u>745,604.84</u>		<u>6,150,602.64</u>
期初账面价值	<u>5,549,996.56</u>			<u>5,549,996.56</u>

14、商誉

(1) 商誉账面原值

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	
东莞市锋润物业管理有限公		726,718.70		726,718.70
司				
合计		<u>726,718.70</u>		<u>726,718.70</u>

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加 计提	本期减少 处置	期末余额
东莞市锋润物业管理 有限公司		726,718.70		726,718.70
合计		726,718.70		726,718.70

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组 或组合的构成 及依据	所属经营分部 及依据	是否与以前 年度保持一致
东莞市锋润物业管理有限公司	固定资产、无 形资产及商誉	物业管理服务	不适用

(4) 可收回金额的具体确定方法

① 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额
东莞市锋润物业管理有限公司	726,718.70	-	726,718.70
合计	<u>726,718.70</u>	=	<u>726,718.70</u>

(续上表)

项目	预测期的年限	预测期的 关键参数	稳定期的 关键参数	稳定期的 关键参数的 确定依据
东莞市锋润物业管理有限公司	5 年	①预测期收入增长率为- 13.93%、27.27%、 14.29%、6.25%、0.00%	收入增长率： 0%；折现 率：13.12%	稳定期收入增 长率为 0%； 折现率与预测 期一致
合计		②预测期折现率：13.12%		

15、长期待摊费用

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
房屋装修款	10,489,173.73	8,318,660.09	2,082,659.68		16,725,174.14
合计	<u>10,489,173.73</u>	<u>8,318,660.09</u>	<u>2,082,659.68</u>		<u>16,725,174.14</u>

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性	递延所得税	可抵扣暂时性	递延所得税
	差异	资产	差异	资产
资产减值准备			5,347,829.12	1,289,089.50
租赁负债	243,647,333.46	60,911,833.37	237,911,191.18	59,477,797.80
合计	<u>243,647,333.46</u>	<u>60,911,833.37</u>	<u>243,259,020.30</u>	<u>60,766,887.30</u>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性	递延所得税	应纳税暂时性	递延所得税
	差异	负债	差异	负债
使用权资产	201,043,242.54	50,260,810.64	212,316,695.39	53,079,173.85
合计	<u>201,043,242.54</u>	<u>50,260,810.64</u>	<u>212,316,695.39</u>	<u>53,079,173.85</u>

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	5,614,122.46	
可抵扣亏损	24,044,851.73	20,063,376.60
合计	<u>29,658,974.19</u>	<u>20,063,376.60</u>

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2024 年		5,635,596.18	
2025 年	3,667,935.18	3,822,562.06	
2026 年	2,541,512.09	3,017,292.20	
2027 年	2,879,553.21	4,393,607.89	
2028 年	10,572,462.68	3,194,318.27	
2029 年	4,383,388.57		最终以汇算清缴为准
合计	<u>24,044,851.73</u>	<u>20,063,376.60</u>	

17、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	84,998,576.66	51,430,922.02	所有权受限	借款抵押
无形资产	7,249,939.35	5,404,997.80	所有权受限	借款抵押
合计	<u>92,248,516.01</u>	<u>56,835,919.82</u>		

(续上表)

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	106,721,602.95	67,439,382.40	所有权受限	借款抵押
无形资产	7,249,939.35	5,549,996.56	所有权受限	借款抵押
合计	<u>113,971,542.30</u>	<u>72,989,378.96</u>		

18、短期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押、保证借款（注1）	4,975,000.00	
抵押借款		4,975,000.00
保证借款（注2）	1,600,000.00	
应计利息	9,204.63	6,287.85
合计	<u>6,584,204.63</u>	<u>4,981,287.85</u>

短期借款的说明：

注1：公司以自有房产和土地使用权作为抵押，彭志林担保取得借款。

注2：彭伏华、彭志林、湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）担保取得借款。

19、应付账款

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	4,581,896.60	1,393,314.26
1年以上	473,301.77	421,886.34
合计	<u>5,055,198.37</u>	<u>1,815,200.60</u>

20、预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	257,548.31	328,855.86
合计	<u>257,548.31</u>	<u>328,855.86</u>

21、合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收服务费	9,131.83	68,939.83
合计	<u>9,131.83</u>	<u>68,939.83</u>

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	973,349.13	4,096,116.17	4,832,440.06	237,025.24

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利-设定提存计划	2,310.76	151,533.39	153,844.15	
辞退福利	132,650.00	64,596.45	197,246.45	
合计	<u>1,108,309.89</u>	<u>4,312,246.01</u>	<u>5,183,530.66</u>	<u>237,025.24</u>

