

证券代码：833925

证券简称：兴业源

主办券商：南京证券



兴业源

NEEQ: 833925

北京兴业源科技服务集团股份有限公司

Beijing Xingyeyuan Technology Services Group 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、公司负责人赵亚东、主管会计工作负责人赵建芳及会计机构负责人（会计主管人员）赵建芳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、天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 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“九、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	6
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	7
第三节	重大事件	22
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	27
第五节	行业信息	32
第六节	公司治理	33
第七节	财务会计报告	39
附件	会计信息调整及差异情况.....	140

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
	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
股份公司、公司、兴业源	指	北京兴业源科技服务集团股份有限公司
控股子公司	指	指公司对外投资和收购股权取得控股权的公司
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》
股东大会	指	北京兴业源科技服务集团股份有限公司股东大会
董事会	指	北京兴业源科技服务集团股份有限公司董事会
监事会	指	北京兴业源科技服务集团股份有限公司监事会
管理层	指	对公司决策、经营、管理负有领导职责的人员，包括董事、监事、高级管理人员等
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
本报告期、本期	指	2024 年 1-12 月
上期	指	2023 年 1-12 月
主办券商、南京证券	指	南京证券股份有限公司
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
《公司章程》	指	《北京兴业源科技服务集团股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
兴源控股、控股股东	指	北京兴源控股集团有限公司，前身为北京兴源置业集团有限公司
城市服务及企事业单位后勤服务	指	指为城市企事业单位等职能活动正常进行而提供的维保、绿化、卫生、安保、会务、餐饮等综合后勤管理服务
居民生活服务	指	指为满足城市居民日常生活需求提供的各类服务活动，包括物业服务以及养老、餐饮、美居、新零售等综合社区服务
物业管理	指	指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
坤鼎集团	指	坤鼎投资管理集团股份有限公司
平顶山银行	指	平顶山银行股份有限公司，现已更名为中原银行平顶山支行
宏业丰源	指	北京宏业丰源商贸有限公司
恒业源	指	北京恒业源建筑工程有限公司
天宇教育	指	北京兴源天宇教育科技有限公司
兴源高中	指	鲁山县兴源高级中学有限公司
武汉合利	指	武汉合利物业管理有限公司
威海太和	指	威海太和物业服务有限公司
威海大和	指	威海市大和德盛环境卫生管理有限公司
安徽家诚	指	安徽家诚物业管理有限责任公司
武汉和而贵	指	武汉和而贵物业管理有限公司
嘉兴鼎辉	指	嘉兴市鼎辉物业服务有限公司
大连嘉禾	指	大连嘉禾物业管理服务有限公司
山东铭君	指	山东铭君物业管理有限公司

天津振瀚	指	天津市振瀚酒店物业管理有限公司
芜湖天盛	指	芜湖天盛物业服务有限公司
成都爱地	指	成都爱地阳光物业管理有限公司
北京衡兴	指	北京衡兴物业服务有限公司
重庆龙腾	指	重庆市万州区龙腾物业管理有限公司
北京千佳	指	北京千佳物业管理有限公司
宁夏舜天	指	宁夏舜天物业服务有限公司
杭州越华	指	杭州越华物业管理有限公司
河南兴业源	指	河南兴业源物业管理有限公司
兴业源餐饮	指	河南兴业源餐饮管理有限公司
洛阳兴业源	指	洛阳兴业源物业管理有限公司
洛阳香龙湾	指	洛阳香龙湾物业管理有限公司
深圳信业源	指	深圳市信业源社区运营服务有限公司
好帮生活	指	好帮生活(北京)科技服务有限公司
西安兴业源	指	西安兴业源科技服务有限公司
南通兴业源	指	南通兴业源物业服务有限公司
青岛兴业源	指	青岛兴业源科技服务有限公司
无锡兴业源	指	无锡兴业源科技服务有限公司

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	北京兴业源科技服务集团股份有限公司		
英文名称及缩写	BeiJing Xingyeyuan Technology Services Group Co., Ltd		
	Xingyeyuan Services		
法定代表人	赵亚东	成立时间	2001 年 11 月 1 日
控股股东	控股股东为（北京兴源控股集团有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（陈永杰），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-物业管理(K702)-物业管理(K7020)		
主要产品与服务项目	城市服务及企事业单位后勤服务、居民生活服务		
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	兴业源	证券代码	833925
挂牌时间	2015 年 10 月 20 日	分层情况	创新层
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）	77,825,000
主办券商（报告期内）	南京证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	南京市建邺区江东中路 389 号		
联系方式			
董事会秘书姓名	贾晓猛	联系地址	北京市海淀区西三环中路 10 号望海楼 E 座 7 层
电话	010-84897176	电子邮箱	415107651@qq.com
传真	010-84897176		
公司办公地址	北京市海淀区西三环中路 10 号望海楼 E 座 7 层	邮政编码	100142
公司网址	www.xingyeyuan.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91110228802985059W		
注册地址	北京市密云区冯家峪镇政府南文化中心 116 室		
注册资本（元）	82,000,000	注册情况报告期内是否变更	是

截至 2024 年 12 月 31 日，公司在册股东 76 名，股份总数 77,825,000 股。2025 年 1 月公司完成定向发行新增股份 4,175,000 股的登记，登记后截至本报告披露日，公司总股本为 82,000,000 股。

公司于 2025 年 3 月完成了工商变更登记，其中注册地址由“北京市密云区冯家峪镇冯家峪村 268 号（1）”变更为“北京市密云区冯家峪镇政府南文化中心 116 室”，注册资本变更为 8200 万元。

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

1. 商业模式

公司自 2001 年成立以来一直致力于成为客户信赖的服务运营商，坚持以“客户为中心、结果为导向、不走捷径”的核心价值观，不断提升服务品质，为客户打造全方位优质服务新体验。公司的服务体系覆盖客户多元化需求，满足客户全生命周期需要，不同阶段提供不同服务响应，从需求前端即介入，以二十余年对客户理解，深度参与服务硬软件设计规划、服务标准建设、提供专业咨询及评估等；服务过程中努力打造有温度的服务场景，在管家服务、秩序维护、设备能源保障、环境美化、商务服务等领域中依托新科技应用融入更先进、更人性的管理思想，并进一步探寻客户在生活与工作中的幸福感的提升，于社区养老、餐饮、美居、新零售等多元服务中发力。

目前，公司从物业服务向城市综合服务转型，并聚焦于城市服务及企事业单位后勤服务、居民生活服务领域，主要服务内容如下：

(1) 城市服务及企事业单位后勤服务：主要为政府机关、公建写字楼、医院、学校、交通设施、文旅场馆、建筑营地、产业园区等城市设施及企事业单位提供维保、绿化、保洁、安保、会务、餐饮等综合后勤管理服务。

(2) 居民生活服务：主要为居民及住宅小区提供物业服务以及居家养老、食堂餐饮、美居、新零售等综合社区服务。

公司坚持市场化发展，公司业务的拓展主要通过收并购取得被收购公司实际经营权，以及通过市场公开招投标或洽谈的方式取得。随着公司标准化专业化水平的提升和管理模式的成熟，公司业务覆盖范围不断扩大，涉及 15 个省份、3 个直辖市，各业务区域不断进行资源整合，相互协同发展。

公司坚持规范化运营，公司在取得新项目后，将项目纳入公司现有组织运营体系进行管理，统一配备人力资源、采购服务用材料及设备，部分用工采用劳务外包等方式组织实施，并最终通过完成合同约定的服务项目，获取收入和现金流。

公司坚持精细化管理，以项目为基础单元在公司规章制度框架内从经营管理、财务核算等方面均独立运作，总部各职能中心及各地区派出机构提供运营、质量、市场、财务、法务等支持性服务。这种模式保证了项目负责人对项目管理的决策权和灵活性。同时公司在内部实施了经营合伙人机制，激活员工自驱力，通过共同创业、共同经营、共担风险、共负盈亏，凝聚志同道合的长期合作伙伴，形成高效的团队和平台化的运营模式，保证了公司总体经营收入和利润的持续稳定增长。

公司注重科技投入，围绕“数字化、平台化、智能化”，积极开展运营、管理、服务的数字化迭代工作。公司通过工单系统推动服务流程线上固化，组建全国集控中心，打造智慧平台，建设智能楼宇，引入“互联网+服务”模式，借助物联网的运用，以信息化为引擎，提升服务智能化水平。公司充分利用信息化手段，采用人力系统、收费系统、OA 及全面预算系统等打通企业内部管理平台，提升组织能效，推进企业向城市综合服务企业转型升级。

公司加强红色物业建设，谨记民生无小事，全力拥护党建引领社区建设的宗旨，通过党建引领促进企业时时处处落实“全心全意为人民服务”，让社区工作者和党员在服务群众中共同发挥作用，化解社区矛盾、维护社会稳定、促进社会公平公正，达到社区治理共建共商共享的时代目标。建立物业、社区、居民的三方合力共建美好社区的治理模式，多措并举保障人民群众的和谐生活，有效增强百姓的获得感、安全感和幸福感。

2. 2024 年经营情况

报告期内，公司实现营业收入 58,661.25 万元，较上年同期增长 15.39%，主要系报告期内收购控股子公司收入释放、同时公司服务项目增加所致；公司营业成本 48,864.00 万元，较上年同期增加 18.21%，主要系报告期内收购控股子公司增加的成本、同时公司服务项目增加所致；归属于母公司所有者的净利润、归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润分别为 1,713.28 万元、1,566.31 万元，较上期同期分别减少 38.48%、38.58%；经营活动产生的现金流量净额为 1,989.94 万元，较上期 1,058.42 万元增加 88.01%。

截至本报告期末，公司的商业模式未发生变化。

（二） 行业情况

2024 年以来，物业管理行业依旧保持了较为稳健的发展态势。根据克而瑞物管在涵盖以住宅、商务办公、商业、产业园、学校、医院、公建、城市服务、社区增值、设施管理服务类型下，以实现社会化的管理规模进行测算，物业管理行业总市场达到 3.8 万亿元。其中，基础服务营收达到 2.19 万亿元，预计 2026 年将达到 2.45 万亿元，增值服务营收达到 1.65 万亿元，预计 2026 年将达到 1.89 万亿元。物业管理行业空间依然十分广阔。

政策方面，国家发改委发布《产业结构调整指导目录(2024 年本)》，自 2024 年 2 月 1 日起施行。在目录中，物业行业定位正式从“鼓励类-其他服务”归属于“鼓励类-商务服务业”，不仅体现了国家对住宅物业管理的持续支持，更首次明确将非住宅物业纳入鼓励发展范畴。未来，无论是住宅，还是商业、办公等非住宅领域的物业管理，都将迎来更加广阔的发展空间和机遇。此次物业管理首次被发改委正名，不仅是对物业行业价值的深度认可，也为整个行业的高质量发展提供了坚实的政策基础。

行业方面，受到上游房地产行业下行影响，物业管理行业增量市场空间有限，存量市场竞争愈发激烈。随着住宅类物企纷纷涌入非住宅赛道，极大加剧公建市场竞争，对项目新接、续约、撤场等都造成了影响，物企整体增速放缓、利润下跌。在新的形势和竞争格局下，重新聚焦服务和品质成为行业共识。

2024 年 7 月国务院印发的《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，准备通过五年时间，将中国城镇化率推进到 70%。2023 年，中国的城镇化率已经达到 66%。这意味着未来五年还将有 5600 万人进城。这将直接带动城市住房需求的增长。同时，为了这一目标，文件还提出了四大行动计划，分别为新一轮农业转移人口市民化行动、潜力地区城镇化水平提升行动、现代化都市圈培育行动、城市更新和安全韧性提升行动。每一个行动计划的背后，都离不开城市基础设施的建设和升级改造，而这些都将直接带动物业服务市场需求的不断增长。

城市综合服务是以政府采购、公私合营，混合改制为交易形式，以公共服务为载体、以城市空间运营、产业支持发展、社区民生服务为主要领域。通过 AI 和数字化赋能、智慧化手段，实现规模化、一体化运营，面向城市政府、企业、居民提供综合服务的集合总称。其本质是将城市的公共空间及资源整合为一体，由物业公司等专业性机构进行统筹管理，包括但不限于环卫绿化、基础设施运维、公共空间运营、社区及居家养老等。作为一种新兴业态，城市综合服务尚处于蓝海市场，率先进入的企业，其模式也在探索之中，意味着行业竞争格局尚未形成，市场集中度及竞争程度较低，后入企业仍有切入空间。

随着服务升级、专业化水平要求日益提高，以及各个服务领域存在各自服务内容及形式的特殊性，对城市综合服务提供商的专业技术门槛越来越高，专业化服务能力及技术是服务商获取业务项目的核心竞争力。

(三) 与创新属性相关的认定情况

√ 适用 □ 不适用

“专精特新”认定	☐ 国家级 ☒ 省（市）级
“高新技术企业”认定	☒ 是
详细情况	公司于 2022 年 12 月被成功认定为高新技术企业, 证书编号: GR202211008661, 有效期为三年: 2022. 12. 30-2025. 12. 30。 公司于 2023 年 3 月由北京市经济和信息化局认定为北京市“专精特新”中小企业, 证书编号: 2023ZJTX0642, 有效期为三年: 2023. 3-2026. 3。

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	586,612,519.63	508,375,252.18	15.39%
毛利率%	16.70%	18.69%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	17,132,822.35	27,849,471.95	-38.48%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	15,663,112.38	25,501,536.65	-38.58%
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）	8.85%	15.89%	-
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）	8.09%	14.55%	-
基本每股收益	0.22	0.39	-43.59%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	540,626,886.82	481,451,468.16	12.29%
负债总计	315,407,311.75	282,991,920.90	11.45%
归属于挂牌公司股东的净资产	209,022,978.01	185,026,850.87	12.97%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.55	2.62	-2.67%
资产负债率%（母公司）	55.44%	51.16%	-
资产负债率%（合并）	58.34%	58.78%	-
流动比率	1.50	1.15	-
利息保障倍数	9.08	16.35	-
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	19,899,367.12	10,584,223.46	88.01%
应收账款周转率	2.36	2.56	-
存货周转率	304.65	208.57	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	12.29%	35.48%	-

营业收入增长率%	15.39%	7.67%	—
净利润增长率%	-28.03%	0.68%	—

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	97,319,234.87	18.00%	59,796,844.25	12.42%	62.75%
应收票据					
应收账款	247,261,311.37	45.74%	212,790,682.75	44.20%	16.20%
交易性金融资产	624,000.00	0.12%	614,127.90	0.13%	1.61%
应收款项融资	520,000.00	0.10%			—
预付款项	12,520,023.32	2.32%	12,899,916.95	2.68%	-2.94%
其他应收款	23,483,128.53	4.34%	27,970,500.46	5.81%	-16.04%
存货	1,752,431.23	0.32%	1,455,464.34	0.30%	20.40%
其他流动资产	460,235.92	0.09%	441,563.62	0.09%	4.23%
长期股权投资	621,374.71	0.11%	621,018.88	0.13%	0.06%
投资性房地产	1,145,785.40	0.21%	1,590,425.96	0.33%	-27.96%
固定资产	9,186,779.98	1.70%	8,506,218.53	1.77%	8.00%
使用权资产	12,096,627.82	2.24%	16,635,804.51	3.46%	-27.29%
无形资产	5,385,742.06	1.00%	4,243,319.56	0.88%	26.92%
商誉	122,500,677.41	22.66%	127,136,561.32	26.41%	-3.65%
长期待摊费用	3,561,058.54	0.66%	5,156,551.27	1.07%	-30.94%
递延所得税资产	2,164,175.66	0.40%	1,592,467.86	0.33%	35.90%
其他非流动资产	24,300.00	0.00%		0.00%	—
短期借款	51,483,896.25	9.52%	71,427,144.33	14.84%	-27.92%
应付账款	70,103,874.11	12.97%	64,284,104.98	13.35%	9.05%
预收款项	5,093,860.89	0.94%	5,809,600.32	1.21%	-12.32%
合同负债	47,704,259.06	8.82%	48,742,106.93	10.12%	-2.13%
应付职工薪酬	24,833,222.87	4.59%	26,039,981.84	5.41%	-4.63%
应交税费	9,476,242.40	1.75%	7,332,997.13	1.52%	29.23%
其他应付款	42,864,568.76	7.93%	47,210,130.80	9.81%	-9.20%
一年内到期的非流动负债	3,763,877.93	0.70%	4,121,775.69	0.86%	-8.68%
其他流动负债	1,035,480.75	0.19%		0.00%	—
长期借款	5,000,000.00	0.92%		0.00%	—

租赁负债	4,048,028.73	0.75%	8,024,078.88	1.67%	-49.55%
其他非流动负债	50,000,000.00	9.25%		0.00%	-

项目重大变动原因

1. 货币资金期末余额较上年期末增加 62.75%，主要原因系营业收入增加，销售回款增加；同时本期支付股权收购款较上年同期下降所致。
2. 应收款项融资期末余额 52.00 万元，主要原因系收取客户银行承兑汇票回款所致。
3. 长期待摊费用期末余额较上年期末下降 30.94%，主要原因系摊销金额大于新增长期待摊费用所致。
4. 递延所得税资产期末余额较上年期末增加 35.90%，主要原因系本期计提坏账准备增加所致。
5. 其他非流动资产期末余额 2.43 万元，主要系公司本期预付设备采购款。
6. 其他流动负债期末余额 103.55 万元，主要系期末待转销项税额。
7. 长期借款期末余额 500.00 万元，主要系本期新增长期借款所致。
8. 租赁负债期末余额较上年期末下降 49.55%，主要原因系租赁合同剩余期限下降所致。
9. 其他非流动负债期末余额 5,000 万元，主要系新增股东借款。