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	972,033.14	3,832,443.61	4,567,729.91	236,746.84
职工福利费		196,857.63	196,857.63	
社会保险费	831.99	62,816.34	63,648.33	
其中：医疗保险费	815.74	57,376.93	58,192.67	
工伤保险费	16.25	5,439.41	5,455.66	
工会经费和职工教育经费	484.00	3,998.59	4,204.19	278.40
合计	<u>973,349.13</u>	<u>4,096,116.17</u>	<u>4,832,440.06</u>	<u>237,025.24</u>

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	2,224.74	144,848.65	147,073.39	
失业保险费	86.02	6,684.74	6,770.76	
合计	<u>2,310.76</u>	<u>151,533.39</u>	<u>153,844.15</u>	

23、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	798,080.33	920,136.52
企业所得税	279,236.04	19,332.74
个人所得税	10,634.50	12,522.47
城市维护建设税	191.03	1,594.68
教育费附加	136.45	1,206.27
印花税	1,692.42	1,735.82
合计	<u>1,089,970.77</u>	<u>956,528.50</u>

24、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	8,092,603.90	12,600,363.08
合计	<u>8,092,603.90</u>	<u>12,600,363.08</u>

(1) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	1,781,500.01	6,577,660.21
押金或保证金	6,025,658.95	5,524,129.64
房租水电及其他	285,444.94	498,573.23
合计	<u>8,092,603.90</u>	<u>12,600,363.08</u>

25、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款（附注六、27）	46,712,796.27	1,093,956.27
一年内到期的租赁负债（附注六、28）	7,140,475.69	4,975,125.00
合计	<u>53,853,271.96</u>	<u>6,069,081.27</u>

26、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	547.91	457.72
合计	<u>547.91</u>	<u>457.72</u>

27、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押、保证借款（注1）	14,320,820.31	7,710,059.31
抵押借款（注2）	44,600,000.00	44,600,000.00
应计利息	106,804.65	91,575.96
减：一年内到期的长期借款（附注六、25）	46,712,796.27	1,093,956.27
合计	<u>12,314,828.69</u>	<u>51,307,679.00</u>

长期借款质押及保证的说明：

注1：彭志林、彭伏华为广东正润产业园区运营服务有限公司借款提供保证担保，湖南正润创业服务股份有限公司、广东松莞汇产业发展有限公司、广东盛创巢资产管理有限公司以其持有的广东正润产业园区运营服务有限公司股权提供股权质押担保，广东正润产业园区运营服务有限公司以其租金收益权作为质押取得借款；

注2：本公司以自有房产和土地使用权提供抵押取得借款。

（2）其他说明：借款利率区间为 4.50%-6.50%。

28、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	243,647,333.46	237,911,191.18
减：一年内到期的租赁负债（附注六、25）	7,140,475.69	4,975,125.00
合计	<u>236,506,857.77</u>	<u>232,936,066.18</u>

29、递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	10,012,832.50		352,089.72	9,660,742.78	与资产相关的政府补助
合计	<u>10,012,832.50</u>		<u>352,089.72</u>	<u>9,660,742.78</u>	

30、股本

项目	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	<u>54,572,000.00</u>						<u>54,572,000.00</u>

31、资本公积

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)	9,517,310.41	234,684.57		9,751,994.98
合计	<u>9,517,310.41</u>	<u>234,684.57</u>		<u>9,751,994.98</u>

注：资本溢价增加系转让子公司湖南知创科技服务有限公司股权，增加资本公积 234,684.57 元。

32、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-48,836,592.34	-33,631,255.77
调整期初未分配利润合计数(调增+，调减-)		
调整后期初未分配利润	-48,836,592.34	-33,631,255.77
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-15,131,223.67	-15,205,336.57
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	-63,967,816.01	-48,836,592.34

33、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	21,436,281.40	22,312,741.62	26,313,191.86	26,783,274.29
合计	<u>21,436,281.40</u>	<u>22,312,741.62</u>	<u>26,313,191.86</u>	<u>26,783,274.29</u>

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	<u>21,436,281.40</u>	<u>22,312,741.62</u>	<u>21,436,281.40</u>	<u>22,312,741.62</u>
其中： <u>咨询运营管理收入</u>	2,150,132.36	2,887,745.33	2,150,132.36	2,887,745.33
<u>水电费收入</u>	2,403,955.18	2,323,605.14	2,403,955.18	2,323,605.14
<u>租赁收入</u>	16,882,193.86	17,101,391.15	16,882,193.86	17,101,391.15

34、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	21,569.46	12,217.44
教育费附加	15,406.74	8,563.94
印花税	8,069.23	54,831.90
其他	166.95	
合计	<u>45,212.38</u>	<u>75,613.28</u>

35、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	926,920.68	446,755.75
广告宣传费	313,738.23	639,184.43
办公、差旅、招待	187,344.82	183,107.68
服务费	746,162.95	1,531,245.33
活动费		105,334.74
合计	<u>2,174,166.68</u>	<u>2,905,627.93</u>

36、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,979,899.51	3,784,898.54
办公、差旅、招待、车辆	927,735.75	1,122,982.94
折旧及摊销	256,154.22	800,057.41
中介机构费用	588,738.89	717,778.08
租赁费	78,019.20	100,020.00
其他	302,476.16	244,522.48
合计	<u>4,133,023.73</u>	<u>6,770,259.45</u>

37、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬		102,141.96
办公、差旅、水电费		3,838.64

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
项目合作、知识产权等		30,977.00
合计		<u>136,957.60</u>

38、财务费用

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
利息费用	13,717,595.11	14,848,727.06
减：利息收入	5,786.46	5,681.47
手续费支出	8,783.66	43,493.55
合计	<u>13,720,592.31</u>	<u>14,886,539.14</u>

39、其他收益

<u>项目（产生其他收益的来源）</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
标准厂房建设	194,667.24	194,667.24
公租房补贴	157,422.48	157,422.48
2023 年湘潭市级创业孵化基地创业服务补助资金的	209,440.00	
2023 年湖南省中小企业发展专项资金	400,000.00	
湘乡市科技和工业信息化局 2024 年湖南省中小企业发展专项资金	250,000.00	
收到湘乡市科技和工业信息化局转入 2022 年湖南省中小企业发展专项资金		600,000.00
湘潭县财政局 2020 年湘潭市第一批长株潭自主创新示范区建设专项资金		50,000.00
高新企业补助		50,000.00
个税手续费返还	773.66	935.04
增值税免税	10,644.16	
其他	2,177.64	8,838.55
合计	<u>1,225,125.18</u>	<u>1,061,863.31</u>

40、投资收益

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
权益法核算的长期股权投资收益	-365,371.90	-446,734.95
处置长期股权投资产生的投资收益	-74,116.20	1,256,443.48
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	398,500.00	475,000.00
权益法转成本法核算所产生的投资收益	566,189.21	
合计	<u>525,201.11</u>	<u>1,284,708.53</u>

41、信用减值损失

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
应收账款坏账损失	4,419.87	-596,454.76
其他应收款坏账损失	-334,943.88	-325,310.93
合计	<u>-330,524.01</u>	<u>-921,765.69</u>

42、资产减值损失

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
商誉减值损失	-726,718.70	
合计	<u>-726,718.70</u>	

43、资产处置收益

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
使用权资产处置		1,963,300.70
固定资产处置	-340,314.28	
合计	<u>-340,314.28</u>	<u>1,963,300.70</u>

44、营业外收入

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>	<u>计入当期非经常性损益的金 额</u>
无需偿付的应付款项	176,505.98	76,004.08	176,505.98
其他	40.22	6,331.73	40.22
合计	<u>176,546.20</u>	<u>82,335.81</u>	<u>176,546.20</u>

45、营业外支出

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>	<u>计入当期非经常性损益的金 额</u>
固定资产报废损失	4,289.89		4,289.89
罚没支出	50.00	1,500.00	50.00
其他	1,783.95	1,263.51	1,783.95
合计	<u>6,123.84</u>	<u>2,763.51</u>	<u>6,123.84</u>

46、所得税费用

(1) 所得税费用表

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
当期所得税费用	284,975.26	-84,727.76
递延所得税费用	-2,963,326.91	-5,130,468.51
合计	<u>-2,678,351.65</u>	<u>-5,215,196.27</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>
利润总额	-20,426,263.66
按法定/适用税率计算的所得税费用	-5,106,565.92
子公司适用不同税率的影响	161,479.21
调整以前期间所得税的影响	1,314,319.50
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	176,183.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-37,257.82
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	813,489.40
所得税费用	-2,678,351.65

47、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

① 收到的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
往来单位款项及其他	19,330,528.50	16,963,979.18
政府补贴资金	621,131.26	702,037.86
押金及保证金	608,976.78	4,883,843.83
利息收入	5,786.46	5,681.47
合计	<u>20,566,423.00</u>	<u>22,555,542.34</u>

② 支付的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
往来单位款项及其他	20,281,419.27	13,823,396.59
押金及保证金	292,122.05	5,310,765.90
手续费	8,783.66	43,493.55
办公费等经营性费用	2,748,454.50	4,541,590.78
合计	<u>23,330,779.48</u>	<u>23,719,246.82</u>