（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	586,612,519.63	-	508,375,252.18	-	15.39%
营业成本	488,640,017.14	83.30%	413,360,408.93	81.31%	18.21%
毛利率%	16.70%	-	18.69%	-	-
税金及附加	1,886,832.79	0.32%	1,867,529.21	0.37%	1.03%
销售费用	4,579,486.34	0.78%	4,814,321.13	0.95%	-4.88%
管理费用	46,892,383.75	7.99%	45,228,584.98	8.90%	3.68%
研发费用	7,284,884.80	1.24%	7,370,663.32	1.45%	-1.16%
财务费用	4,780,499.27	0.81%	3,031,330.09	0.60%	57.70%
其他收益	2,159,904.63	0.37%	4,682,107.28	0.92%	-53.87%
投资收益	9,192.09	0.00%	469,506.12	0.09%	-98.04%
公允价值变动收益	9,872.10	0.00%	-182,872.10	-0.04%	105.40%
信用减值损失	-3,464,257.30	-0.59%	-3,127,600.02	-0.62%	-10.76%
资产减值损失	-4,635,883.91	-0.79%	0	0.00%	-
资产处置收益	8,899.45	0.00%	0	0.00%	-

营业外收入	205,356.66	0.04%	730,699.29	0.14%	-71.90%
营业外支出	699,924.36	0.12%	741,593.20	0.15%	-5.62%
所得税费用	3,191,547.09	0.54%	2,644,356.36	0.52%	20.69%
净利润	22,950,027.81	3.91%	31,888,305.53	6.27%	-28.03%

项目重大变动原因

1. 财务费用本期金额较上年同期增加 57.70%，主要原因系本期银行借款平均余额增加所致。
2. 其他收益本期金额较上年同期下降 53.87%，主要原因系本期收到的政府补助下降、增值税加计扣除税收优惠政策到期所致。
3. 投资收益本期金额较上年同期下降 98.04%，主要原因系投资款项利息收益下降所致。
4. 公允价值变动收益本期金额较上年同期增长 105.40%，主要原因系本期交易性金融资产公允价值上升所致。
5. 资产减值损失本期金额为损失 463.59 万元，主要系市场竞争激烈，部分项目毛利率下降所致。
6. 资产处置收益本期金额 0.89 万元，主要系本期处置使用价值较低的固定资产所致。
7. 营业外收入本期金额较上年同期下降 71.90%，主要原因系本期无法支付的应付款项金额下降所致。
8. 净利润本期金额较上年同期下降 28.03%，主要原因系市场竞争加剧，项目毛利率下降。

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	582,170,003.38	505,030,737.04	15.27%
其他业务收入	4,442,516.25	3,344,515.14	32.83%
主营业务成本	484,297,239.30	410,619,868.46	17.94%
其他业务成本	4,342,777.84	2,740,540.47	58.46%

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
城市服务及企事业单位后勤服务	286,296,736.85	245,181,801.10	14.36%	3.70%	8.64%	-3.89%
居民生活服务	300,315,782.78	243,458,216.04	18.93%	29.28%	29.72%	-0.28%

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	鲁山县兴源高级中学有限公司	28,672,680.48	4.89%	是
2	清华大学	13,850,270.72	2.36%	否
3	滨州医学院附属医院	13,831,656.46	2.36%	否
4	山东泰山抽水蓄能有限公司	10,455,075.51	1.78%	否
5	央视国际网络有限公司	9,686,983.36	1.65%	否
合计		76,496,666.53	13.04%	-

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	泰安圣洁物业管理有限公司	12,716,231.04	4.39%	否
2	杭州信杉物业管理有限公司	9,677,859.37	3.34%	否
3	建银（天津）物业管理有限公司	8,098,873.05	2.80%	否
4	武汉昕恒源资源再生利用技术有限公司	7,935,527.04	2.74%	是
5	滨州班嘉劳务分包有限公司	6,254,572.03	2.16%	否
合计		44,683,062.53	15.43%	-

（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	19,899,367.12	10,584,223.46	88.01%
投资活动产生的现金流量净额	-12,863,059.09	-23,774,430.06	45.90%
筹资活动产生的现金流量净额	29,964,822.41	35,900,014.73	-16.53%

现金流量分析

经营活动产生的现金流量净额本期金额 1,989.94 万元，较上期变动为 88.01%，主要原因系本年度加大应收账款回收力度、客户回款增加所致。

投资活动产生的现金流量净额本期金额-1,286.31 万元，较上期变动为 45.90%，主要原因系本年度支付股权收购款较上年同期款项下降所致。

筹资活动产生的现金流量净额本期金额 2,996.48 万元，较上期变动为-16.53%，主要原因系本期借款净额下降幅度较大所致。

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
武汉和而贵物业管理有限公司	控股子公司	物业服务	6,000,000.00	18,046,984.61	10,044,154.60	28,773,141.97	2,835,879.60
河南兴业源餐饮管理有限公司	控股子公司	餐饮服务	1,000,000.00	50,156,598.33	6,436,203.17	28,007,926.29	699,603.48
山东铭君物业管理有限公司	控股子公司	物业服务	10,000,000.00	14,366,229.27	8,074,581.85	38,507,336.34	2,040,915.14
嘉兴	控股	物业	12,000,000.00	26,050,230.85	12,454,554.52	32,465,512.38	2,814,898.04

市鼎辉物业服务服务有限公司	子公司	服务					
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	控股子公司	物业服务	10,000,000.00	25,060,855.65	16,961,889.41	35,918,766.41	3,862,080.64
北京千佳物业管理有限公司	控股子公司	物业服务	500,000.00	52,382,391.62	2,610,268.30	46,981,648.15	1,151,976.89
杭州越华物	控股子公司	物业服务	20,000,000.00	48,251,115.10	9,687,398.14	67,541,016.14	3,430,767.96

业 管 理 有 限 公 司							
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

主要参股公司业务分析

☐适用 ☒不适用

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
南通兴业物业服务有限公司	注销	无重大影响
无锡兴业源科技服务有限公司	新设	无重大影响

(二) 理财产品投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

理财产品类型	资金来源	未到期余额	逾期未收回金额	预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形对公司的影响说明
其他产品	自有资金	624,000.00	0	不存在
合计	-	624,000.00	0	-

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、 研发情况

(一) 研发支出情况

单位：元

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
----	---------	---------

研发支出金额	7,284,884.80	7,370,663.32
研发支出占营业收入的比例%	1.24%	1.45%
研发支出中资本化的比例%	0.00%	0.00%

(二) 研发人员情况

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	1
本科以下	31	20
研发人员合计	33	21
研发人员占员工总量的比例%	0.63%	0.57%

(三) 专利情况

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	9	5
公司拥有的发明专利数量	1	0

(四) 研发项目情况

2024 年公司共先后进行 6 个项目研发，其中以前年度项目 4 个。智能化车场管理系统，旨在提高物业停车场管理效率、优化用户体验和实现收费数据自动核算，包括车位管理、智能计费、安全监控等；主数据管理系统，提升对主数据的运营管理能力，同时更好地实现企业内部的信息共享及利用率最大化，最终达到统一标准、集中管控、专业负责、分级审核的管理效果；物业驾驶舱系统，将多层业务系统聚合到统一的平台上进行管理，解决实际业务中遇到的管理标准、业务流程、数据统计口径不一致、不透明、难分析等问题；智慧客户服务平台，旨在利用智能技术提升物业客户服务体验，通过个性化服务、多渠道支持和实时响应等功能。 2024 年公司新立项 2 个项目进行研发。一是为了提高电动自行车充电桩的利用效率，降低充电成本，为用户提供便捷、高效的充电服务而建设的电动自行车充电桩云平台管理系统。二是智慧食堂管理系统，通过技术手段改善就餐体验，减少食品浪费，并提供健康管理的功能。

六、 对关键审计事项说明

√适用 □不适用

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。 (一) 收入确认 1. 事项描述 相关信息披露详见财务报表附注三(十九)和五(二)1。 兴业源公司的营业收入主要来自于城市服务及企事业单位后勤服务和居民生活服务。2024 年度，兴业源公司的营业收入为 586,612,519.63 元，其中城市服务及企事业单位后勤服务收入
--

286,296,736.85 元，占营业收入的 48.81%；居民生活服务收入 300,315,782.78 元，占营业收入的 51.19%。

由于营业收入是兴业源公司关键业绩指标之一，可能存在兴业源公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，收入确认涉及复杂的信息系统和重大管理层判断。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 检查服务合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

(3) 按项目对营业收入和毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明原因；

(4) 选取项目检查相关支持性文件，包括服务合同、发票、银行回单等；

(5) 结合应收账款函证，选取项目函证服务金额；

(6) 对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认；

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 商誉减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十六)和附注五(一)14。

截至 2024 年 12 月 31 日，兴业源公司商誉账面原值为 133,714,881.61 元，减值准备为 11,214,204.20 元，账面价值为 122,500,677.41 元。

管理层将商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，相关资产组或者资产组组合的可收回金额按照预计未来现金流量现值确定。

由于商誉金额重大，且商誉减值测试涉及重大管理层判断，我们将商誉减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对商誉减值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与商誉减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 复核管理层以前年度对未来现金流量现值的预测和实际经营结果，评价管理层过往预测的准确性；

(3) 了解并评价管理层聘用的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；

(4) 评价管理层在减值测试中使用方法的合理性和一致性；

(5) 评价管理层在减值测试中采用的关键假设的合理性，复核相关假设是否与总体经济环境、行业状况、经营情况、历史经验、管理层使用的与财务报表相关的其他假设等相符；

(6) 测试管理层在减值测试中使用数据的准确性、完整性和相关性，并复核减值测试中有关信息的内在一致性；

(7) 测试管理层对预计未来现金流量现值的计算是否准确；

(8) 检查与商誉减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

七、 企业社会责任

√适用 □不适用

公司在服务好业主的同时，亦以高度的责任感积极履行其社会责任。在促进就业、助力乡村振兴以及支持社会公益事业等方面，均作出了重要贡献。

一、在党建引领方面，公司在发展过程中坚持以党建引领聚合力，通过“312 模式”多方参与社

区治理的有效协同机制，充分发挥红色物业引领作用，让服务更有温度。截至报告期末，全国党支部共 9 个，在册党员近百余人，流动党员 300 余人。浙江嘉兴东湖明珠花园、阳光嘉苑、三港嘉苑南区、三港嘉苑北区、锦城春天、梅兰苑、世纪名苑郡湖 7 个项目先后被评为嘉兴市级红色物业示范项目，2024 年 1 月初，梅兰苑被评为浙江省级红色物业示范项目。兴业源党支部在密云区“密云先锋”行动暨“两优一先”中获评先进“基层党组织”。

二、在保障就业方面，兴业源服务严格遵守相关法律法规，积极响应当地政府和社保部门的号召，通过培训和聘用大量社会下岗工人、进城务工农民及退休人员作为一线基础服务人员，为稳定区域内就业市场发挥了积极作用。

三、在支持社会公益方面，兴业源服务与当地社区建立了紧密的合作关系，积极开展各类公益活动。公司多次组织员工开展志愿者活动，上门为孤寡老人提供生活照料，让老人感受到社会的关爱。并与慈善机构、公益组织合作，在全国组织多场“专家义诊”公益活动，旨在提升社区老年人健康水平、强化健康管理意识。

四、在养老社区建设方面，为应对社区养老刚需，公司积极投身养老服务领域创新探索，通过落实“四个一”即一本养老台账、一支队伍、一个长者服务站、一键紧急守护，推动关爱老人计划分步骤有序开展。

一本养老台账：通过建立老人关爱台账，记录老人的健康状况、生活需求、兴趣爱好等重要信息，让项目工作人员更加精准地掌握老人的生活状况，为后续的活动和服务提供有力支持。

一支应急安全员队伍：公司着眼于长远，建立了应急安全员队伍。这些经过专业培训的员工将成为社区内的急救先锋，在日常工作中密切关注业主的健康状况，一旦遇到突发紧急情况，能够迅速响应，第一时间运用所学的急救技能为患者提供及时有效的救助。

一个长者服务站：11 月 30 日，公司筹备的首家长者服务站正式在河南鲁山东方国际花园小区落地启用，为周边老年群体搭建集生活照料、康复保健、精神文化滋养等多功能于一体服务平台。

一键紧急守护：继设立长者服务站之后，为保障独居老人居家安全的行动之中，公司引入并开始推广一键紧急呼叫器，旨在为老人的生活筑牢安全防线。

通过以上一系列举动，为老年人营造一个幸福、安全、舒适的生活家园，提升老年人的生活品质和幸福感，全力以赴为他们提供全方位的养老服务，同时也为社区的发展和进步贡献更多力量。

五、在环境建设方面，公司积极履行社会责任，推动社区和社会的和谐发展。倡导绿色环保理念，实施垃圾分类，对业主的垃圾分类宣传教育，通过举办垃圾分类知识讲座、发放宣传资料、设置垃圾分类宣传栏等方式，提高业主的垃圾分类意识。同时，合理设置垃圾分类投放点，配备分类垃圾桶，并安排专人负责指导和监督业主进行垃圾分类投放。对垃圾进行分类收集、运输和处理，确保可回收物得到有效回收利用，有害垃圾得到安全处置，其他垃圾得到妥善处理。全国有多个项目成为区域内垃圾分类示范项目。

兴业源服务将始终支持公益事业、践行社会责任，并将其贯穿于日常经营活动中。未来，公司将继续坚定不移地走在这条道路上，为实现可持续发展和社会进步贡献更多力量。

八、 未来展望

是否自愿披露

√是 □否

物业市场目前已由增量市场走向存量市场，未来市场竞争也必将日益加剧。兴业源始终坚持长期主义的发展宗旨，聚焦客户服务，在细分领域打造差异化竞争，持续保持高质量增长。

1. 战略定位：聚焦核心，创新驱动

（1）夯实服务根基：以高品质物业服务为核心，持续优化基础服务标准，深化老旧小区、产业园、公建等业态的精细化运营能力，构建客户信任的“安心、贴心、舒心”服务体验。

- (2) 加速规模扩张：通过市场拓展、收并购及合作模式创新，重点深耕长三角、京津冀等核心城市群，提升区域管理密度与品牌影响力。
- (3) 科技赋能转型：推进“管理数字化”与“服务数字化”，搭建业财一体化平台，探索 AI、物联网等技术在智能安防、设备管理等场景的应用，以科技提升效率、优化客户体验。利用 AI 技术提升管理效率：在设备管理上，借助 AI 智能监测系统，实时掌握设备运行状态，预测设备故障，提前安排维修，降低设备故障率，减少维修成本。在安防领域，利用 AI 图像识别技术，实现对人员、车辆的精准识别与管控，提升小区安全性。在客户服务方面，引入智能客服，快速响应业主咨询与投诉，提升业主满意度。
- (4) 拓展多元服务：围绕“向善服务”，延伸增值服务边界，试点社区养老、居家养老等创新业务，打造差异化竞争力。物业公司贴近社区、熟悉业主，深入参与居家养老服务。在安全保障上，为居家老人安装一键呼叫装置，连接物业监控中心，老人遇紧急情况能及时求助；在生活照料方面，提供助餐、助浴、助洁等上门服务；在健康关怀上，与医疗机构合作，为老人提供定期健康检查、健康咨询等服务。
2. 核心举措：多维发力，构建增长引擎
- (1) 聚焦重点区域
- 以住宅业态为核心，深耕一二线城市及省域核心城市，通过“扫盘+合作”快速获取优质项目。强化非住业态布局：拓展公立学校、医院、产业园等非住业态，提升服务专业化能力。
- (2) 产品与服务升级
- 打造“阳光社区”标杆：以透明化服务、智能化管理为核心，推动住宅项目“阳光社区”建设，提升客户满意度与品牌美誉度。服务场景科技化：推广智能工单系统、无人巡检设备等科技产品，研发客户平台，集成缴费、报修等功能，实现服务便捷化与数据资产沉淀。强化产品外显形象：升级项目服务处、设备机房等场景的标准化建设，塑造“专业、高效”的形象，增强客户感知。
- (3) 运营与组织提效
- 数字化运营体系：搭建数据仓库与智能分析平台，实现预算管控、成本优化等全流程数字化。人才梯队建设：完善项目经理、机构总经理等关键岗位的培训体系，引入外部精英与高校合作，支撑业务高速扩张。组织架构优化：整合总部职能，提升决策效率与跨区域协同能力。
- (4) 品牌与文化深化
- 品牌价值输出：参与行业评优、红色物业示范项目等；通过自媒体矩阵传播服务案例，提升行业影响力。全员营销理念：推动“以客户为中心”的文化渗透，完善合伙人机制，激发员工创新活力，实现服务与业务拓展的双向赋能。

九、 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
对外担保的风险	2021 年 9 月 30 日，公司召开了第三届董事会第十次会议，审议通过了《关于公司提供对外担保暨关联交易的议案》，公司于 2021 年 10 月 15 日召开的 2021 年第七次临时股东大会审议通过了上述议案。公司关联方鲁山县兴源高级中学有限公司与平顶山银行股份有限公司签订固定资产借款合同，向平顶山银行借款 9700.00 万元，期限 5 年，担保金额 12610.00 万元。本公司向平顶山银行提供连带责任保证担保。截至 2024 年 12 月 31 日，该借款已偿还 7700.00 万元，剩余 2000.00 万元尚未还款。
市场竞争风险	目前，国内城市综合服务行业公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，但已形成市场占有率较大的跨区域、全国性公司。随着市场的竞争越发激烈，客

	户对于后勤服务和物业服务的要求将愈发专业化、标准化，因此具有品牌的企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。
业务分包协作风险	报告期内，公司为提高管理效率和控制成本，将部分诸如保安、保洁之类的服务业务委托于第三方公司。尽管在业务分包合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定并制定了相关质量标准和管理规范，在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，将会对公司的服务质量、声誉甚至于经营业绩产生不利影响。
劳动力价格上涨风险	公司主营业务属于劳动密集型行业，保洁、保安、绿化等工作是重要组成部分，因此大多后勤服务企业均需要进行大量的劳务采购，如果未来劳动力成本上涨幅度过大，将会增加公司经营成本的负担，从而影响公司的经营业绩。
公司人员管理风险	公司主营业务属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司的要求，提供较好的后勤综合服务。但是，如果公司不能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到客户要求，造成公司与客户的纠纷。
控股子公司的经营风险	公司于 2022 年完成了嘉兴市鼎辉物业服务有限公司 30%股权、北京千佳物业管理有限公司 100%股权、宁夏舜天物业服务有限公司 100%股权、成都爱地阳光物业管理有限公司 20%股权、洛阳香龙湾物业管理有限公司 100%股权的收购；2023 年完成了杭州越华物业管理有限公司 70%股权的收购。上述控股子公司存在收购后业务开展及盈利能力不确定的风险。
控制权变更的风险	公司控股股东兴源控股于 2021 年 11 月 3 日质押公司股份 45,142,375 股，截至本报告期末，因转增股本该质押股份数量变更为 49,656,612 股，占公司股份总数的 63.81%，质押期限为 2021 年 11 月 3 日至 2025 年 9 月 10 日止。质押股份用于贷款担保，质押权人为平顶山银行股份有限公司，如果全部在质股份被行权可能导致公司控股股东或者实际控制人发生变化。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

是否存在被调出创新层的风险

☐是 ☒否

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	
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.(五)
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.(六)
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在应当披露的其他重大事项	□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

√适用 □不适用

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	279,124.50	0.12%
作为被告/被申请人	1,610,281.97	0.71%
作为第三人	250,000.00	0.11%
合计	2,139,406.47	0.95%

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提供担保

√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	兴源高中	126,100,000	0	126,100,000	2021年 10月29 日	2025年9 月10日	连带	是	已事前 及时履 行	不涉 及
2	天津振瀚	2,000,000	0	2,000,000	2024年 1月30 日	2025年 10月12 日	连带	否	已事前 及时履 行	不涉 及
3	北京千佳	8,000,000	0	8,000,000	2024年 4月30 日	2025年4 月29日	连带	否	已事前 及时履 行	不涉 及
4	北京千佳	10,000,000	0	10,000,000	2024年 6月6日	2025年6 月5日	连带	否	已事前 及时履 行	不涉 及

									行	
5	天津振瀚	6,000,000	0	0	2022年4月12日	2024年3月27日	连带	否	已事前及时履行	不涉及
6	北京千佳	8,000,000	0	0	2023年3月28日	2025年3月27日	连带	否	已事前及时履行	不涉及
合计	-	160,100,000		146,100,000	-	-	-	-	-	-

可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

无

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）	160,100,000	146,100,000
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	126,100,000	126,100,000
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	34,000,000.00	20,000,000.00
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	47,490,212.47	33,490,212.47
公司为报告期内出表公司提供担保	0	0

应当重点说明的担保情况

√适用 □不适用

1. 2021年9月30日，公司召开了第三届董事会第十次会议，审议通过了《关于公司提供对外担保暨关联交易的议案》，公司于2021年10月15日召开的2021年第七次临时股东大会审议通过了上述议案。公司关联方鲁山县兴源高级中学有限公司与平顶山银行股份有限公司签订固定资产借款合同，向平顶山银行借款9700.00万元，期限5年，担保金额12610.00万元。本公司向平顶山银行提供连带责任保证担保。被担保人的基本情况及担保审批事项见公告（2021-054）。截至本报告期末，该借款已偿还7700.00万元，剩余2000.00万元尚未还款。

2. 2023年9月25日，公司召开了第三届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于公司为控股子公司提供反担保的议案》，公司于2023年10月13日召开的2023年第四次临时股东大会审议通过了上述议案。公司控股子公司天津振瀚向中国银行股份有限公司北京金融中心支行申请授信200万元

人民币，期限 2 年。委托北京中关村科技融资担保有限公司对前述业务提供连带责任保证担保。公司为天津振瀚在委托保证合同项下的全部义务和责任提供反担保。被担保人的基本情况及担保审批事项见公告（2023-036）。截至本报告期末，该借款尚未还款。

3. 2024 年 4 月 29 日，公司召开了第四届董事会第三次会议，审议通过了《关于公司为全资子公司北京千佳物业管理有限公司提供反担保的议案》，公司于 2024 年 5 月 16 日召开的 2024 年第三次临时股东大会审议通过了上述议案。公司全资子公司北京千佳物业管理有限公司向中国银行股份有限公司北京金融中心支行申请授信 800 万元人民币，期限 1 年，委托北京中关村科技融资担保有限公司对前述业务提供连带责任保证担保。公司为北京千佳物业管理有限公司在委托保证合同项下的全部义务和责任提供反担保。被担保人的基本情况及担保审批事项见公告（2024-039）。截至本报告期末，该借款尚未还款。

4. 2024 年 5 月 28 日，公司召开了第四届董事会第四次会议，审议通过了《关于公司为全资子公司北京千佳物业管理有限公司提供反担保的议案》，公司于 2024 年 6 月 13 日召开的 2024 年第四次临时股东大会审议通过了上述议案。公司全资子公司北京千佳物业管理有限公司向中国工商银行股份有限公司北京崇文支行申请授信 1000 万元人民币，期限 1 年，委托北京中关村科技融资担保有限公司对前述业务提供连带责任保证担保。公司为北京千佳物业管理有限公司在委托保证合同项下的全部义务和责任提供反担保。被担保人的基本情况及担保审批事项见公告（2024-044）。截至本报告期末，该借款尚未还款。

5. 2022 年 3 月 25 日，公司召开了第三届董事会第十七次会议，审议通过了《关于公司为天津市振瀚酒店物业管理有限公司向中国银行申请授信额度提供担保的议案》，天津振瀚为业务发展，补充日常经营用款，向中国银行股份有限公司北京金融中心支行申请不超过人民币 600.00 万元的授信额度，授信额度、利息及起止日期以银行最终确定为准。公司以名下位于海淀区半壁店甲 1 号院 5 号楼 1 至 5 层全部的房产及土地使用权为该授信提供抵押担保，公司对本次授信额度项下的债务提供连带责任保证。被担保人的基本情况及担保审批事项见公告（2022-020）。截至本报告期末，天津振瀚已于 2024 年 1 月 5 日偿还该笔借款。

6. 2023 年 3 月 24 日，公司召开了第三届董事会第二十八次会议，审议通过了《为全资子公司申请银行贷款提供反担保的公告》，公司于 2023 年 4 月 13 日召开的 2023 年第二次临时股东大会审议通过了上述议案。公司全资子公司北京千佳物业管理有限公司向中国银行股份有限公司北京金融中心支行申请授信 800 万元人民币，期限 2 年，委托北京中关村科技融资担保有限公司对前述业务提供连带责任保证担保。公司为北京千佳物业管理有限公司在委托保证合同项下的全部义务和责任提供反担保。被担保人的基本情况及担保审批事项见公告（2023-008）。截至本报告期末，北京千佳已于 2024 年 3 月 28 日偿还该笔借款。

以上对外提供的担保，公司不存在未经内部审议程序而实施的担保事项，不构成违规担保；不存在承担清偿责任的对外担保事项，不存在损害公司及公司股东利益的情形，不会对公司状况、经营成果产生重大不利影响。

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	13,231,386.54	12,057,139.05
销售产品、商品，提供劳务	54,569,159.50	33,136,312.61
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
其他	256,880.73	256,880.73
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	-	-
提供财务资助	-	-
提供担保	-	-
委托理财	-	-
接受财务资助	50,000,000.00	50,000,000.00
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

购买原材料、燃料、动力，接受劳务使本公司获取稳定的供应商，提高服务品质，提升客户满意度；销售产品、商品，提供劳务使本公司拓展经营规模，增强盈利能力，重大关联交易对公司生产经营产生积极影响。
2024年12月25日，公司召开第四届董事会第十次会议，接受实际控制人陈永杰先生向北京银行申请借款人民币5000万元提供给公司使用，本次借款是为了补充公司的日常经营资金需求，有助于公司经营发展，对公司经营和财务管理具有积极作用，不存在损害公司和其他股东利益的情形。本次董事会会议详见公告（2024-087）。

违规关联交易情况

☐适用 ☒不适用

(五)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9月30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	2024年3月14日	2027年3月13日	换届	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

公司不存在超期未履行完毕的承诺

(六) 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
货币资金	货币资金	冻结	521,260.18	0.10%	保函保证金 521,221.82 元，久悬户冻结 38.36 元。
华通大厦 207 室	房产及土地使用权	抵押	797,645.40	0.15%	公司向邮储银行金融大街支行、中国银行万柳支行、工行崇文新世纪支行申请融资，以房产抵押向担保方北京中关村科技融资担保有限公司提供反担保。
圆梦居办公楼	房产及土地使用权	抵押	348,140.00	0.06%	公司向邮储银行金融大街支行、中国银行万柳支行、工行崇文新世纪支行申请融资，以房产抵押向担保方北京中关村科技融资担保有限公司提供反担保。
应收账款	应收账款	质押	985,990.70	0.18%	公司向光大银行北京交大支行融资，以公司对清华大学物业服务项目和钢研院物业服务项目的应收账款进行质押，最高担保金额 1000 万元。
总计	-	-	2,653,036.28	0.49%	-

资产权利受限事项对公司的影响

公司以自有房产及土地使用权为公司及子公司融资提供抵押及担保，支持公司及子公司的暂时性流动资金需求，有利于提升公司资产使用效率。

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	64,735,710	91.50%	7,604,234	72,339,944	92.95%
	其中：控股股东、实际控制人	48,977,375	69.23%	4,897,737	53,875,112	69.23%
	董事、监事、高管	1,961,559	2.77%	-133,211	1,828,348	2.35%
	核心员工	150,000	0.21%	2,436,485	2,586,485	3.32%
有限	有限售股份总数	6,014,290	8.50%	-529,234	5,485,056	7.05%

售条件股份	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0	0.00%
	董事、监事、高管	6,014,290	8.50%	-529,234	5,485,056	7.05%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		70,750,000	-	7,075,000	77,825,000	-
普通股股东人数		76				

股本结构变动情况

√适用 □不适用

公司于2024年8月28日召开第四届董事会第六次会议、于2024年9月13日召开2024年第六次临时股东大会，审议通过了《关于<2024年半年度权益分派方案>的议案》，以公司现有总股本70,750,000股为基数，向全体股东每10股转增1股。公司于2024年9月27日完成上述权益分派。分红前本公司总股本为70,750,000股，分红后总股本增至77,825,000股。 公司于2024年9月27日召开第四届董事会第七次会议、于2024年10月16日召开2024年第七次临时股东大会审议通过《关于公司<股票定向发行说明书（自办发行）>的议案》，本次定向发行股份总额为4,175,000股，其中有限售条件流通股1,308,750股，无限售条件流通股2,866,250股。本次定向发行新增股份于2025年1月14日起在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。截至本报告期末，新增股票尚未完成登记。
--

(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	北京兴源控股集团有限公司	45,142,375	4,514,237	49,656,612	63.81%	0	49,656,612	49,656,612	0
2	赵亚东	4,514,925	451,493	4,966,418	6.38%	3,724,816	1,241,602	0	0
3	陈永杰	3,835,000	383,500	4,218,500	5.42%	0	4,218,500	0	0
4	姜瑶	2,812,500	281,250	3,093,750	3.98%	0	3,093,750	0	0
5	温杰	1,700,000	170,000	1,870,000	2.40%	0	1,870,000	0	0
6	张宝林	1,513,500	151,350	1,664,850	2.14%	0	1,664,850	0	0

7	魏作斌	1,215,000	121,500	1,336,500	1.72%	0	1,336,500	0	0
8	费珏华	779,000	77,900	856,900	1.10%	0	856,900	0	0
9	冯瑞金	737,625	73,763	811,388	1.04%	0	811,388	0	0
10	李宝容	688,500	68,850	757,350	0.97%	0	757,350	0	0
合计		62,938,425	6,293,843	69,232,268	88.96%	3,724,816	65,507,452	49,656,612	0

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

公司股东、实际控制人陈永杰系兴源控股的股东及实际控制人，除此之外，公司前十名股东相互间不存在其他关联关系。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

□是 √否

（一）控股股东情况

公司控股股东为北京兴源控股集团有限公司，控股股东性质为法人股东，持股数量为 49,656,612 股，直接持股比例为 63.81%。报告期内，控股股东一直未发生变化。

北京兴源控股集团有限公司成立于 2000 年 08 月 10 日，统一社会信用代码：91110000723965826G，注册资本：172,800,000.00 元，法定代表人：陈永杰，注册地址：北京市密云区鼓楼东大街 3 号山水大厦 4 层 418 室-25，经营范围：企业总部管理；房地产信息咨询（除中介服务）；环保技术咨询；销售百货、五金交电、化工产品（不含危险化学品和一类易制毒化学品）、建筑材料、机械电器设备；出租商业用房；专业承包；投资管理。“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）实际控制人情况

陈永杰先生系北京兴源控股集团有限公司创始人之一，直接持有兴源控股 34.72%的股权，并通过兴源控股第三大股东北京黄河龙源投资管理有限公司间接持有兴源控股 12.08%的股权，合计持有兴源控股 46.8%的股权，为北京兴源控股集团有限公司的第一大股东。陈永杰先生自 2002 年起至今担任兴源控股董事长（未设立董事会前担任执行董事），并能够对兴源控股日常经营做出重要决策。

北京兴源控股集团第二大股东北京福若润天能源设备有限公司持股比例为 31.25%，根据北京中瑞律师事务所律师谭伟业于 2015 年 8 月 4 日对北京福若润天能源设备有限公司控股股东韩晓庆女士访谈记录，福若润天持有兴源控股的股权是以财务投资为目的，并未直接派人参与兴源控股的经营管理。

陈永杰先生直接持有公司 5.42%股份，并实际控制公司控股股东北京兴源控股集团有限公司；陈永杰先生通过股东大会决议影响公司的经营管理决策及管理人员的选任，为公司实际控制人。

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

单位：元或股

发行次数	发行方案公告时间	新增股票挂牌交易日期	发行价格	发行数量	发行对象	标的资产情况	募集金额	募集资金用途（请列示具体用途）
1	2024年9月30日	2025年1月14日	2.5	4,175,000	董监高、核心员工	不适用	10,437,500	补充流动资金

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

发行次数	发行情况报告书披露时间	募集金额	报告期内使用金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	变更用途是否履行必要决策程序
1	2024年9月30日	10,437,500	6,467,170.80	否	不适用	-	不适用

募集资金使用详细情况

公司严格按照全国中小企业股份转让系统及《募集资金管理制度》等相关法律法规的规定，及时、准确、完整地披露募集资金使用情况，2024年度不存在募集资金管理或使用不规范、信息披露不及时不准确的情形。	
截至2024年12月31日，募集资金的使用情况如下：	
项目	金额（单位：人民币元）
一、募集资金总额	10,437,500.00
加：募集资金累计利息收入扣减手续费净额	654.27
二、募集资金使用总额	6,467,170.80
其中：补充流动资金	6,467,170.80
三、截至2024年12月31日募集资金余额	3,970,983.47
注：截至2024年12月31日，公司2024年股票定向发行募集资金账户尚未注销。	

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

单位：元或股

股东会审议日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2024 年 9 月 13 日	0.5	0	1
合计	0.5	0	1

利润分配与公积金转增股本的执行情况☒适用 ☐不适用

公司于 2024 年 8 月 28 日召开第四届董事会第六次会议，审议通过了《关于〈2024 年半年度权益分派预案〉的议案》。公司于 2024 年 9 月 13 日召开 2024 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于〈2024 年半年度权益分派方案〉的议案》。公司于 2024 年 9 月 27 日完成上述权益分派。

(二) 权益分派预案☐适用 ☒不适用

第五节 行业信息

是否自愿披露

☐是 ☒否

第六节 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				
赵亚东	董事长、总经理	男	1970 年 4 月	2021 年 2 月 25 日	2024 年 3 月 13 日	4,514,925	0	4,514,925	5.8%
赵亚东	董事长、总经理	男	1970 年 4 月	2024 年 3 月 14 日	2027 年 3 月 13 日	4,514,925	451,493	4,966,418	6.38%
庞宏垣	董事	男	1968 年 10 月	2021 年 2 月 25 日	2024 年 3 月 13 日	0	0	0	0.00%
庞宏垣	董事	男	1968 年 10 月	2024 年 3 月 14 日	2027 年 3 月 13 日	0	0	0	0.00%
程鹏	董事	男	1968 年 10 月	2021 年 2 月 25 日	2024 年 3 月 13 日	0	0	0	0.00%
程鹏	董事	男	1974 年 10 月	2024 年 3 月 14 日	2027 年 3 月 13 日	0	0	0	0.00%
郑宏斌	董事	男	1964 年 6 月	2024 年 3 月 14 日	2027 年 3 月 13 日	0	0	0	0.00%
徐妍	董事、副总经理	女	1984 年 11 月	2021 年 2 月 25 日	2024 年 3 月 13 日	410,000	0	410,000	0.53%
徐妍	董事、副总经理	女	1984 年 11 月	2024 年 3 月 14 日	2027 年 3 月 13 日	410,000	41,000	451,000	0.58%
王罡	监事会主席	男	1977 年 9 月	2024 年 3 月 14 日	2027 年 3 月 13 日	633,500	63,349	696,849	0.90%
张艳宇	监事	女	1977 年 10 月	2021 年 2 月 25 日	2024 年 3 月 13 日	150,500	0	150,500	0.19%
张艳宇	监事	女	1977 年 10 月	2024 年 3 月 14 日	2027 年 3 月 13 日	150,500	15,049	165,549	0.21%
温东艳	职工代表监事	女	1982 年 3 月	2021 年 2 月 25 日	2024 年 3 月 13 日	424,000	0	424,000	0.54%
温东	职工代	女	1982 年	2024 年 3	2027 年 3	424,000	42,400	466,400	0.60%

艳	表监事		3月	月14日	月13日				
陈烁宇	副总经理	女	1982年1月	2021年2月25日	2024年3月13日	515,625	0	515,625	0.66%
陈烁宇	副总经理	女	1982年1月	2024年3月14日	2027年3月13日	515,625	51,563	567,188	0.73%
赵建芳	财务总监	女	1986年9月	2022年9月26日	2024年3月13日	0	0	0	0.00%
赵建芳	财务总监	女	1986年9月	2024年3月14日	2027年3月13日	0	0	0	0.00%
贾晓猛	董事会秘书	男	1990年8月	2022年6月27日	2024年3月13日	0	0	0	0.00%
贾晓猛	董事会秘书	男	1990年8月	2024年3月14日	2027年3月13日	0	0	0	0.00%
赵少华	-	男	1987年7月	2021年2月25日	2024年3月13日	447,299	27,680	474,979	0.61%
张宝林	-	男	1966年11月	2021年2月25日	2024年3月13日	1,513,500	151,350	1,664,850	2.14%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