(2) 与投资活动有关的现金

① 收到的其他与投资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
购买公司支付的货币资金净额	158,078.05	
被借款单位归还的本金	16,875.00	
合计	<u>174,953.05</u>	

② 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司收到的货币资金净额	4,844.72	
处置子公司支付的款项		93,101.53
合计	<u>4,844.72</u>	<u>93,101.53</u>

(3) 与筹资活动有关的现金

① 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
非金融机构借款	3,464,000.00	
支付租赁付款额	5,241,010.48	1,458,498.50
合计	<u>8,705,010.48</u>	<u>1,458,498.50</u>

② 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款（含利息）	4,981,287.85	55,176,000.00	9,204.63	53,582,287.85		6,584,204.63
长期借款（含一年到期的）	52,401,635.27	8,000,000.00	106,804.65	1,480,814.96		59,027,624.96
合计	<u>57,382,923.12</u>	<u>63,176,000.00</u>	<u>116,009.28</u>	<u>55,063,102.81</u>		<u>65,611,829.59</u>

48、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	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	-17,747,912.01	-16,562,204.41
加：资产减值准备	726,718.70	
信用减值准备	330,524.01	921,765.69
固定资产折旧、投资性房地产折旧或摊销	2,543,305.01	2,529,405.80
使用权资产摊销/折旧	11,273,452.85	12,991,031.66
无形资产摊销	144,998.76	144,998.76
长期待摊费用摊销	2,082,659.68	4,796,259.25
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)	340,314.28	-1,963,300.70
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	4,289.89	
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	13,717,595.11	14,848,727.06
投资损失(收益以“—”号填列)	-525,201.11	-1,284,708.53
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-144,946.07	5,401,984.79
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-2,818,363.21	-10,531,830.61

项目	本期金额	上期金额
存货的减少(增加以“一”号填列)		1,002.99
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	1,503,247.67	-15,132,292.93
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-1,178,785.54	6,626,252.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	10,251,898.02	2,787,091.57
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
③现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,274,285.79	1,996,166.62
减：现金的期初余额	1,996,166.62	2,258,055.94
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	278,119.17	-261,889.32

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
①现金	2,274,285.79	1,996,166.62
其中：库存现金	29,645.20	18,345.85
可随时用于支付的银行存款	2,244,640.59	1,977,820.77
②现金等价物		
③期末现金及现金等价物余额	2,274,285.79	1,996,166.62

49、所有者权益变动表项目注释

说明对上期期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：无。

50、租赁

(1) 本公司作为承租人

① 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

无。

② 简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

项目	2024 年度金额
本期计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	78,019.20

③ 与租赁相关的现金流出总额 5,319,029.68 元。

(2) 本公司作为出租人

① 经营租赁

<u>项目</u>	<u>租赁收入</u>	<u>其中：未计入租赁收款额的可 变租赁付款额相关的收入</u>
房屋建筑物租赁	16,882,193.86	
合计	16,882,193.86	

七、研发支出

1、按费用性质列示

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
职工薪酬		102,141.96
办公、差旅、水电费		3,838.64
项目合作、知识产权等		30,977.00
合计		<u>136,957.60</u>
其中：费用化研发支出		136,957.60

八、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

<u>被购买方名称</u>	<u>股权取得时点</u>	<u>股权取得成本</u>	<u>股权取得比例</u>	<u>股权取得方式</u>
东莞市锋润物业管理有限公司	2024 年 12 月 30 日	821,120.00	40%	购买

(续上表)

<u>被购买方名称</u>	<u>购买日</u>	<u>购买日的 确定依据</u>	<u>购买日至期末 被购买方的 收入</u>	<u>购买日至期末 被购买方的 净利润</u>	<u>购买日至期末 被购买方的 现金流</u>
东莞市锋润物业管理有限公司	2024 年 12 月 30 日	完成 工商变更登记			

(2) 合并成本及商誉

<u>合并成本</u>	东莞市锋润物业管理有限公司
现金	821,120.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	1,136,723.01
合并成本合计	1,957,843.01
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,231,124.31
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	726,718.70

① 合并成本公允价值的确定方法

根据公司与交易对象签订的《产权交易合同》确定的。

大额商誉形成的主要原因：

大额商誉是由于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形成。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	东莞市锋润物业管理有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：		
货币资金	979,198.05	979,198.05
应收款项	251,037.65	251,037.65
其他应收款	6,522.19	6,522.19
其他流动资产	307.17	307.17
固定资产	9,828.17	9,179.00
无形资产	745,604.84	466,019.37
负债：		
应付款项	390,935.53	390,935.53
合同负债、其他流动负债	9,679.74	9,679.74
应付职工薪酬	69,037.54	69,037.54
其他应付款	291,720.95	291,720.95
净资产	1,231,124.31	950,889.67
减：少数股东权益		
取得的净资产	1,231,124.31	950,889.67