(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
赵少华	董事	离任	无	换届
张宝林	监事会主席	离任	无	换届
郑宏斌	无	新任	董事	换届
王罡	无	新任	监事会主席	换届

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

郑宏斌，男，1964年6月出生，中国国籍，无境外居留权，研究生学历。1986年8月至1989年3月，担任北京市公用事业管理局职员；1989年4月至1992年6月，担任中国电子工程设计院股份有限公司职员；1992年7月至2000年8月，担任北京外企服务集团有限责任公司职员；2000年8月至2014年8月，担任北京兴源控股集团有限公司董事；2014年8月至今，担任北京兴源控股集团有限公司监事会主席；2000年9月至今，担任北京万龙波消防工程有限公司董事长。

王罡，男，1977年9月出生，中国国籍，无境外居留权，研究生学历。2001年12月至今就职于北京兴源控股集团有限公司，历任工程部工程师、工程部经理、开发部经理、控股公司总经理等职务，现担任北京兴源控股集团有限公司常务副总经理。

(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
行政管理人员	148	26	46	128
物业服务人员	4,979	758	2,274	3,463
销售人员	11	7	5	13
研发人员	23	0	2	21
财务人员	55	8	14	49
员工总计	5,216	799	2,341	3,674

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	10	10
本科	145	139
专科	435	433
专科以下	4,626	3,092
员工总计	5,216	3,674

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

公司根据不同的岗位，依据员工手册，制定了不同的薪酬结构。高管有季度考核和年度考核以及对应的考核工资。中层管理人员由年度基薪和年度奖金组成；职能部门员工由工资、月度奖金和年度奖金组成。

公司对新老员工采用定期培训与非定期培训相结合的方式，不断提高员工整体素质，培训模式由之前的线下转为线上线下相结合的培训模式，培训分为以下几大模块：新员工入职培训、标准化课程培训和员工季度学习及其他专业行培训；为了保障新员工对公司的了解，新员工入职培训为线上和线下共同开展；标准化课程培训即通过课程规划师对课程的规划与录制，为学员提供标准化的工作流程展示。培训课程内容围绕业务需求，紧贴业务重点，分别从工程类、保洁类、消防类、客户服务、会议服务、项目管理几个维度筛选出标准化课程方向，邀请各个方面资深专职岗位员工进行课程视频录制，并上传至云端学习平台，各岗位员工按要求学习对应岗位课程。通过在线学习，做到培训资源全员共享，促进全员共同提高。

公司无需承担费用的离退休职工。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	变动情况	职务	期初持普通股股数	持股数量变动	期末持普通股股数
储锋	无变动	项目经理	30,000	3,000	33,000
杜安安	无变动	项目经理	40,000	4,000	44,000
陈超	无变动	控股公司总经理	20,000	2,000	22,000
董超	无变动	行政后勤部经理	20,000	2,000	22,000
秦成刚	无变动	项目经理	20,000	2,000	22,000
尹新远	无变动	项目经理	20,000	2,000	22,000
傅冰梅	新增	职能总监	-	-	687,500
李书光	新增	控股公司总经理	-	-	150,700
张根荣	新增	项目经理	-	-	615,588
刘希	新增	项目经理	-	-	118,800
黄月霞	新增	职能经理	-	-	127,159
张树壮	新增	项目经理	-	-	102,300
尤芳	新增	总经理助理	-	-	143,000
张金辉	新增	控股公司总经理	-	-	228,938
李蓉	新增	职能经理	-	-	247,500
靳康宁	离职	总经理助理	-	-	-
孙桂珍、周艳、邢义奎、袁虹、洪华、曾莉敏、许绮、范建芬、万国君、严哲鑫、刘海波、韩迎春、南雷、秦玉波、李慧丰、张银、卞雪鸽、李慧、金学蕊、刘志勇、张继源、梁坤、程建业、刘谢晗、刘红涛、张秀红、梅琰东	新增	中层管理人员	-	-	0

核心员工的变动情况

公司 2018 年 10 月首批认定 7 名核心员工，1 名人员曹玉宝因离职原因不再纳入，报告期初核心员工为储锋、杜安安、陈超、董超、秦成刚、尹新远等 6 人。

公司于 2024 年 1 月认定靳康宁、尤芳、张金辉、李蓉、孙桂珍、周艳、邢义奎、袁虹、洪华、曾莉敏、许绮、范建芬、万国君、严哲鑫、刘海波、韩迎春、南雷、秦玉波、李慧丰、张银、卞雪鸽、李慧、金学蕊、刘志勇、张继源、梁坤、程建业、刘谢晗、傅冰梅、李书光、张根荣、刘希、黄月霞、张树壮等 34 名员工为公司核心员工。1 名人员靳康宁因离职原因不再纳入。

公司于 2024 年 10 月认定刘红涛、张秀红、梅琰东等 3 名员工为公司核心员工。

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》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，依据公司已制定的《对外投资管理制度》《对外担保管理制度》《关联交易管理制度》《承诺管理制度》《利润分配管理制度》《投资者关系管理制度》《信息披露管理制度》《募集资金管理制度》《对外提供借款管理制度》《年报信息披露重大差错责任追究制度》和《内幕信息知情人登记管理制度》等制度，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。

报告期内，公司共召开9次股东大会会议、12次董事会会议、9次监事会会议，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、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、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，监事会共召开9次会议。公司监事会全体监事能够严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》等相关规定履行职责，对公司经营管理活动进行监督。

经检查，监事会认为：报告期内，依据国家有关法律、法规和公司章程的规定，公司建立了较完善的内部控制制度，决策程序符合相关规定。公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行职责时，不存在违反法律、法规和《公司章程》等规定或损害公司及股东利益的行为。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

报告期内，公司严格按照公司制度以及相关法律法规的规定，完善公司法人治理结构。公司股东大会、董事会、监事会和内部机构能够独立运作、各司其职，确保公司各项工作规范运作。

公司运营独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面均已完全分开，不存在合署经营的情况，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

1. 业务独立情况

公司业务独立于控股股东及其控制的其他企业，具有独立完整的业务系统；公司与控股股东及其控制的其他企业间不存在同业竞争以及严重影响公司独立性或者显失公允的关联交易。公司拥有独立完整的采购、服务、销售系统，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及供应、销售部门和渠道。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力。

2. 资产独立情况

公司是由有限公司整体变更设立的股份公司，公司所拥有的全部资产产权明晰。公司所拥有资产主要包括房屋、注册商标、机动车辆等与经营相关的资产。公司拥有所有权或使用权的资产均在公司的控制和支配之下，公司股东及其关联方不存在占用公司的资金和其他资产的情况，全部资产均由本公司独立拥有和使用。

3. 人员独立情况

公司劳动、人事及薪资福利等管理制度均独立于控股股东。公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》《公司章程》等相关法律和规定选举产生，不存在违规兼职情况；公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员和财务人员均专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股

股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务。

4. 机构独立情况

公司设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

5. 财务独立情况

本公司设置了独立的财务部门，建立了独立的、规范的会计核算体系和财务管理制度，依法独立进行财务决策。公司财务会计人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务。

综上所述，本公司资产、业务、人员、机构、财务独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

(四) 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部控制制度均是依据《公司法》《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，涵盖了人事、行政、财务、项目、市场等各业务及管理环节。从公司实际执行内部控制制度的过程和成果看，公司内部控制制度能够适应公司业务和管理的特点，是完整、合理和有效的，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。

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

第七节 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	天健审〔2025〕1-1333 号			
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市丰台区金泽路 161 号院锐中心 37 层			
审计报告日期	2025 年 4 月 28 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	高高平	周咪咪		
	2 年	2 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	2 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	43			

审 计 报 告

天健审〔2025〕1-1333 号

北京兴业源科技服务集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京兴业源科技服务集团股份有限公司（以下简称兴业源公司）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、合并及母公司所有者权益变动表，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，公允反映了兴业源公司 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，我们独立于兴业源公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十九)和五(二)1。

兴业源公司的营业收入主要来自于城市服务及企事业单位后勤服务和居民生活服务。2024 年度，兴业源公司的营业收入为 586,612,519.63 元，其中城市服务及企事业单位后勤服务收入 286,296,736.85 元，占营业收入的 48.81%；居民生活服务收入 300,315,782.78 元，占营业收入的 51.19%。

由于营业收入是兴业源公司关键业绩指标之一，可能存在兴业源公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，收入确认涉及复杂的信息系统和重大管理层判断。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- (2) 检查服务合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；
- (3) 按项目对营业收入和毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明原因；
- (4) 选取项目检查相关支持性文件，包括服务合同、发票、银行回单等；
- (5) 结合应收账款函证，选取项目函证服务金额；
- (6) 对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认；

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

（二）商誉减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十六)和附注五(一)14。

截至 2024 年 12 月 31 日，兴业源公司商誉账面原值为 133,714,881.61 元，减值准备为 11,214,204.20 元，账面价值为 122,500,677.41 元。

管理层将商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，相关资产组或者资产组组合的可收回金额按照预计未来现金流量现值确定。

由于商誉金额重大，且商誉减值测试涉及重大管理层判断，我们将商誉减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对商誉减值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与商誉减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 复核管理层以前年度对未来现金流量现值的预测和实际经营结果，评价管理层过往预测的准确性；

(3) 了解并评价管理层聘用的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；

(4) 评价管理层在减值测试中使用方法的合理性和一致性；

(5) 评价管理层在减值测试中采用的关键假设的合理性，复核相关假设是否与总体经济环境、行业状况、经营情况、历史经验、管理层使用的与财务报表相关的其他假设等相符；

(6) 测试管理层在减值测试中使用数据的准确性、完整性和相关性，并复核减值测试中有关信息的内在一致性；

(7) 测试管理层对预计未来现金流量现值的计算是否准确；

(8) 检查与商誉减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括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

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，管理层负责评估兴业源公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

兴业源公司治理层（以下简称治理层）负责监督兴业源公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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，就可能导致对兴业源公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致兴业源公司不能持续经营。

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

(六) 就兴业源公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：高高平
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：周咪咪

二〇二五年四月二十八日

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	附注五（一）1	97,319,234.87	59,796,844.25
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	附注五（一）2	624,000.00	614,127.90
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	附注五（一）3	247,261,311.37	212,790,682.75
应收款项融资	附注五（一）4	520,000.00	
预付款项	附注五（一）5	12,520,023.32	12,899,916.95
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	附注五（一）6	23,483,128.53	27,970,500.46
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	附注五（一）7	1,752,431.23	1,455,464.34
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	附注五（一）8	460,235.92	441,563.62
流动资产合计		383,940,365.24	315,969,100.27
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	附注五（一）9	621,374.71	621,018.88
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	附注五（一）10	1,145,785.40	1,590,425.96
固定资产	附注五（一）11	9,186,779.98	8,506,218.53
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	附注五（一）12	12,096,627.82	16,635,804.51
无形资产	附注五（一）13	5,385,742.06	4,243,319.56
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	附注五（一）14	122,500,677.41	127,136,561.32
长期待摊费用	附注五（一）15	3,561,058.54	5,156,551.27
递延所得税资产	附注五（一）16	2,164,175.66	1,592,467.86
其他非流动资产	附注五（一）17	24,300.00	
非流动资产合计		156,686,521.58	165,482,367.89
资产总计		540,626,886.82	481,451,468.16
流动负债：			
短期借款	附注五（一）19	51,483,896.25	71,427,144.33
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	附注五（一）20	70,103,874.11	64,284,104.98
预收款项	附注五（一）21	5,093,860.89	5,809,600.32
合同负债	附注五（一）22	47,704,259.06	48,742,106.93
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	附注五（一）23	24,833,222.87	26,039,981.84
应交税费	附注五（一）24	9,476,242.40	7,332,997.13
其他应付款	附注五（一）25	42,864,568.76	47,210,130.80
其中：应付利息			
应付股利		1,540,000.00	1,378,500.00
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	附注五（一）26	3,763,877.93	4,121,775.69
其他流动负债	附注五（一）27	1,035,480.75	
流动负债合计		256,359,283.02	274,967,842.02
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	附注五（一）28	5,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			

永续债			
租赁负债	附注五（一）29	4,048,028.73	8,024,078.88
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	附注五（一）30	50,000,000.00	
非流动负债合计		59,048,028.73	8,024,078.88
负债合计		315,407,311.75	282,991,920.90
所有者权益（或股东权益）：			
股本	附注五（一）31	82,000,000.00	70,750,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	附注五（一）32	15,884,113.99	16,733,309.20
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	附注五（一）33	15,273,820.55	14,846,977.53
一般风险准备			
未分配利润	附注五（一）34	95,865,043.47	82,696,564.14
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		209,022,978.01	185,026,850.87
少数股东权益		16,196,597.06	13,432,696.39
所有者权益（或股东权益）合计		225,219,575.07	198,459,547.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计		540,626,886.82	481,451,468.16

法定代表人：赵亚东

主管会计工作负责人：赵建芳

会计机构负责人：赵建芳

(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		41,084,501.66	17,228,197.63
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	附注十五（一）1	76,196,966.45	66,536,931.02
应收款项融资			
预付款项		33,449,161.62	4,445,231.43
其他应收款	附注十五（一）2	36,605,860.07	37,439,608.17
其中：应收利息			
应收股利		600,000.00	
买入返售金融资产			
存货		1,208,138.75	1,144,904.16
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		186,131.18	99,022.61
流动资产合计		188,730,759.73	126,893,895.02
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	附注十五（一）3	195,150,001.00	194,900,001.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,145,785.40	1,590,425.96
固定资产		2,334,197.15	2,366,286.27
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		11,388,575.99	15,621,627.76
无形资产		5,014,053.41	3,828,336.19
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		1,052,782.67	1,472,684.87
递延所得税资产		465,956.64	251,850.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		216,551,352.26	220,031,212.70
资产总计		405,282,111.99	346,925,107.72
流动负债：			
短期借款		33,466,937.92	57,419,811.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		28,212,921.80	29,721,190.52

预收款项		2,067,316.11	2,503,974.85
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		9,557,334.73	10,264,607.69
应交税费		1,664,758.41	1,018,247.02
其他应付款		72,989,244.01	56,478,493.67
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		14,014,646.95	8,389,333.45
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,636,035.15	3,999,730.12
其他流动负债		26,722.22	
流动负债合计		165,635,917.30	169,795,388.32
非流动负债：			
长期借款		5,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		4,048,028.73	7,699,983.63
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		50,000,000.00	
非流动负债合计		59,048,028.73	7,699,983.63
负债合计		224,683,946.03	177,495,371.95
所有者权益（或股东权益）：			
股本		82,000,000.00	70,750,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		30,605,142.85	31,417,642.85
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		15,273,820.55	14,846,977.53
一般风险准备			
未分配利润		52,719,202.56	52,415,115.39
所有者权益（或股东权益）合计		180,598,165.96	169,429,735.77
负债和所有者权益（或股东权益）合计		405,282,111.99	346,925,107.72

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业总收入		586,612,519.63	508,375,252.18
其中：营业收入	附注五（二）1	586,612,519.63	508,375,252.18
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		554,064,104.09	475,672,837.66
其中：营业成本	附注五（二）1	488,640,017.14	413,360,408.93
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	附注五（二）2	1,886,832.79	1,867,529.21
销售费用	附注五（二）3	4,579,486.34	4,814,321.13
管理费用	附注五（二）4	46,892,383.75	45,228,584.98
研发费用	附注五（二）5	7,284,884.80	7,370,663.32
财务费用	附注五（二）6	4,780,499.27	3,031,330.09
其中：利息费用		3,234,443.89	2,249,637.48
利息收入		59,421.20	65,335.00
加：其他收益	附注五（二）7	2,159,904.63	4,682,107.28
投资收益（损失以“-”号填列）	附注五（二）8	9,192.09	469,506.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		355.83	16,698.28
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）	附注五（二）9	9,872.10	-182,872.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	附注五（二）10	-3,464,257.30	-3,127,600.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）	附注五（二）11	-4,635,883.91	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	附注五（二）12	8,899.45	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		26,636,142.60	34,543,555.80
加：营业外收入	附注五（二）13	205,356.66	730,699.29
减：营业外支出	附注五（二）14	699,924.36	741,593.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		26,141,574.90	34,532,661.89

减：所得税费用	附注五（二）15	3,191,547.09	2,644,356.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		22,950,027.81	31,888,305.53
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）		22,950,027.81	31,888,305.53
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）		5,817,205.46	4,038,833.58
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		17,132,822.35	27,849,471.95
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		22,950,027.81	31,888,305.53
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		17,132,822.35	27,849,471.95
（二）归属于少数股东的综合收益总额		5,817,205.46	4,038,833.58
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.22	0.39
（二）稀释每股收益（元/股）		0.22	0.39

法定代表人：赵亚东

主管会计工作负责人：赵建芳

会计机构负责人：赵建芳

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业收入	附注十五（二）1	228,824,221.84	191,989,741.59
减：营业成本	附注十五（二）1	193,453,125.36	153,191,201.17
税金及附加		1,124,027.06	996,239.98
销售费用		3,959,603.57	3,734,817.00
管理费用		19,513,354.48	20,912,478.14
研发费用	附注十五（二）2	7,284,884.80	7,370,663.32
财务费用		3,992,893.98	3,211,761.31
其中：利息费用		3,590,950.75	3,052,980.48
利息收入		10,982.23	12,024.49
加：其他收益		355,254.48	965,440.39
投资收益（损失以“-”号填列）	附注十五（二）3	4,737,010.62	33,570,266.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
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）		-516,711.28	-1,970,389.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		12,754.41	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,084,640.82	35,137,898.04
加：营业外收入		96,210.92	697,167.74
减：营业外支出		90,599.27	391,965.79
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,090,252.47	35,443,099.99
减：所得税费用		-178,177.72	-1,252,514.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,268,430.19	36,695,614.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,268,430.19	36,695,614.09
（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		4,268,430.19	36,695,614.09
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		589,507,000.06	518,688,683.33
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			413,090.52
收到其他与经营活动有关的现金	附注五（三）2 （1）	112,930,256.07	72,266,265.09
经营活动现金流入小计		702,437,256.13	591,368,038.94
购买商品、接受劳务支付的现金		284,191,706.68	258,499,215.62
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		238,398,379.12	208,330,980.82