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持 有股权的取得时 点	购买日之前原持 有股权的取得比 例	购买日之前原持 有股权的取得成 本	购买日之前原持有股权的 取得方式
东莞市锋润物业管理有限公司	2023 年 1 月	60.00%	1,200,000.00	投资设立

(续上表)

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
东莞市锋润物业管理有限公司	570,533.80	1,136,723.01	566,189.21	评估报告	

2、处置子公司

(1) 本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权时的处置价款	丧失控制权时的处置比例	丧失控制权时的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
湖南知创科技服务有限公司	-	60.00%	转让	2024 年 11 月 18 日	完成工商变更登记	-2,523.47

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
湖南知创科技服务有限公司	-	-	-	-	-	-

3、其他原因的合并范围变动

- ①2024 年 1 月 5 日，子公司湖南融创孵化器管理有限公司注销，不再纳入合并范围；
- ②2024 年 4 月 24 日，子公司津市众联合创科技服务有限公司注销，不再纳入合并范围；
- ③2024 年 7 月 17 日，子公司湘潭知易创业服务有限公司注销，不再纳入合并范围；
- ④2024 年 8 月 14 日，子公司迁安正润科技孵化器有限公司注销，不再纳入合并范围；
- ⑤2024 年 9 月 14 日，子公司临澧新迈产业服务有限公司注销，不再纳入合并范围；
- ⑥2024 年 12 月 2 日，子公司津市正润孵化器管理有限公司注销，不再纳入合并范围。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 本公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
湘乡力合中小企业服务有限公司	湖南省湘乡市	200 万元	湖南省湘乡市	为中小企业创业提供服务；企业管理咨询等	100.00		设立
湖南正润孵化器管理有限公司	湖南省长沙市	200 万元	湖南省长沙市	为中小企业创业提供服务；企业管理咨询等	100.00		设立
广东正润产业园区运营服务有限公司	广东省东莞市	1000 万元	广东省东莞市	园区管理服务；物业管理；信息咨询服务等	81.00		设立
交个朋友电子商务（东莞）有限公司	广东省东莞市	50 万元	广东省东莞市	互联网和相关服务		76.95	设立
东莞市锋润物业管理有限公司	广东省东莞市	300 万元	广东省东莞市	房地产业		81.00	非同一控制下企业合并

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
广东正润产业园区运营服务有限公司	19.00%	-2,581,881.29		-2,732,512.74

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广东正润产业园区运营服务有限公司	21,731,279.32	280,547,625.01	302,278,904.33	19,991,664.63	299,082,497.10	319,074,161.73

(续上表 1)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广东正润产业园区运营服务有限公司	19,125,212.26	282,680,552.13	301,805,764.39	12,834,974.60	292,642,391.25	305,477,365.85

(续上表 2)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动 现金流量
广东正润产业园区运营服务有限公司	14,074,962.79	-13,623,655.96		4,784,029.92

(续上表 3)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动 现金流量
广东正润产业园区运营服务有限公司	15,238,256.54	-7,124,469.03		-910,738.84

十、政府补助

1、涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收入	本期转入其 他收益金额	本期其他 变动	期末余额	与资产 /收益相关
科技计划项目 经费（条件平 台建设）	50,005.42			1,791.24		48,214.18	与资产相关
2011 产业转移 引导资金	95,449.42			3,419.04		92,030.38	与资产相关
2012 产业发展 工贸引导资金	33,721.37			1,207.92		32,513.45	与资产相关
产业发展工贸 引导资金	31,377.52			1,124.04		30,253.48	与资产相关
2013 工业发展 专项资金	19,711.60			706.08		19,005.52	与资产相关
2012 中小企业 发展专项资金	197,114.00			7,060.80		190,053.20	与资产相关
2011 公租房补 贴	557,872.96			19,181.88		538,691.08	与资产相关
2013 公租房补 贴	4,020,495.37			138,240.60		3,882,254.77	与资产相关
2013 中小企业 发展专项资金	274,300.96			9,825.72		264,475.24	与资产相关
2013 产业发展 工贸引导资金	249,291.15			8,929.80		240,361.35	与资产相关
2014 产业发展 工贸引导资金	333,641.33			11,951.28		321,690.05	与资产相关
湘乡市“135” 工程奖补资金	706,325.57			25,301.16		681,024.41	与资产相关
湘乡市“135” 工程第二季度 奖补资金	1,701,256.51			60,940.56		1,640,315.95	与资产相关
湘乡市“135” 工程奖补资金	1,742,269.32			62,409.60		1,679,859.72	与资产相关
合计	<u>10,012,832.5</u> <u>0</u>			<u>352,089.72</u>		<u>9,660,742.78</u>	

2、计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	352,089.72	352,089.72
与收益相关的政府补助	872,261.80	708,838.55
合计	<u>1,224,351.52</u>	<u>1,060,928.27</u>

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 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。

本公司采用敏感性分析技术分析市场风险相关变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

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。本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2024 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 65,495,820.31 元（上期末：57,285,059.31 元）。

(2) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

于 2024 年 12 月 31 日，本公司的信用风险主要来自于本公司确认的金融资产，具体包括：

① 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额，最大风险敞口等于这些金融资产的账

面价值。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本公司与客户间的贸易条款以信用交易为主，且一般要求新客户预付款或采取货到付款方式进行。信用期通常为 1 个月，主要客户可以延长至 6 个月，交易记录良好的客户可获得比较长的信贷期。由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。

本公司评估信用风险自初始确认后是否已增加的方法、确定金融资产已发生信用减值的依据、划分组合为基础评估预期信用风险的金融工具的组合方法、直接减记金融工具的政策等，参见本附注四、9。

本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司因应收账款、其他应收款和合同资产产生的信用风险敞口、损失准备的量化数据，参见附注六、3，附注六、5 的披露。

(3) 流动性风险

流动性风险，是指本公司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。

管理流动性风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司将银行借款作为主要资金来源。2024 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 0.00 元（上期末：0.00 元）。

于 2024 年 12 月 31 日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款（含利息）	6,584,204.63		
应付账款	5,055,198.37		
其他应付款	8,092,603.90		
一年内到期的非流动负债（含利息）	53,853,271.96		
长期借款（含利息）	106,804.65	4,340,084.29	7,867,939.75
租赁负债（含利息）		23,579,792.50	212,927,065.27

十二、关联方及关联交易

1、本公司的实际控制人

彭志林直接持有公司 38.47%股份，湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）、湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）分别持有公司 23.82%、13.74%股份，彭伏华通过持有湘乡市广源股权投资管理中心（有限合伙）12.69%份额并担任其执行事务合伙人而间接控制公司 23.82%股份，彭祝英直接持有公司 0.38%股份且通过持有湘乡市振业股权投资管理中心（有限合伙）5%份额并担任其执行事务合伙人而间接控制公司 13.74%股份，彭伏华系彭志林之妻，彭祝英系彭志林之胞妹。彭志林、彭伏华、彭祝英三人直接和间接控制公司共 76.42%股份，三人已签署《一致行动协议》，能够控制公司经营管理和决策，为公司共同实际控制人。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注九、1。

3、其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>
湖南正志建筑工程有限公司	本公司实际控制人彭志林有重大影响的企业、 本公司董事谢瑞青控制的企业
东莞市鑫城众志建筑工程设计有限公司	本公司实际控制人彭志林妻子之哥哥控制的企业
湖南小梦马文化传媒有限公司	本公司实际控制人彭志林及其直系亲属合并控制的企业
深圳海络创新科技有限公司	公司董事徐厚控制的企业
丁兰	公司董秘兼财务总监
徐厚	公司董事
彭建辉	本公司实际控制人彭志林妻子之哥哥
邹启迪	公司董事、总经理（已离职）

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况表：

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
东莞市鑫城众志建筑工程设计有限公司	装修费	7,259,836.20	6,449,508.63
湖南正志建筑工程有限公司	水电费	20,606.00	

(2) 关联租赁情况

① 本公司作为出租方

<u>承租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	<u>本期确认的</u> <u>租赁收入</u>	<u>上期确认的</u> <u>租赁收入</u>
东莞市鑫城众志建筑工程设计有限公司	房屋建筑物	23,695.35	16,101.52

(3) 关联担保情况

① 本公司作为被担保方

<u>担保方</u>	<u>担保金额（万</u> <u>元）</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经</u> <u>履行完毕</u>
彭志林	300.00	2024/9/18	2025/9/17	否
彭志林	197.50	2024/9/14	2025/9/13	否
彭伏华、彭志林、湘乡市广源股权投资管理中 心（有限合伙）	160.00	2024/11/6	2025/11/6	否

(4) 关键管理人员报酬

<u>项目</u>	<u>本期发生额（万元）</u>	<u>上期发生额（万元）</u>
关键管理人员报酬	89.90	90.18

5、应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

<u>项目名称</u>	<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>		<u>期初余额</u>	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	东莞市鑫城众志建筑工程设计有限公司			10,171.26	203.43
其他应收款	徐厚	102,044.28	2,040.89		