支付的各项税费		22,484,982.95	21,258,776.37
支付其他与经营活动有关的现金	附注五（三）2 （2）	137,462,820.26	92,694,842.67
经营活动现金流出小计		682,537,889.01	580,783,815.48
经营活动产生的现金流量净额		19,899,367.12	10,584,223.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,000,000.00	4,569,999.79
取得投资收益收到的现金		8,836.26	55,991.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,600.00	128,446.17
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	附注五（三）2 （3）	12,938,872.36	10,758,170.58
投资活动现金流入小计		14,956,308.62	15,512,608.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,754,467.00	3,437,395.11
投资支付的现金		2,000,000.00	4,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		9,240,000.00	19,101,381.39
支付其他与投资活动有关的现金	附注五（三）2 （4）	12,824,900.71	12,748,261.66
投资活动现金流出小计		27,819,367.71	39,287,038.16
投资活动产生的现金流量净额		-12,863,059.09	-23,774,430.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,437,500.00	250,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			250,000.00
取得借款收到的现金		91,432,430.91	80,371,149.37
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	附注五（三）2 （5）	64,306,000.00	1,505,000.00
筹资活动现金流入小计		166,175,930.91	82,126,149.37
偿还债务支付的现金		106,371,149.37	29,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,742,956.01	12,323,012.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,678,500.00	4,067,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	附注五（三）2 （6）	21,097,003.12	4,303,121.95
筹资活动现金流出小计		136,211,108.50	46,226,134.64
筹资活动产生的现金流量净额		29,964,822.41	35,900,014.73
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		37,001,130.44	22,709,808.13
加：期初现金及现金等价物余额		59,796,844.25	37,087,036.12

六、期末现金及现金等价物余额		96,797,974.69	59,796,844.25
----------------	--	---------------	---------------

法定代表人：赵亚东

主管会计工作负责人：赵建芳

会计机构负责人：赵建芳

(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		237,913,003.15	181,627,787.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		29,623,220.48	19,682,215.96
经营活动现金流入小计		267,536,223.63	201,310,002.96
购买商品、接受劳务支付的现金		156,703,129.39	99,320,188.90
支付给职工以及为职工支付的现金		81,787,419.64	70,028,275.22
支付的各项税费		8,159,011.14	7,006,020.92
支付其他与经营活动有关的现金		43,915,511.13	27,752,371.35
经营活动现金流出小计		290,565,071.30	204,106,856.39
经营活动产生的现金流量净额		-23,028,847.67	-2,796,853.43
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			2,660,816.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			124,446.17
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		36,575,216.91	30,813,700.90
投资活动现金流入小计		36,575,216.91	33,598,963.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,930,397.20	2,253,956.57
投资支付的现金		9,750,000.00	27,180,000.00
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		30,656,074.78	38,255,485.34
投资活动现金流出小计		43,336,471.98	67,689,441.91
投资活动产生的现金流量净额		-6,761,255.07	-34,090,478.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,437,500.00	
取得借款收到的现金		58,432,430.91	66,371,149.37
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		184,222,352.82	69,217,195.35
筹资活动现金流入小计		253,092,283.73	135,588,344.72

偿还债务支付的现金		77,371,149.37	23,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,401,727.53	7,610,151.86
支付其他与筹资活动有关的现金		117,194,221.88	61,023,650.07
筹资活动现金流出小计		199,967,098.78	92,233,801.93
筹资活动产生的现金流量净额		53,125,184.95	43,354,542.79
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		23,335,082.21	6,467,210.80
加：期初现金及现金等价物余额		17,228,197.63	10,760,986.83
六、期末现金及现金等价物余额		40,563,279.84	17,228,197.63

(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	70,750,000.00				16,733,309.20				14,846,977.53		82,696,564.14	13,432,696.39	198,459,547.26
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	70,750,000.00				16,733,309.20				14,846,977.53		82,696,564.14	13,432,696.39	198,459,547.26
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	11,250,000.00				-849,195.21				426,843.02		13,168,479.33	2,763,900.67	26,760,027.81
（一）综合收益总额											17,132,822.35	5,817,205.46	22,950,027.81
（二）所有者投入和减少资本	4,175,000.00				6,225,804.79							-213,304.79	10,187,500.00
1. 股东投入的普通股	4,175,000.00				6,262,500.00								10,437,500.00
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				-36,695.21						-213,304.79	-250,000.00	
（三）利润分配							426,843.02		-3,964,343.02	-2,840,000.00	-6,377,500.00	
1. 提取盈余公积							426,843.02		-426,843.02			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配									-3,537,500.00	-2,840,000.00	-6,377,500.00	
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转	7,075,000.00			-7,075,000.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	7,075,000.00			-7,075,000.00								
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	82,000,000.00			15,884,113.99			15,273,820.55		95,865,043.47	16,196,597.06	225,219,575.07	

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	70,750,000.00				16,733,309.20				11,177,416.12		65,591,653.60	12,765,356.16	177,017,735.08
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	70,750,000.00				16,733,309.20				11,177,416.12		65,591,653.60	12,765,356.16	177,017,735.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									3,669,561.41		17,104,910.54	667,340.23	21,441,812.18
（一）综合收益总额											27,849,471.95	4,038,833.58	31,888,305.53
（二）所有者投入和减少资本												2,074,006.65	2,074,006.65
1. 股东投入的普通股												2,074,006.65	2,074,006.65
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								3,669,561.41	-10,744,561.41	-5,445,500.00	-12,520,500.00		
1. 提取盈余公积								3,669,561.41	-3,669,561.41				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配									-7,075,000.00	-5,445,500.00	-12,520,500.00		
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	70,750,000.00				16,733,309.20			14,846,977.53		82,696,564.14	13,432,696.39	198,459,547.26	

法定代表人：赵亚东

主管会计工作负责人：赵建芳

会计机构负责人：赵建芳

(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	70,750,000.00				31,417,642.85				14,846,977.53		52,415,115.39	169,429,735.77
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	70,750,000.00				31,417,642.85				14,846,977.53		52,415,115.39	169,429,735.77
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	11,250,000.00				-812,500.00				426,843.02		304,087.17	11,168,430.19
(一) 综合收益总额											4,268,430.19	4,268,430.19
(二) 所有者投入和减少资本	4,175,000.00				6,262,500.00							10,437,500.00
1. 股东投入的普通股	4,175,000.00				6,262,500.00							10,437,500.00
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												
（三）利润分配									426,843.02		-3,964,343.02	-3,537,500.00
1. 提取盈余公积									426,843.02		-426,843.02	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东） 的分配											-3,537,500.00	-3,537,500.00
4. 其他												
（四）所有者权益内部结 转	7,075,000.00				-7,075,000.00							
1. 资本公积转增资本（或 股本）	7,075,000.00				-7,075,000.00							
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	82,000,000.00				30,605,142.85				15,273,820.55		52,719,202.56	180,598,165.96

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	70,750,000.00				31,417,642.85				11,177,416.12		26,464,062.71	139,809,121.68
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	70,750,000.00				31,417,642.85				11,177,416.12		26,464,062.71	139,809,121.68
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）									3,669,561.41		25,951,052.68	29,620,614.09
（一）综合收益总额											36,695,614.09	36,695,614.09
（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									3,669,561.41		-10,744,561.41	-7,075,000.00
1．提取盈余公积									3,669,561.41		-3,669,561.41	
2．提取一般风险准备												

3. 对所有者（或股东） 的分配											-7,075,000.00	-7,075,000.00
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	70,750,000.00				31,417,642.85				14,846,977.53		52,415,115.39	169,429,735.77

北京兴业源科技服务集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

北京兴业源科技服务集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经北京市密云区市场监督管理局批准，由陈永杰、赵亚东发起设立，于 2001 年 11 月 1 日在北京市密云区市场监督管理局登记注册，总部位于北京市。公司现持有统一社会信用代码为 91110228802985059W 的营业执照，注册资本 82,000,000.00 元。公司股票已于 2015 年 10 月 20 日在全国中小企业股份转让系统挂牌交易。

本公司属物业管理服务行业。主要经营活动为物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；城市绿化管理；水污染治理；建筑物清洁服务；餐饮管理；酒店管理；医院管理。

本财务报表业经公司 2025 年 4 月 28 日四届十二次董事会批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、存货、固定资产折旧、无形资产、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

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确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的应收账款坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的预付款项	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年或逾期的预收款项	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的投资活动现金流量	公司将单项现金流量超过投资活动产生的现金流量净额 50%的现金流量认定为重要的投资活动现金流量
重要的或有及承诺事项	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的资产负债表日后事项	单项金额超过资产总额 0.3%

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经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。

（七）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

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及

其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（八）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）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）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

（2）金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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。

3) 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。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。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。

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。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。

5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对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投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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，对于公司购买或源生的已发生信用

减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，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。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，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，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，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，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。

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。

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，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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，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。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（十）应收款项预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
关联方组合		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
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预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内关联方组合	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，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）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	30	30
4-5 年	50	50
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，公司按单项计提预期信用损失。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，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；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，分别确定其可变现净值，并与其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。

（十二）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 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。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

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。

(十三) 投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	20.00	5.00	4.75
机器设备	年限平均法	5.00-10.00	5.00	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	5.00	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	3.00-5.00	5.00	19.00-31.67
办公设备及其他	年限平均法	3.00-5.00	5.00	19.00-31.67

(十五) 无形资产

1. 无形资产为软件，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
软件	按预期受益期限确定使用寿命为 5 年	直线法

3. 研发支出的归集范围

(1) 人员人工费用

人员人工费用包括公司研发人员的工资薪金、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费和住房公积金。

研发人员同时服务于多个研究开发项目的，人工费用的确认依据公司管理部门提供的各研究开发项目研发人员的工时记录，在不同研究开发项目间按比例分配。

直接从事研发活动的人员同时从事非研发活动的，公司根据研发人员在不同岗位的工时记录，将其实际发生的人员人工费用，按实际工时占比等合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

(2) 折旧费用

折旧费用是指用于研究开发活动的仪器、设备的折旧费。

用于研发活动的仪器、设备，同时又用于非研发活动的，对该类仪器、设备、在用建筑物使用情况做必要记录，并将其实际发生的折旧费按实际工时和使用面积等因素，采用合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

(3) 无形资产摊销费用

无形资产摊销费用是指用于研究开发活动的软件的摊销费用。

(4) 其他费用

其他费用是指上述费用之外与研究开发活动直接相关的其他费用，包括会议费、差旅费等。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，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，能证明其有用性；(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。

(十六) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都

进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十七）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十八）职工薪酬

1. 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。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司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。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，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确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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：（1）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；（2）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。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定

进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十九）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并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。

满足下列条件之一时，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）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。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。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司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）公司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）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司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. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3）合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

（4）合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

有合同服务周期约定时，属于在某一时段内履行履约义务，公司在履约义务履行的期间内按月确认收入；无合同服务周期约定时，在增值服务完成时确认收入。

（二十）合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十一）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，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，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。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，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，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（二十二）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：（1）拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（二十三）租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1）租赁负债的初始计量金额；2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3）承租人发生的初始直接费用；4）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法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，公司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，公司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。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按

照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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，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，如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。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(二十四) 重要会计政策变更

- 1. 公司自 2024 年 1 月 1 日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公司财务报表无影响。
- 2. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定。
- 3. 公司自 2024 年 1 月 1 日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公司财务报表无影响。
- 4. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《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，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%
土地使用税	以按使用的土地面积定额征收	12 元/平方米/年、18 元/平方米/年
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%	1.2%、12%

税 种	计税依据	税 率
	计缴	
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%

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
本公司	15%
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	15%
安徽家诚物业管理有限责任公司	20%
武汉合利物业管理有限公司	20%
威海太和物业服务有限公司	20%
威海市大和德盛环境卫生管理有限公司	20%
河南兴业源物业管理有限公司	20%
河南兴业源餐饮管理有限公司	20%
芜湖天盛物业服务有限公司	20%
山东铭君物业管理有限公司	20%
嘉兴市鼎辉物业服务有限公司	20%
深圳市信业源社区运营服务有限公司	20%
成都爱地阳光物业管理有限公司	20%
洛阳兴业源物业管理有限公司	20%
大连嘉禾物业管理服务有限公司	20%
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	20%
南通兴业源物业服务有限公司	20%
北京衡兴物业服务有限公司	20%
宁夏舜天物业服务有限公司	20%
北京千佳物业管理有限公司	20%
好帮生活（北京）科技服务有限公司	20%
西安兴业源科技服务有限公司	20%

纳税主体名称	所得税税率
青岛兴业源科技服务有限公司	20%
洛阳香龙湾物业管理有限公司	20%
平湖市众和物业管理有限公司	20%
杭州越华物业管理有限公司	20%
金华市中兴物业管理有限公司	20%
无锡兴业源科技服务有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠

1. 本公司于 2022 年 12 月 30 日取得编号为 GR202211008661 的高新技术企业证书，有效期 3 年，故 2024 年度企业所得税享受 15% 的优惠税率。
2. 根据财政部、税务总局和国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）之规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税，子公司重庆市万州区龙腾物业管理有限公司 2024 年度企业所得税享受 15% 的优惠税率。
3. 根据财政部、国家税务总局《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财税〔2023〕6 号）之规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告〔2022〕13 号），自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本公司的子公司安徽家诚物业管理有限责任公司、武汉合利物业管理有限公司、威海太和物业服务有限公司、威海市大和德盛环境卫生管理有限公司、河南兴业源物业管理有限公司、河南兴业源餐饮管理有限公司、芜湖天盛物业服务有限公司、山东铭君物业管理有限公司、嘉兴市鼎辉物业服务有限公司、深圳市信业源社区运营服务有限公司、成都爱地阳光物业管理有限公司、洛阳兴业源物业管理有限公司、大连嘉禾物业管理服务有限公司、天津市振瀚酒店物业管理有限公司、南通兴业源物业服务有限公司、北京衡兴物业服务有限公司、宁夏舜天物业服务有限公司、北京千佳物业管理有限公司、好帮生活（北京）科技服务有限公司、西安兴业源科技服务有限公司、青岛兴业源科技服务有限公司、洛阳香龙湾物业管理有限公司、平湖市众和物业管理有限公司、杭州越华物业管理有限公司、金华市中兴物业管理有限公司、无锡兴业源科技服务有限公司适用上述规定。

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	115,911.78	219,082.97
银行存款	94,947,928.71	58,349,257.48
其他货币资金	2,255,394.38	1,228,503.80
合 计	97,319,234.87	59,796,844.25

(2) 其他说明

银行存款中 38.36 元冻结，其他货币资金中 521,221.82 元为保函保证金。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
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	624,000.00	614,127.90
其中：基金	624,000.00	614,127.90
合 计	624,000.00	614,127.90

3. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	184,318,508.79	201,482,477.46
1-2 年	70,120,347.23	17,818,058.75
2-3 年	9,088,840.22	6,823,099.25
3-4 年	2,732,536.09	3,105,318.62
4-5 年	2,107,903.22	12,724.20
5 年以上	6,000.00	6,074.60
账面余额合计	268,374,135.55	229,247,752.88
减：坏账准备	21,112,824.18	16,457,070.13
账面价值合计	247,261,311.37	212,790,682.75

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,671,088.44	0.62	1,671,088.44	100.00	
按组合计提坏账准备	266,703,047.11	99.38	19,441,735.74	7.29	247,261,311.37
合 计	268,374,135.55	100.00	21,112,824.18	7.87	247,261,311.37

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	2,892,194.61	1.26	2,892,194.61	100.00	
按组合计提坏账准备	226,355,558.27	98.74	13,564,875.52	5.99	212,790,682.75
合 计	229,247,752.88	100.00	16,457,070.13	7.18	212,790,682.75

2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	184,318,508.79	9,215,925.44	5.00
1-2 年	70,032,239.23	7,003,223.93	10.00
2-3 年	9,088,840.22	1,817,768.05	20.00
3-4 年	1,149,555.65	344,866.71	30.00
4-5 年	2,107,903.22	1,053,951.61	50.00
5 年以上	6,000.00	6,000.00	100.00
小 计	266,703,047.11	19,441,735.74	7.29

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单 项 计 提 坏 账 准备	2,892,194.61		1,221,106.17			1,671,088.44

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
按 组 合 计 提 坏 账 准 备	13,564,875.52	5,876,860.22				19,441,735.74
合 计	16,457,070.13	5,876,860.22	1,221,106.17			21,112,824.18

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备
鲁山县兴源高级中学有限公司	52,091,338.68	19.41	4,221,091.43
松下电气机器（北京）有限公司	5,159,884.68	1.92	257,994.23
平湖城市建设投资有限公司	4,296,355.00	1.60	1,262,540.91
北京通州房地产开发有限责任公司	3,183,468.19	1.19	240,382.11
北京市大兴区黄村镇人民政府	3,000,000.00	1.12	150,000.00
小 计	67,731,046.55	25.24	6,132,008.68

4. 应收款项融资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	520,000.00	
合 计	520,000.00	

(2) 采用组合计提减值准备的应收款项融资

项 目	期末数		
	成本	累计确认的信用减值准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票组合	520,000.00		
小 计	520,000.00		

5. 预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值
1 年以内	11,152,990.49	89.08		11,152,990.49	12,845,579.12	99.58		12,845,579.12
1-2 年	1,364,622.83	10.90		1,364,622.83	6,540.00	0.05		6,540.00
2-3 年	2,410.00	0.02		2,410.00	47,797.83	0.37		47,797.83
合计	12,520,023.32	100.00		12,520,023.32	12,899,916.95	100.00		12,899,916.95

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
北京泓舜商业服务有限公司	9,317,358.60	74.42
建银（天津）物业管理有限公司	1,076,344.50	8.60
北京市热力集团有限责任公司	150,000.00	1.20
北京翠微大厦股份有限公司	149,129.88	1.19
国网四川省电力公司成都供电公司	148,944.07	1.19
小 计	10,841,777.05	86.60