(2) 应付项目

<u>项目名称</u>	<u>关联方</u>	<u>期末账面余额</u>	<u>期初账面余额</u>
应付账款	东莞市鑫城众志建筑工程设计有限公司	2,754,140.11	27,649.50
应付账款	深圳海络创新科技有限公司	186,407.77	186,407.77
其他应付款	东莞市鑫城众志建筑工程设计有限公司		2,000.00
其他应付款	湖南小梦马文化传媒有限公司		3,487,942.20
其他应付款	湖南正志建筑工程有限公司	509,009.52	538,810.28
其他应付款	彭建辉	1,265.04	1,265.04
其他应付款	丁兰		5,417.73
其他应付款	邹启迪		56,004.12

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十四、资产负债表日后事项

截至报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十五、母公司财务报表主要项目附注

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	241,916.50	940,963.03
1 至 2 年	362,469.00	
2 至 3 年		69,680.00
3 至 4 年	69,680.00	73,756.00
4 至 5 年	11,844.00	213,889.00
5 年以上	<u>239,809.00</u>	<u>29,920.00</u>
合计	<u>925,718.50</u>	<u>1,328,208.03</u>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>925,718.50</u>	<u>100.00%</u>	<u>307,085.98</u>	33.17%	<u>618,632.52</u>
其中：账龄组合	925,718.50	100.00%	307,085.98	33.17%	618,632.52
合计	<u>925,718.50</u>	<u>100.00%</u>	<u>307,085.98</u>	<u>33.17%</u>	<u>618,632.52</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>1,328,208.03</u>	<u>100.00%</u>	<u>267,180.46</u>	20.12%	<u>1,061,027.57</u>
其中：账龄组合	1,328,208.03	100.00%	267,180.46	20.12%	1,061,027.57
合计	<u>1,328,208.03</u>	<u>100.00%</u>	<u>267,180.46</u>	<u>20.12%</u>	<u>1,061,027.57</u>

① 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	241,916.50	4,838.33	2.00%
1 至 2 年	362,469.00	18,123.45	5.00%
3 至 4 年	69,680.00	34,840.00	50.00%
4 至 5 年	11,844.00	9,475.20	80.00%
5 年以上	239,809.00	239,809.00	100.00%
合计	<u>925,718.50</u>	<u>307,085.98</u>	<u>33.17%</u>

② 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月	整个存续期预	整个存续期预	
	预期信用损失	期信用损失	期信用损失	
		(未发生信用 减值)	(已发生信用 减值)	
期初余额	267,180.46			267,180.46
本期计提	47,237.52			47,237.52
本期转回				
本期转销				
本期核销	27,332.00			27,332.00
其他变动	20,000.00			20,000.00
期末余额	<u>307,085.98</u>			<u>307,085.98</u>

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	267,180.46	47,237.52		27,332.00	20,000.00	307,085.98
合计	<u>267,180.46</u>	<u>47,237.52</u>		<u>27,332.00</u>	<u>20,000.00</u>	<u>307,085.98</u>

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	27,332.00

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

公司名称	应收账款	占应收账款期末余额	坏账准备
	期末余额	合计数的比例	期末余额
湖南湘潭天易经济开发区管理委员会	350,000.00	37.81%	17,500.00
吉昌动漫玩具（湖南）有限公司	161,653.00	17.46%	161,653.00
刘建强	90,000.00	9.72%	87,631.20
湖南金露食品有限公司	69,680.00	7.53%	34,840.00
湖南省龙腾食品有限公司（任胜球）	47,110.00	5.09%	942.20
合计	<u>718,443.00</u>	<u>77.61%</u>	<u>302,566.40</u>

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,407,848.10	2,162,473.60
合计	<u>2,407,848.10</u>	<u>2,162,473.60</u>

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	1,616,207.49	1,138,346.80
1 至 2 年	796,278.69	637,019.94
2 至 3 年	50,000.00	432,617.40
3 至 4 年	50,000.00	
4 至 5 年		370,000.00
5 年以上	<u>4,451,328.00</u>	<u>4,098,203.00</u>
合计	<u>6,963,814.18</u>	<u>6,676,187.14</u>

② 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款	2,523,125.00	2,540,000.00
土地储备款、解除土地补偿款及租金补贴	1,608,203.00	1,608,203.00
往来款	2,406,486.18	2,101,984.14
应收股权转让款	<u>426,000.00</u>	<u>426,000.00</u>
合计	<u>6,963,814.18</u>	<u>6,676,187.14</u>