6. 其他应收款

(1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	9,139,525.49	7,305,471.34
拆借款	2,360,352.47	15,576,380.18
应收暂付款	9,855,104.63	5,775,464.12
备用金及其他	5,471,208.51	3,847,800.34
账面余额合计	26,826,191.10	32,505,115.98
减：坏账准备	3,343,062.57	4,534,615.52
账面价值合计	23,483,128.53	27,970,500.46

(2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	18,145,997.87	19,677,177.86
1-2 年	3,588,031.49	2,993,942.86

账 龄	期末数	期初数
2-3 年	1,935,715.84	3,214,612.88
3-4 年	1,277,867.54	4,430,767.57
4-5 年	1,144,244.51	1,820,265.81
5 年以上	734,333.85	368,349.00
账面余额合计	26,826,191.10	32,505,115.98
减：坏账准备	3,343,062.57	4,534,615.52
账面价值合计	23,483,128.53	27,970,500.46

(3) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	26,826,191.10	100.00	3,343,062.57	12.46	23,483,128.53
合 计	26,826,191.10	100.00	3,343,062.57	12.46	23,483,128.53

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	32,505,115.98	100.00	4,534,615.52	13.95	27,970,500.46
合 计	32,505,115.98	100.00	4,534,615.52	13.95	27,970,500.46

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	26,826,191.10	3,343,062.57	12.46
其中：1 年以内	18,145,997.87	907,299.88	5.00
1-2 年	3,588,031.49	358,803.15	10.00
2-3 年	1,935,715.84	387,143.17	20.00
3-4 年	1,277,867.54	383,360.26	30.00

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
4-5 年	1,144,244.51	572,122.26	50.00
5 年以上	734,333.85	734,333.85	100.00
小 计	26,826,191.10	3,343,062.57	12.46

(4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预 期信用损失 （已发生信用 减值）	
期初数	984,586.46	299,394.30	3,250,634.76	4,534,615.52
期初数在本期		——	——	
—转入第二阶段	-176,401.59	176,401.59		
—转入第三阶段		-193,571.59	193,571.59	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	99,115.01	76,578.85	1,367,246.81	1,191,552.95
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	907,299.88	358,803.15	2,076,959.54	3,343,062.57
期末坏账准备计 提比例（%）	5.00	10.00	40.79	12.46

各阶段划分依据：按账龄组合计提的坏账准备，账龄为 1 年以内的其他应收款坏账准备属于第一阶段；账龄为 1-2 年其他应收账款坏账准备属于第二阶段；账龄 2 年以上的其他应收款坏账准备属于第三阶段。

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应 收款余额 的比例 （%）	期末坏账准备
邱明	拆借款	1,500,000.00	[注 1]	5.59	360,075.10
长安保安集团有限公司	押金保证金	852,000.00	[注 2]	3.18	129,815.00

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	期末坏账准备
山东泽浩物业服务	拆借款	556,000.00	1 年以内	2.07	27,800.00
王利涛	备用金及其他	505,677.22	1 年以内	1.89	25,283.86
张继源	备用金及其他	470,000.00	1 年以内	1.75	23,500.00
小 计	——	3,883,677.22	——	14.48	566,473.96

[注 1] 1-2 年 145,834.50 元，2-3 年 607,579.96 元，3-4 年 746,585.54 元

[注 2] 1 年以内 6,000.00 元，1-2 年 396,850.00 元，2-3 年 449,150.00 元

7. 存货

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库 存 商 品	1,752,431.23		1,752,431.23	1,455,464.34		1,455,464.34
合 计	1,752,431.23		1,752,431.23	1,455,464.34		1,455,464.34

8. 其他流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣增值税进项税额	110,631.42		110,631.42	95,849.25		95,849.25
预缴企业所得税	256,563.26		256,563.26	342,108.77		342,108.77
预交的其他税费	93,041.24		93,041.24	3,605.60		3,605.60
合 计	460,235.92		460,235.92	441,563.62		441,563.62

9. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	621,374.71		621,374.71	621,018.88		621,018.88
合 计	621,374.71		621,374.71	621,018.88		621,018.88

(2) 明细情况

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
联营企业						
武汉新柏基电梯有限公司	621,018.88				355.83	
合 计	621,018.88				355.83	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
联营企业						
武汉新柏基电梯有限公司					621,374.71	
合 计					621,374.71	

10. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	9,290,600.00	9,290,600.00
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	9,290,600.00	9,290,600.00
累计折旧和累计摊销		
期初数	7,700,174.04	7,700,174.04
本期增加金额	444,640.56	444,640.56
计提或摊销	444,640.56	444,640.56
本期减少金额		
期末数	8,144,814.60	8,144,814.60
账面价值		
期末账面价值	1,145,785.40	1,145,785.40
期初账面价值	1,590,425.96	1,590,425.96

11. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备及其他	合 计
账面原值						
期初数	2,889,707.22	5,074,773.96	5,100,479.42	3,928,376.88	4,818,636.56	21,811,974.04
本期增加金额	1,291,924.94	761,700.37	87,198.23	523,232.03	274,614.96	2,938,670.53
购置	1,291,924.94	761,700.37	87,198.23	523,232.03	274,614.96	2,938,670.53
本期减少金额		15,764.60	187,179.97	7,174.00	12,735.40	222,853.97
处置或报废		15,764.60	187,179.97	7,174.00	12,735.40	222,853.97
期末数	4,181,632.16	5,820,709.73	5,000,497.68	4,444,434.91	5,080,516.12	24,527,790.60
累计折旧						
期初数	354,537.12	3,598,004.52	3,432,937.98	2,671,837.41	3,248,438.48	13,305,755.51
本期增加金额	117,991.20	716,411.11	262,021.62	517,785.39	589,430.08	2,203,639.40
计提	117,991.20	716,411.11	262,021.62	517,785.39	589,430.08	2,203,639.40
本期减少金额		9,533.23	151,683.26	3,941.56	3,226.24	168,384.29
处置或报废		9,533.23	151,683.26	3,941.56	3,226.24	168,384.29
期末数	472,528.32	4,304,882.40	3,543,276.34	3,185,681.24	3,834,642.32	15,341,010.62
账面价值						
期末账面价值	3,709,103.84	1,515,827.33	1,457,221.34	1,258,753.67	1,245,873.80	9,186,779.98
期初账面价值	2,535,170.10	1,476,769.44	1,667,541.44	1,256,539.47	1,570,198.08	8,506,218.53

(2) 暂时闲置固定资产

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备 注
房屋及建筑物	1,291,924.94	20,453.76		1,271,471.18	
小 计	1,291,924.94	20,453.76		1,271,471.18	

12. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	25,566,016.00	25,566,016.00
本期增加金额		

项 目	房屋及建筑物	合 计
本期减少金额	62,034.43	62,034.43
租赁税率变动影响	62,034.43	62,034.43
期末数	25,503,981.57	25,503,981.57
累计折旧		
期初数	8,930,211.49	8,930,211.49
本期增加金额	4,477,142.26	4,477,142.26
计提	4,477,142.26	4,477,142.26
本期减少金额		
期末数	13,407,353.75	13,407,353.75
账面价值		
期末账面价值	12,096,627.82	12,096,627.82
期初账面价值	16,635,804.51	16,635,804.51

13. 无形资产

项 目	软件	合 计
账面原值		
期初数	7,278,270.87	7,278,270.87
本期增加金额	2,894,121.01	2,894,121.01
购置	2,894,121.01	2,894,121.01
本期减少金额		
期末数	10,172,391.88	10,172,391.88
累计摊销		
期初数	3,034,951.31	3,034,951.31
本期增加金额	1,751,698.51	1,751,698.51
计提	1,751,698.51	1,751,698.51
本期减少金额		
期末数	4,786,649.82	4,786,649.82
账面价值		
期末账面价值	5,385,742.06	5,385,742.06

项 目	软件	合 计
期初账面价值	4,243,319.56	4,243,319.56

14. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
杭州越华物业管理有限公司	26,543,984.47		26,543,984.47	26,543,984.47		26,543,984.47
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	22,416,883.26		22,416,883.26	22,416,883.26		22,416,883.26
宁夏舜天物业服务有限公司	16,538,076.96		16,538,076.96	16,538,076.96		16,538,076.96
武汉合利物业管理有限公司	13,193,154.00		13,193,154.00	13,193,154.00		13,193,154.00
山东铭君物业管理有限公司	12,788,887.10	2,071,387.26	10,717,499.84	12,788,887.10		12,788,887.10
嘉兴市鼎辉物业服务有限公司	8,774,485.04	4,077,097.04	4,697,388.00	8,774,485.04	4,077,097.04	4,697,388.00
武汉和而贵物业管理有限公司	7,448,829.23		7,448,829.23	7,448,829.23		7,448,829.23
芜湖天盛物业服务有限公司	6,264,226.18	1,559,811.34	4,704,414.84	6,264,226.18		6,264,226.18
成都爱地阳光物业管理有限公司	5,111,114.44	314,605.82	4,796,508.62	5,111,114.44		5,111,114.44
安徽家诚物业管理有限责任公司	4,480,000.00		4,480,000.00	4,480,000.00		4,480,000.00
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	4,473,186.02	2,409,912.74	2,063,273.28	4,473,186.02	1,719,833.25	2,753,352.77
威海太和物业服务有限公司	2,878,875.70		2,878,875.70	2,878,875.70		2,878,875.70
大连嘉禾物业管理服务有限公司	1,487,055.31	477,872.80	1,009,182.51	1,487,055.31	477,872.80	1,009,182.51
北京千佳物业管理有限公司	595,403.05		595,403.05	595,403.05		595,403.05
平湖市众和物业管理有限公司	417,203.65		417,203.65	417,203.65		417,203.65
威海市大和德盛环境卫生管理有限公司	303,517.20	303,517.20		303,517.20	303,517.20	
合 计	133,714,881.61	11,214,204.20	122,500,677.41	133,714,881.61	6,578,320.29	127,136,561.32

(2) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
杭州越华物业管理有限公司	26,543,984.47				26,543,984.47
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	22,416,883.26				22,416,883.26

被投资单位名称	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
宁夏舜天物业服务有限公司	16,538,076.96				16,538,076.96
武汉合利物业管理有限公司	13,193,154.00				13,193,154.00
山东铭君物业管理有限公司	12,788,887.10				12,788,887.10
嘉兴市鼎辉物业服务有限公司	8,774,485.04				8,774,485.04
武汉和而贵物业管理有限公司	7,448,829.23				7,448,829.23
芜湖天盛物业服务有限公司	6,264,226.18				6,264,226.18
成都爱地阳光物业管理有限公司	5,111,114.44				5,111,114.44
安徽家诚物业管理有限责任公司	4,480,000.00				4,480,000.00
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	4,473,186.02				4,473,186.02
威海太和物业服务有限公司	2,878,875.70				2,878,875.70
大连嘉禾物业管理服务有限公司	1,487,055.31				1,487,055.31
北京千佳物业管理有限公司	595,403.05				595,403.05
平湖市众和物业管理有限公司	417,203.65				417,203.65
威海市大和德盛环境卫生管理有限公司	303,517.20				303,517.20
合 计	133,714,881.61				133,714,881.61

(3) 商誉减值准备

被投资单位名称	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	处置	其他	
嘉兴市鼎辉物业服务有限公司	4,077,097.04					4,077,097.04
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	1,719,833.25	690,079.49				2,409,912.74
山东铭君物业管理有限公司		2,071,387.26				2,071,387.26
芜湖天盛物业服务有限公司		1,559,811.34				1,559,811.34
大连嘉禾物业管理服务有限公司	477,872.80					477,872.80
成都爱地阳光物业管理有限公司		314,605.82				314,605.82
威海市大和德盛环境卫生管理有限公司	303,517.20					303,517.20
合 计	6,578,320.29	4,635,883.91				11,214,204.20

(4) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

资产组或资产组组合情况

资产组或资产组组合名称	资产组或资产组组合的构成和依据	资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致
杭州越华物业管理有限公司固定资产和无形资产	杭州越华物业管理有限公司固定资产和无形资产	是
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司固定资产和长期待摊费用	重庆市万州区龙腾物业管理有限公司固定资产和长期待摊费用	是
宁夏舜天物业服务有限公司固定资产	宁夏舜天物业服务有限公司固定资产	是
武汉合利物业管理有限公司固定资产	武汉合利物业管理有限公司固定资产	是
山东铭君物业管理有限公司固定资产	山东铭君物业管理有限公司固定资产	是
嘉兴市鼎辉物业服务有限公司固定资产	嘉兴市鼎辉物业服务有限公司固定资产	是
武汉和而贵物业管理有限公司固定资产和长期待摊费用	武汉和而贵物业管理有限公司固定资产和长期待摊费用	是
芜湖天盛物业服务有限公司固定资产和长期待摊费用	芜湖天盛物业服务有限公司固定资产和长期待摊费用	是
成都爱地阳光物业管理有限公司固定资产	成都爱地阳光物业管理有限公司固定资产	是
安徽家诚物业管理有限责任公司固定资产	安徽家诚物业管理有限责任公司固定资产	是
天津市振瀚酒店物业管理有限公司固定资产	天津市振瀚酒店物业管理有限公司固定资产	是
威海太和物业服务有限公司固定资产	威海太和物业服务有限公司固定资产	是
大连嘉禾物业管理服务有限公司固定资产	大连嘉禾物业管理服务有限公司固定资产	是
北京千佳物业管理有限公司固定资产和无形资产	北京千佳物业管理有限公司固定资产和无形资产	是
平湖市众和物业管理有限公司固定资产	平湖市众和物业管理有限公司固定资产	是

(5) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项 目	包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
杭州越华物业管理有限公司项目	38,197,978.91	43,000,000.00	
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司项目	34,842,529.67	42,000,000.00	
宁夏舜天物业服务有限公司项目	16,559,856.34	33,000,000.00	
武汉合利物业管理有限公司项目	17,808,667.84	28,000,000.00	
山东铭君物业管理有限公司项目	21,452,312.10	18,000,000.00	2,071,387.26[注 1]
嘉兴市鼎辉物业服务有限公司项目	6,760,367.55	26,000,000.00	
武汉和而贵物业管理有限公司项目	9,965,240.44	36,000,000.00	
芜湖天盛物业服务有限公司项目	7,949,764.18	6,000,000.00	1,559,811.34 [注 2]

项 目	包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
成都爱地阳光物业管理有限公司项目	6,393,257.27	6,000,000.00	314,605.82[注 3]
安徽家诚物业管理有限责任公司项目	5,635,641.12	10,000,000.00	
天津市振瀚酒店物业管理有限公司项目	3,985,827.84	3,000,000.00	690,079.49[注 4]
威海太和物业服务有限公司项目	2,942,226.56	4,000,000.00	
大连嘉禾物业管理服务有限公司项目	1,009,182.51	8,000,000.00	
北京千佳物业管理有限公司项目	948,377.25	9,000,000.00	
平湖市众和物业管理有限公司项目	436,753.05	4,000,000.00	
小 计	174,887,982.63	276,000,000.00	4,635,883.91

(续上表)

项 目	预测期年限	预测期内的关键参数（收入增长率、利润率）	预测期内的关键参数确定依据	稳定期增长率、利润率等参数及其确定依据	折现率及其确定依据
杭州越华物业管理有限公司项目	5 年	预测期内的营业收入的增长率为 3.00%、2.00%、1.00%、1.00%、0.00%；营业利润增长率依次为-4.77%、12.58%、1.94%、18.77%和-5.68%	各类收入结合企业历史年度收入情况、收入增长率、企业发展规划、行业发展前景和变化趋势、在手订单情况综合确定；毛利率水平主要结合企业实际情况、行业发展状况及未来发展规划预测	详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资本成本计算，可比上市公司的选取及取数与历史年度基本一致。税后折现率为 8.36%，税前折现率为 11.15%
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司项目	5 年	预测期内的营业收入的增长率依次为 7.00%、2.00%、1.00%、0.00%和 0.00%；营业利润增长率依次为 8.94%、8.75%、1.60%、-4.84%和-5.09%	各类收入结合企业历史年度收入情况、收入增长率、企业发展规划、行业发展前景和变化趋势、在手订单情况综合确定；毛利率水平主要结合企业实际情况、行业发展状况及未来发展规划预测	详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资本成本计算，可比上市公司的选取及取数与历史年度基本一致。税后折现率为 8.63%，税前折现率为 10.15%
宁夏舜天物业服务集团有限公司项目	5 年	预测期内的营业收入的增长率依次为 3.00%、2.00%、1.00%、1.00%和 0.00%；营业利润增长率依次为 10.02%、5.90%、1.71%、2.04%和-2.57%	各类收入结合企业历史年度收入情况、收入增长率、企业发展规划、行业发展前景和变化趋势、在手订单情况综合确定；毛利率水平主要结合企业实际情况、行业发展状况及未来发展规划预测	详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资本成本计算，可比上市公司的选取及取数与历史年度基本一致。税后折现率为 8.49%、8.44%，税前折现率为 10.61%、11.25%
武汉合利物业管理有限公司项目	5 年	预测期内的营业收入的增长率依次为 3.00%、3.00%、2.00%、2.00%和 2.00%；营业利润增长率依次为 177.41%、9.45%、4.33%、5.86%和 5.75%	各类收入结合企业历史年度收入情况、收入增长率、企业发展规划、行业发展前景和变化趋势、在手订单情况综合确定；毛利率水平主要结合企业实际情况、行业发展状况及未来发展规划预测	详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资本成本计算，可比上市公司的选取及取数与历史年度基本一致。税后折现率为 8.49%、8.44%，税前折现率为 10.61%、11.25%
山东铭君物业管理有限公司	5 年	预测期内的营业收入的增长率依次为 5.00%、3.00%、	各类收入结合企业历史年度收入情况、收入增长率、企业发展规划、行业发展前景	详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永	折现率采用加权平均资本成本计算，可比上市公司的选取及取数与历

项 目	预测 期年 限	预测期内的关键参数 （收入增长率、利润 率）	预测期内的关键参数确定依 据	稳定期增长 率、利润率等 参数及其确定 依据	折现率及其确定依据
项目		2.00%、1.00%和 1.00%；营业利润增长 率依次为 2.91%、 15.64%、7.39%、- 0.73%和 1.42%	和变化趋势、在手订单情况 综合确定；毛利率水平主要 结合企业实际情况、行业发 展状况及未来发展规划预测	续增长率取 0.00%	史年度基本一致。税后 折现率为 8.49%、8.44%， 税前折现率为 10.61%、 11.25%
嘉兴市鼎 辉物业服务 有限公司项目	5 年	预测期内的营业收入 的增长率依次为 3.00%、2.00%、 1.00%、1.00%和 0.00%；营业利润增长 率依次为-0.74%、 10.41%、2.05%、- 0.41%和-6.00%	各类收入结合企业历史年度 收入情况、收入增长率、企 业发展规划、行业发展前景 和变化趋势、在手订单情况 综合确定；毛利率水平主要 结合企业实际情况、行业发 展状况及未来发展规划预测	详细预测期后 经营进入相对 稳定阶段，永 续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市 公司的选取及取数与历 史年度基本一致。税后 折现率为 8.49%、8.44%， 税前折现率为 10.61%、 11.25%
武汉和而 贵物业管理 有限公司项目	5 年	预测期内的营业收入 的增长率依次为 3.00%、1.00%、 1.00%、0.00%和 0.00%；营业利润增长 率依次为 0.61%、 6.33%、2.04%、- 0.30%和-0.59%	各类收入结合企业历史年度 收入情况、收入增长率、企 业发展规划、行业发展前景 和变化趋势、在手订单情况 综合确定；毛利率水平主要 结合企业实际情况、行业发 展状况及未来发展规划预测	详细预测期后 经营进入相对 稳定阶段，永 续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市 公司的选取及取数与历 史年度基本一致。税后 折现率为 8.36%，税前 折现率为 11.15%
芜湖天盛 物业服务有 限公司项目	5 年	预测期内的营业收入 的增长率依次为 3.00%、3.00%、 2.00%、1.00%和 0.00%；营业利润增长 率依次为 45.82%、 16.53%、8.08%、- 1.00%和-5.31%	各类收入结合企业历史年度 收入情况、收入增长率、企 业发展规划、行业发展前景 和变化趋势、在手订单情况 综合确定；毛利率水平主要 结合企业实际情况、行业发 展状况及未来发展规划预测	详细预测期后 经营进入相对 稳定阶段，永 续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市 公司的选取及取数与历 史年度基本一致。税后 折现率为 8.49%、8.44%， 税前折现率为 10.61%、 11.25%
成都爱地 阳光物业管 理有限公司项目	5 年	预测期内的营业收入 的增长率依次为 3.00%、2.00%、 2.00%、1.00%和 1.00%；营业利润增长 率依次为-63.05%、 43.26%、11.42%、- 7.93%和 8.28%	各类收入结合企业历史年度 收入情况、收入增长率、企 业发展规划、行业发展前景 和变化趋势、在手订单情况 综合确定；毛利率水平主要 结合企业实际情况、行业发 展状况及未来发展规划预测	详细预测期后 经营进入相对 稳定阶段，永 续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市 公司的选取及取数与历 史年度基本一致。税后 折现率为 8.49%、8.44%， 税前折现率为 10.61%、 11.25%
安徽家诚 物业管理有 限责任公司项目	5 年	预测期内的营业收入 的增长率依次为 3.00%、3.00%、 2.00%、1.00%和 0.00%；营业利润增长 率依次为 10.56%、 18.58%、5.93%、 0.81%和-3.22%	各类收入结合企业历史年度 收入情况、收入增长率、企 业发展规划、行业发展前景 和变化趋势、在手订单情况 综合确定；毛利率水平主要 结合企业实际情况、行业发 展状况及未来发展规划预测	详细预测期后 经营进入相对 稳定阶段，永 续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市 公司的选取及取数与历 史年度基本一致。税后 折现率为 8.49%、8.44%， 税前折现率为 10.61%、 11.25%
天津市振 瀚酒店物 业管理有 限公司项目	5 年	预测期内的营业收入 的增长率依次为 3.00%、2.00%、 1.00%、1.00%和 1.00%；营业利润增长 率依次为-31.15%、 10.21%、5.69%、- 0.12%和 1.74%	各类收入结合企业历史年度 收入情况、收入增长率、企 业发展规划、行业发展前景 和变化趋势、在手订单情况 综合确定；毛利率水平主要 结合企业实际情况、行业发 展状况及未来发展规划预测	详细预测期后 经营进入相对 稳定阶段，永 续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市 公司的选取及取数与历 史年度基本一致。税后 折现率为 8.49%、8.44%， 税前折现率为 10.61%、 11.25%
威海太和 物业服务	5 年	预测期内的营业收入 的增长率依次为	各类收入结合企业历史年度 收入情况、收入增长率、企	详细预测期后 经营进入相对	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市

项 目	预测 期年 限	预测期内的关键参数 (收入增长率、利润 率)	预测期内的关键参数确定依 据	稳定期增长 率、利润率等 参数及其确定 依据	折现率及其确定依据
有限公司 项目		3.00%、2.00%、 2.00%、1.00%和 1.00%；营业利润增长 率依次为 4.65%、 6.63%、7.69%、- 0.25%和 1.71%	业发展规划、行业发展前景 和变化趋势、在手订单情况 综合确定；毛利率水平主要 结合企业实际情况、行业发 展状况及未来发展规划预测	稳定阶段，永 续增长率取 0.00%	公司的选取及取数与历 史年度基本一致。税后 折现率为 8.49%、8.44%， 税前折现率为 10.61%、 11.25%
大连嘉禾 物业管理 服务有限公司项目	5 年	预测期内的营业收入 的增长率依次为 3.00%、2.00%、 1.00%、0.00%和 0.00%；营业利润增长 率依次为 25.46%、 6.46%、0.81%、- 4.36%和-2.78%	各类收入结合企业历史年度 收入情况、收入增长率、企 业发展规划、行业发展前景 和变化趋势、在手订单情况 综合确定；毛利率水平主要 结合企业实际情况、行业发 展状况及未来发展规划预测	详细预测期后 经营进入相对 稳定阶段，永 续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市 公司的选取及取数与历 史年度基本一致。税后 折现率为 8.49%、8.44%， 税前折现率为 10.61%、 11.25%
北京千佳 物业管理 有限公司项目	5 年	预测期内的营业收入 的增长率依次为 3.00%、2.00%、 1.00%、0.00%和 0.00%；营业利润增长 率依次为 103.71%、 6.96%、-1.09%、- 4.06%和-2.07%	各类收入结合企业历史年度 收入情况、收入增长率、企 业发展规划、行业发展前景 和变化趋势、在手订单情况 综合确定；毛利率水平主要 结合企业实际情况、行业发 展状况及未来发展规划预测	详细预测期后 经营进入相对 稳定阶段，永 续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市 公司的选取及取数与历 史年度基本一致。税后 折现率为 8.49%、8.44%， 税前折现率为 10.61%、 11.25%
平湖市众 和物业管 理有限公司项目	5 年	预测期内的营业收入 的增长率依次为 12.00%、2.00%、 2.00%、2.00%和 0.00%；营业利润增长 率依次为 4.22%、 10.22%、8.42%、 4.24%和-6.47%	各类收入结合企业历史年度 收入情况、收入增长率、企 业发展规划、行业发展前景 和变化趋势、在手订单情况 综合确定；毛利率水平主要 结合企业实际情况、行业发 展状况及未来发展规划预测	详细预测期后 经营进入相对 稳定阶段，永 续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市 公司的选取及取数与历 史年度基本一致。税后 折现率为 8.49%、8.44%， 税前折现率为 10.61%、 11.25%
小 计					

[注 1] 山东铭君物业管理有限公司项目完全商誉减值金额为 3,452,312.10 元，按公司持股比例确认的商誉减值金额为 2,071,387.26 元

[注 2] 芜湖天盛物业服务服务有限公司项目完全商誉减值金额为 1,949,764.18 元，按公司持股比例确认的商誉减值金额为 1,559,811.34 元

[注 3] 成都爱地阳光物业管理有限公司项目完全商誉减值金额为 393,257.27 元，按公司持股比例确认的商誉减值金额为 314,605.82 元

[注 4] 天津市振瀚酒店物业管理有限公司项目完全商誉减值金额为 985,827.84 元，按公司持股比例确认的商誉减值金额为 690,079.49 元

(6) 其他说明

根据公司聘请的深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 2022 年 4 月 28 日出具的《评估报告》(鹏信资评报字(2022)第 S063 号)，包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为 106,400.00 元，低于账面价值 434,373.09 元，应确认商誉减值损失 303,517.20 元，其中归属于本公司应确认的商誉减值损失 303,517.20 元，公司收购威海市大和德盛环

境卫生管理有限公司形成的商誉账面价值已全额计提减值。

15. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
自有设施改良维护修理费	1,232,461.72		354,796.42		877,665.30
租入资产改良维护修理费	3,924,089.55	318,356.86	1,559,053.17		2,683,393.24
合 计	5,156,551.27	318,356.86	1,913,849.59		3,561,058.54

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	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	24,455,886.75	2,693,827.88	20,881,457.99	2,278,090.09
金融资产公允价值变动	376,000.00	18,800.00		
租赁负债	8,387,695.83	1,245,370.10	12,145,854.57	1,777,264.10
合 计	33,219,582.58	3,957,997.98	33,027,312.56	4,055,354.19

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	12,096,627.82	1,793,822.32	16,635,804.51	2,462,886.33
合 计	12,096,627.82	1,793,822.32	16,635,804.51	2,462,886.33

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	1,793,822.32	2,164,175.66	2,462,886.33	1,592,467.86
递延所得税负债	1,793,822.32		2,462,886.33	

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣亏损	16,916,714.22	7,809,276.60

项 目	期末数	期初数
合 计	16,916,714.22	7,809,276.60

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2026 年	802,729.67	1,749,114.76	
2027 年	4,057,140.79	4,057,140.79	
2028 年	2,003,021.05	2,003,021.05	
2029 年	10,053,822.71		
合 计	16,916,714.22	7,809,276.60	

17. 其他非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	24,300.00		24,300.00			
合 计	24,300.00		24,300.00			

18. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 期末资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	521,260.18	521,260.18	保函或冻结	保函保证金或冻结
应收账款	1,037,884.95	985,990.70	质押	银行借款质押
投资性房地产	9,290,600.00	1,145,785.40	抵押	银行借款抵押
合 计	10,849,745.13	2,653,036.28	——	——

(2) 期初资产受限情况

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
应收账款	1,744,345.76	1,657,128.47	质押	银行借款质押
投资性房地产	9,290,600.00	1,590,425.96	抵押	银行借款抵押
合 计	11,034,945.76	3,247,554.43	——	——

19. 短期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	27,694,335.87	19,448,930.57
抵押及保证借款	20,017,111.11	34,026,000.00
信用借款	3,004,125.00	15,012,051.12
质押及保证借款	768,324.27	2,940,162.64
合 计	51,483,896.25	71,427,144.33

20. 应付账款

项 目	期末数	期初数
购货款	69,557,346.15	54,998,024.98
购置长期资产款	546,527.96	46,080.00
股权转让款		9,240,000.00
合 计	70,103,874.11	64,284,104.98

21. 预收款项

项 目	期末数	期初数
资产使用费	5,093,860.89	5,809,600.32
合 计	5,093,860.89	5,809,600.32

22. 合同负债

项 目	期末数	期初数
预收的销售款	47,704,259.06	48,742,106.93
合 计	47,704,259.06	48,742,106.93

23. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	25,396,143.31	219,731,489.65	220,941,441.11	24,186,191.85
离职后福利—设定提存计划	534,738.53	15,956,883.71	15,844,591.22	647,031.02
辞退福利	109,100.00	1,175,254.68	1,284,354.68	
合 计	26,039,981.84	236,863,628.04	238,070,387.01	24,833,222.87

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	24,264,003.16	203,250,872.64	204,528,597.75	22,986,278.05
职工福利费	28,800.00	4,419,673.18	4,421,773.18	26,700.00
社会保险费	492,360.89	9,583,856.31	9,518,105.58	558,111.62
其中：医疗保险费及生育保险费	484,221.06	8,820,752.81	8,765,110.15	539,863.72
工伤保险费	8,139.83	422,191.10	412,083.03	18,247.90
其他		340,912.40	340,912.40	
住房公积金	5,049.00	1,834,187.96	1,827,943.96	11,293.00
工会经费和职工教育经费	605,930.26	642,899.56	645,020.64	603,809.18
小 计	25,396,143.31	219,731,489.65	220,941,441.11	24,186,191.85

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	517,989.92	15,431,171.39	15,322,286.01	626,875.30
失业保险费	16,748.61	525,712.32	522,305.21	20,155.72
小 计	534,738.53	15,956,883.71	15,844,591.22	647,031.02

24. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	5,058,160.22	4,308,474.46
企业所得税	3,981,752.96	2,622,996.28
城市维护建设税	176,539.33	151,344.38
代扣代缴个人所得税	116,133.67	134,091.68
教育费附加	82,931.46	64,679.37
地方教育附加	55,201.28	43,204.74
印花税	963.00	1,425.80
房产税	508.45	
土地使用税	72.20	
其他税费	3,979.83	6,780.42
合 计	9,476,242.40	7,332,997.13

25. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	1,540,000.00	1,378,500.00
其他应付款	41,324,568.76	45,831,630.80
合 计	42,864,568.76	47,210,130.80

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	1,540,000.00	1,378,500.00
小 计	1,540,000.00	1,378,500.00

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	16,193,113.65	16,331,631.50
应付暂收款	12,986,384.52	13,396,004.49
拆借款	8,511,175.23	9,586,400.00
代扣代缴五险一金	801,960.94	329,971.27
其他	2,831,934.42	6,187,623.54
小 计	41,324,568.76	45,831,630.80

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
曾莉敏	5,427,800.00	未到结算期
洪华	1,830,000.00	未到结算期
小 计	7,257,800.00	

26. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的租赁负债	3,763,877.93	4,121,775.69
合 计	3,763,877.93	4,121,775.69

27. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	1,008,758.53	
其他	26,722.22	
合 计	1,035,480.75	

28. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	5,000,000.00	
合 计	5,000,000.00	

29. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
租赁付款额	8,163,117.85	12,952,344.85
减：未确认的融资费用	351,211.19	806,490.28
小 计	7,811,906.66	12,145,854.57
减：一年内到期的租赁负债	3,763,877.93	4,121,775.69
合 计	4,048,028.73	8,024,078.88

30. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
借款	50,000,000.00	
合 计	50,000,000.00	

31. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	70,750,000.00	4,175,000.00		7,075,000.00		11,250,000.00	82,000,000.00
合 计	70,750,000.00	4,175,000.00		7,075,000.00		11,250,000.00	82,000,000.00

(2) 变动说明

1) 根据公司 2024 年第六次临时股东大会决议，公司以资本公积向股东每 10 股转增 1 股，合计转增 7,075,000 股。

2) 根据公司 2024 年第七次临时股东大会决议和全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的《关于同意北京兴业源科技服务集团股份有限公司股票定向发行的函》（股转函〔2024〕2983 号），公司向特定对象定向增发不超过 4,675,000.00 股人民币普通股股票。本次发行人民币普通股股票数量为 4,175,000.00 股，增加股本人民币 4,175,000.00 元、资本公积 6,262,500.00 元。

32. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	16,733,309.20	6,262,500.00	7,111,695.21	15,884,113.99
合 计	16,733,309.20	6,262,500.00	7,111,695.21	15,884,113.99

(2) 其他情况

1) 本期增加变动情况详见本财务报表附注五(一)31(2)2)之说明。

2) 2024 年 7 月公司与卞雪鸽、刘希、陈超、李书光、李毅签订《股权转让协议书》，公司收购好帮生活（北京）科技服务有限公司 25%少数股权，收购价款与应享有子公司自交易日开始持续计算的可辨认净资产份额的差额 36,695.21 元，本公司冲减资本公积-股本溢价，其他减少情况详见本财务报表附注五(一)31(2)1)之说明。

33. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	14,846,977.53	426,843.02		15,273,820.55
合 计	14,846,977.53	426,843.02		15,273,820.55

(2) 其他说明

本期增加系按照母公司净利润的 10%计提法定盈余公积。

34. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	82,696,564.14	65,591,653.60

项 目	本期数	上年同期数
加：本期归属于母公司所有者的净利润	17,132,822.35	27,849,471.95
减：提取法定盈余公积	426,843.02	3,669,561.41
应付普通股股利	3,537,500.00	7,075,000.00
期末未分配利润	95,865,043.47	82,696,564.14

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	582,170,003.38	484,297,239.30	505,030,737.04	410,619,868.46
其他业务收入	4,442,516.25	4,342,777.84	3,344,515.14	2,740,540.47
合 计	586,612,519.63	488,640,017.14	508,375,252.18	413,360,408.93

(2) 收入分解信息

营业收入按服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
城市服务及企事业单位后勤服务	286,296,736.85	245,181,801.10	276,069,788.98	225,686,064.12
居民生活服务	300,315,782.78	243,458,216.04	232,305,463.20	187,674,344.81
合 计	586,612,519.63	488,640,017.14	508,375,252.18	413,360,408.93

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	861,913.34	842,613.02
教育费附加	420,437.23	400,425.71
地方教育附加	282,508.47	267,373.67
房产税	250,102.71	266,542.60
印花税	34,151.62	36,945.62
土地使用税	10,768.69	11,226.54
资源税	2,292.18	13,370.65

项 目	本期数	上年同期数
车船税	395.70	2,745.70
其他	24,262.85	26,285.70
合 计	1,886,832.79	1,867,529.21

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬费	2,225,894.26	2,415,909.78
办公会议费	1,799,899.56	1,792,945.58
业务招待费	268,403.80	385,409.74
交通差旅费	228,040.04	177,061.97
宣传展览费	11,919.29	29,266.19
其他	45,329.39	13,727.87
合 计	4,579,486.34	4,814,321.13