③ 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	4,513,713.54	42,252.54				4,555,966.08
合计	<u>4,513,713.54</u>	<u>42,252.54</u>				<u>4,555,966.08</u>

④ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

公司名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款	坏账准备
				期末余额合计数的比例	期末余额
湖南香雪园食品工业有限公司	借款	2,523,125.00	5 年以上	36.23%	2,523,125.00
湖南正润孵化器管理有限公司	往来款	1,647,946.63	1 年以内、1 至 2 年	23.66%	44,067.29
湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	补助款	1,608,203.00	3 至 4 年、5 年以上	23.09%	1,583,203.00
湖南芒芽产业园发展有限公司	往来款	370,000.00	5 年以上	5.31%	370,000.00
湘乡力合中小企业服务有限公司	往来款	330,703.41	1 年以内	4.75%	6,614.07
合计		<u>6,479,978.04</u>		<u>93.04%</u>	<u>4,527,009.36</u>

3、长期股权投资

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	12,720,000.00	7,000,000.00	5,720,000.00	14,150,000.00	6,587,642.53	7,562,357.47
合计	<u>12,720,000.00</u>	<u>7,000,000.00</u>	<u>5,720,000.00</u>	<u>14,150,000.00</u>	<u>6,587,642.53</u>	<u>7,562,357.47</u>

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	减值准备	本期增减变动	
	(账面价值)	期初余额	追加投资	减少投资
湖南知创科技服务有限公司	930,000.00	742,642.53		
临澧新迈产业服务有限公司	370,000.00			
湘潭知易创业服务有限公司	425,000.00			
湘乡力合中小企业服务有限公司	845,000.00	845,000.00	1,155,000.00	
迁安正润科技孵化器有限公司	800,000.00			
湖南正润孵化器管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00		
广东正润产业园区运营服务有限公司	5,720,000.00			
津市正润孵化器管理有限公司	60,000.00			
合计	<u>14,150,000.00</u>	<u>6,587,642.53</u>	<u>1,155,000.00</u>	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动		期末余额	减值准备
	计提减值准备	其他	(账面价值)	期末余额
湖南知创科技服务有限公司		930,000.00		
临澧新迈产业服务有限公司		370,000.00		
湘潭知易创业服务有限公司		425,000.00		
湘乡力合中小企业服务有限公司	1,155,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00
迁安正润科技孵化器有限公司		800,000.00		
湖南正润孵化器管理有限公司			5,000,000.00	5,000,000.00
广东正润产业园区运营服务有限公司			5,720,000.00	
津市正润孵化器管理有限公司		60,000.00		
合计	<u>1,155,000.00</u>	<u>2,585,000.00</u>	<u>12,720,000.00</u>	<u>7,000,000.00</u>

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,878,495.42	6,413,202.47	7,999,872.55	6,902,541.26
合计	<u>6,878,495.42</u>	<u>6,413,202.47</u>	<u>7,999,872.55</u>	<u>6,902,541.26</u>

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	<u>6,878,495.42</u>	<u>6,413,202.47</u>	<u>6,878,495.42</u>	<u>6,413,202.47</u>
其中：租赁收入	4,474,540.24	4,092,872.60	4,474,540.24	4,092,872.60
水电费收入	2,403,955.18	2,320,329.87	2,403,955.18	2,320,329.87

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-182,640.65
处置长期股权投资产生的投资收益	1,473,331.08	-608,714.96
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	398,500.00	475,000.00
合计	<u>1,871,831.08</u>	<u>-316,355.61</u>

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-418,720.37	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政	1,225,125.18	

<u>项目</u>	<u>金额</u>	<u>说明</u>
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		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融	398,500.00	
资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产		
生的损益		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有	566,189.21	
被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	174,712.25	
减：所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合计	<u>1,945,806.27</u>	

2、净资产收益率及每股收益

<u>报告期利润</u>	<u>加权平均</u>	<u>每股收益</u>	
	<u>净资产收益率</u>	<u>基本每股收益</u>	<u>稀释每股收益</u>
		（元/股）	（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-196.34%	-0.28	-0.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-221.59%	-0.31	-0.31

湖南正润创业服务股份有限公司

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

☐ 会计政策变更 ☐ 会计差错更正 ☐ 其他原因 ☒ 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内存在会计政策变更，详见附注四、27。报告期内不存在会计估计变更或重大会计差错更正。

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-418,720.37
计入当期损益的政府补助，但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	1,225,125.18
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	398,500.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	566,189.21
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	174,712.25
非经常性损益合计	<u>1,945,806.27</u>
减：所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	1,945,806.27

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用