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬费	35,126,167.59	32,148,163.82
中介服务费	2,647,230.00	2,949,406.32
办公会议费	2,521,650.11	3,981,554.71
折旧与摊销	2,359,230.19	2,325,944.17
业务招待费	2,169,645.13	2,357,125.20
交通差旅费	1,057,774.70	925,432.71
财产保险费	231.13	34,259.83
其他	1,010,454.90	506,698.22
合 计	46,892,383.75	45,228,584.98

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬费	4,588,337.15	5,851,198.37

项 目	本期数	上年同期数
折旧与摊销	1,463,294.58	778,059.32
办公会议费	1,157,214.86	676,320.56
交通差旅费	76,038.21	65,085.07
合 计	7,284,884.80	7,370,663.32

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	2,781,605.54	1,237,007.65
未确认融资费用	452,838.35	1,012,629.83
利息收入	-59,421.20	-65,335.00
手续费及其他	1,605,476.58	847,027.61
合 计	4,780,499.27	3,031,330.09

7. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助	1,436,365.45	3,191,229.19	1,436,365.45
增值税加计抵减/增值税减免等	692,671.78	1,415,865.42	
代扣个人所得税手续费返还	30,867.40	75,012.67	
合 计	2,159,904.63	4,682,107.28	1,436,365.45

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
处置交易性金融资产取得的投资收益	8,836.26	24,991.56
权益法核算的长期股权投资收益	355.83	16,698.28
非金融企业利息收入		427,816.28
合 计	9,192.09	469,506.12

9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	9,872.10	-182,872.10
其中：基金	9,872.10	-182,872.10
合 计	9,872.10	-182,872.10

10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-3,464,257.30	-3,127,600.02
合 计	-3,464,257.30	-3,127,600.02

11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
商誉减值损失	-4,635,883.91	
合 计	-4,635,883.91	

12. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	8,899.45		8,899.45
合 计	8,899.45		8,899.45

13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
违约及赔偿收入	160,663.86	20,970.00	160,663.86
无需支付款项	24,665.66	640,875.37	24,665.66
其他利得	20,027.14	68,853.92	20,027.14
合 计	205,356.66	730,699.29	205,356.66

14. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性 性 损益的金额
违约及赔偿支出	454,245.12	533,327.51	454,245.12
滞纳金罚款支出	216,107.96	145,108.50	216,107.96
对外捐赠支出	15,500.00	12,300.00	15,500.00
非流动资产毁损报废损失	2,903.40	21,691.70	2,903.40
其他支出	11,167.88	29,165.49	11,167.88
合 计	699,924.36	741,593.20	699,924.36

15. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	3,763,254.89	1,541,863.32
递延所得税费用	-571,707.80	1,102,493.04
合 计	3,191,547.09	2,644,356.36

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	26,141,574.90	34,532,661.89
按母公司税率计算的所得税费用	3,921,236.25	5,179,899.28
子公司适用不同税率的影响	-2,175,204.27	-2,397,130.95
调整以前期间所得税的影响	-40,482.66	-1,466,945.99
非应税收入的影响	-88.96	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	966,316.75	541,844.54
研发费加计扣除	-1,092,732.72	-1,105,599.50
递延所得税资产适用税率变化影响	-58,900.80	
使用前期未确认递延所得税的可抵扣亏损的影响	-44,835.13	-43,287.17
本期未确认递延所得税的暂时性差异或亏损影响	1,716,238.63	1,935,576.15
所得税费用	3,191,547.09	2,644,356.36

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 支付的重要的投资活动有关的现金

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

项 目	本期数	上年同期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		21,560,000.00
其中：杭州越华物业管理有限公司		21,560,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物		6,928,618.61
其中：杭州越华物业管理有限公司		6,928,618.61
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	9,240,000.00	4,470,000.00
其中：杭州越华物业管理有限公司	9,240,000.00	
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司		3,000,000.00
山东铭君物业管理有限公司		1,370,000.00
成都爱地阳光物业管理有限公司		100,000.00
取得子公司支付的现金净额	9,240,000.00	19,101,381.39

2. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到的经营性往来款项及其他	111,434,469.42	69,421,491.42
收到的政府补助款项	1,436,365.45	2,779,438.67
收到的金融机构利息收入	59,421.20	65,335.00
合 计	112,930,256.07	72,266,265.09

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付的经营性往来款及其他	122,325,482.58	77,682,948.99
付现的期间费用	13,531,861.10	14,164,866.07
支付的银行手续费费用	1,605,476.58	847,027.61
合 计	137,462,820.26	92,694,842.67

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回的投资性本金	12,938,872.36	9,658,170.58

项 目	本期数	上年同期数
收回投资性存款及保证金		1,100,000.00
合 计	12,938,872.36	10,758,170.58
(4) 支付其他与投资活动有关的现金		
项 目	本期数	上年同期数
支付的往来拆借款本金	12,824,900.71	11,648,261.66
支付投资性存款及保证金		1,100,000.00
合 计	12,824,900.71	12,748,261.66
(5) 收到其他与筹资活动有关的现金		
项 目	本期数	上年同期数
收到的往来拆借款本金	64,306,000.00	1,505,000.00
合 计	64,306,000.00	1,505,000.00
(6) 支付其他与筹资活动有关的现金		
项 目	本期数	上年同期数
支付的往来拆借款及利息	15,555,019.52	567,720.47
支付的租金	4,622,794.93	3,735,401.48
支付其他筹资性款项	919,188.67	
合 计	21,097,003.12	4,303,121.95
3. 现金流量表补充资料		
补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	22,950,027.81	31,888,305.53
加：资产减值准备	4,635,883.91	
信用减值准备	3,464,257.30	3,127,600.02
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,125,422.22	8,245,630.62
无形资产摊销	1,751,698.51	1,231,285.92
长期待摊费用摊销	1,913,849.59	2,297,655.84
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）	-8,899.45	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	2,903.40	21,691.70

补充资料	本期数	上年同期数
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-9,872.10	182,872.10
财务费用（收益以“－”号填列）	3,643,632.56	2,249,637.48
投资损失（收益以“－”号填列）	-9,192.09	-469,506.12
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-571,707.80	668,235.93
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-368,423.11
存货的减少（增加以“－”号填列）	-296,966.89	1,052,807.53
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-37,108,618.49	-61,459,009.79
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	12,416,948.64	21,915,439.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	19,899,367.12	10,584,223.46
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
新增使用权资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	96,797,974.69	59,796,844.25
减：现金的期初余额	59,796,844.25	37,087,036.12
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	37,001,130.44	22,709,808.13
4. 现金和现金等价物的构成		
(1) 明细情况		
项 目	期末数	期初数
1) 现金	96,797,974.69	59,796,844.25
其中：库存现金	115,911.78	219,082.97
可随时用于支付的银行存款	94,947,890.35	58,349,257.48
可随时用于支付的其他货币资金	1,734,172.56	1,228,503.80
2) 现金等价物		

项 目	期末数	期初数	
其中：三个月内到期的债券投资			
3) 期末现金及现金等价物余额	96,797,974.69	59,796,844.25	
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物			
(2) 不属于现金和现金等价物的货币资金			
项 目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
保函保证金	521,221.82		保函保证金
其他	38.36		冻结
小 计	521,260.18		

(四) 其他

租赁

1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注五(一)12之说明。

(2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(二十三)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	594,343.74	
合 计	594,343.74	

(3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	452,838.35	1,012,629.83
与租赁相关的总现金流出	4,622,794.93	3,735,401.48

(4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注九(二)之说明。

2. 公司作为出租人

经营租赁

(1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	42,145,213.78	40,789,854.43

(2) 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	1,145,785.40	1,590,425.96
小 计	1,145,785.40	1,590,425.96

六、研发支出

本期研发支出全部费用化，具体明细详见本财务报表附注五(二)5之说明。

七、在其他主体中的权益

(一) 企业集团的构成

1. 公司将嘉兴市鼎辉物业服务有限公司、大连嘉禾物业管理服务有限公司、威海太和物业服务有限公司等 28 家子公司纳入合并财务报表范围。

2. 子公司基本情况

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营 地及注册 地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
嘉兴市鼎辉物业服务 有限公司	1,200.00	平湖市	物业管理	100.00		非同一控制下 企业合并
大连嘉禾物业管理 服务有限公司	200.00	大连市	物业管理	100.00		非同一控制下 企业合并
威海太和物业服务 有限公司	300.00	威海市	其他服务 业	100.00		非同一控制下 企业合并
威海市大和德盛环 境卫生管理有限公 司	3.00	威海市	其他服务 业	100.00		非同一控制下 企业合并
安徽家诚物业管理 有限责任公司	300.00	六安市	物业管理	80.00		非同一控制下 企业合并
山东铭君物业管理 有限公司	1,000.00	滨州市	物业管理	60.00		非同一控制下 企业合并
武汉合利物业管理 有限公司	500.00	武汉市	物业管理	100.00		非同一控制下 企业合并
武汉和而贵物业管 理有限公司	600.00	武汉市	物业管理	80.00		非同一控制下 企业合并
河南兴业源物业管 理有限公司	100.00	郑州市	物业管理	100.00		设立
河南兴业源餐饮管 理有限公司	100.00	平顶山市	餐饮管理	100.00		设立
洛阳兴业源物业管 理有限公司	100.00	洛阳市	物业管理	51.00		设立
深圳市信业源社区 运营服务有限公司	500.00	深圳市	物业管理	100.00		设立
芜湖天盛物业服务 有限公司	300.00	芜湖市	物业管理	100.00		非同一控制下 企业合并
成都爱地阳光物业 管理有限公司	500.00	成都市	物业管理	100.00		非同一控制下 企业合并
天津市振瀚酒店物 业管理有限公司	300.00	天津市	物业管理	70.00		非同一控制下 企业合并

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营 地及注册 地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京衡兴物业服务 有限公司	500.00	北京市	物业管理	51.00		设立
重庆市万州区龙腾 物业管理有限公司	1,000.00	重庆市	物业管理	70.00		非同一控制下 企业合并
北京千佳物业管理 有限公司	50.00	北京市	物业管理	100.00		非同一控制下 企业合并
宁夏舜天物业服务 有限公司	300.00	银川市	物业管理	100.00		非同一控制下 企业合并
平湖市众和物业管 理有限公司	100.00	平湖市	物业管理		100.00	非同一控制下 企业合并
平湖惠风贸易有限 公司	100.00	平湖市	物业管理		100.00	非同一控制下 企业合并
洛阳香龙湾物业管 理有限公司	50.00	洛阳市	物业管理		51.00	非同一控制下 企业合并
好帮生活（北京）科 技服务有限公司	100.00	北京市	物业管理	100.00		设立
西安兴业源科技服 务有限公司	100.00	西安市	物业管理	100.00		设立
青岛兴业源科技服 务有限公司	100.00	青岛市	物业管理	100.00		设立
杭州越华物业管理 有限公司	2,000.00	杭州市	物业管理	70.00		非同一控制下 企业合并
金华市中兴物业管 理有限公司	50.00	金华市	物业管理		70.00	非同一控制下 企业合并
无锡兴业源科技服 务有限公司	100.00	无锡市	物业管理	90.00		设立

（二）其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得 方式	股权取得时点	出资额	出资比例
无锡兴业源科技服务有限公司	设立	2024 年 7 月 17 日	暂未实际出资	

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日 净利润
南通兴业源物 业服务有限公 司	注销	2024 年 6 月 28 日		-20,679.04

（三）在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
好帮生活（北京）科 技服务有限公司	2024 年 7 月	75.00%	100.00%

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	好帮生活（北京）科技服务有限公司
购买成本	250,000.00
现金	250,000.00
购买成本合计	250,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	213,304.79
差额	-36,695.21
其中：调整资本公积	-36,695.21

(四) 非全资子公司

1. 明细情况

子公司名称	少数股东持股比例（%）	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
安徽家诚物业管理有限责任公司	20.00	372,837.36		1,030,453.71
山东铭君物业管理有限公司	40.00	1,289,675.15	1,344,000.00	3,229,832.74
武汉和而贵物业管理有限公司	20.00	565,078.79	400,000.00	2,008,830.92
洛阳兴业源物业管理有限公司	49.00	1,479,909.48	196,000.00	2,446,102.55
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	30.00	175,356.20		912,104.92
北京衡兴物业服务有限公司	49.00	-544,585.97		-
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	30.00	1,397,076.81	900,000.00	5,088,566.82
杭州越华物业管理有限公司	30.00	1,013,269.87		2,934,641.37
无锡兴业源科技服务有限公司	10.00	-7,015.71		-7,015.71
好帮生活（北京）科技服务有限公司		75,603.48		

2. 非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	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
安徽家诚物业管理有限责任公司	9,463,335.65	86,227.83	9,549,563.48	4,397,294.95		4,397,294.95
山东铭君物业管理有限公司	14,165,747.48	200,481.79	14,366,229.27	6,291,647.42		6,291,647.42
武汉和而贵物业管理有限公司	16,612,217.31	1,434,767.30	18,046,984.61	8,002,830.01		8,002,830.01
洛阳兴业源物业管理有限公司	10,317,722.13	111,823.15	10,429,545.28	5,437,499.26		5,437,499.26
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	8,178,988.95	60,136.65	8,239,125.60	5,198,775.88		5,198,775.88

子公司名称	期末数					
	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
司						
北京衡兴物业服务 有限公司	4,771,027.82	1,314,691.26	6,085,719.08	9,038,617.58		9,038,617.58
重庆市万州区龙 腾物业管理有限 公司	21,614,114.10	3,446,741.55	25,060,855.65	8,098,966.24		8,098,966.24
杭州越华物业管 理有限公司	47,093,816.66	1,157,298.44	48,251,115.10	38,563,716.96		38,563,716.96
无锡兴业源科技 服务有限公司	2,425.77		2,425.77	72,582.87		72,582.87

(续上表)

子公司名称	期初数					
	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
安徽家诚物业管理 有限责任公司	8,968,290.79	30,765.03	8,999,055.82	4,795,276.02		4,795,276.02
山东铭君物业管理 有限公司	14,663,571.14	195,070.35	14,858,641.49	7,084,974.78		7,084,974.78
武汉和而贵物业 管理有限公司	14,720,826.31	1,504,520.06	16,225,346.37	7,017,071.37		7,017,071.37
洛阳兴业源物业 管理有限公司	6,339,784.12	118,985.14	6,458,769.26	3,757,264.92		3,757,264.92
天津市振瀚酒店 物业管理有限公 司	12,526,579.90	93,644.44	12,620,224.34	10,175,148.97		10,175,148.97
北京衡兴物业服 务有限公司	6,215,642.39	1,845,635.12	8,061,277.51	9,900,274.71		9,900,274.71
重庆市万州区龙 腾物业管理有限 公司	20,119,882.67	3,414,130.52	23,534,013.19	7,434,204.42		7,434,204.42
杭州越华物业管 理有限公司	38,983,381.34	1,341,794.88	40,325,176.22	33,744,450.79	324,095.25	34,068,546.04
无锡兴业源科技 服务有限公司						
好帮生活（北京） 科技服务有限公 司	665,113.07	3,366.24	668,479.31	117,674.07		117,674.07

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
安徽家诚物业管理有限责任公司	10,321,624.88	948,488.73	948,488.73	-363,093.46
山东铭君物业管理有限公司	38,507,336.34	2,040,915.14	2,040,915.14	3,152,901.99
武汉和而贵物业管理有限公司	28,773,141.97	2,835,879.60	2,835,879.60	1,622,740.67

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
洛阳兴业源物业管理有限公司	8,468,768.70	2,690,541.68	2,690,541.68	1,910,788.49
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	16,366,212.66	595,274.35	595,274.35	2,002,073.33
北京衡兴物业服务有限公司	19,525,793.22	-1,113,901.30	-1,113,901.30	-4,198,582.35
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	35,918,766.41	3,862,080.64	3,862,080.64	3,167,424.44
杭州越华物业管理有限公司	67,541,016.14	3,430,767.96	3,430,767.96	418,990.11
无锡兴业源科技服务有限公司		-70,157.10	-70,157.10	-57,574.23

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
安徽家诚物业管理有限责任公司	14,150,318.05	1,878,663.73	1,878,663.73	-274,741.78
山东铭君物业管理有限公司	36,645,164.60	1,888,588.89	1,888,588.89	5,579,578.34
武汉和而贵物业管理有限公司	25,367,428.58	2,326,801.77	2,326,801.77	2,712,678.15
洛阳兴业源物业管理有限公司	7,398,111.57	1,400,863.38	1,400,863.38	738,422.07
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	17,598,997.54	497,792.39	497,792.39	746,563.25
北京衡兴物业服务有限公司	15,903,603.64	114,033.09	114,033.09	-6,193,412.37
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	35,426,837.18	5,218,672.60	5,218,672.60	1,064,177.17
杭州越华物业管理有限公司	5,682,639.91	324,549.50	324,549.50	648,478.66
无锡兴业源科技服务有限公司				
好帮生活（北京）科技服务有限公司	2,159,780.70	-449,194.76	-449,194.76	-685,709.25

(五) 在联营企业中的权益

1. 联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉新柏基电梯有限公司	武汉市	武汉市	批发业		31.00	权益法核算

2. 不重要的联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业	621,374.71	621,018.88
投资账面价值合计	621,374.71	621,018.88
下列各项按持股比例计算的合计数	-842.51	16,698.28

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
净利润	-2,717.79	53,865.43

八、政府补助

（一）本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	1,436,365.45
其中：计入其他收益	1,436,365.45
合 计	1,436,365.45

（二）计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	1,436,365.45	3,191,229.19
合 计	1,436,365.45	3,191,229.19

九、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和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认和分析本公司面临的各种风险，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内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（一）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。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

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。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。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五（一）3、五（一）4、五（一）6 之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 25.24%（2023 年 12 月 31 日：23.98%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 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。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司运用银行借款等融资手段，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	56,489,090.69	57,704,996.06	52,372,551.61	5,332,444.45	
应付账款	70,103,874.11	70,103,874.11	70,103,874.11		
其他应付款	42,864,568.76	42,864,568.76	42,864,568.76		
一年内到期的非流动负债	3,763,877.93	4,020,621.35	4,020,621.35		
租赁负债	4,048,028.73	4,142,496.50		4,142,496.50	
其他非流动负债	50,021,527.78	54,650,000.00	1,550,000.00	53,100,000.00	
小 计	227,290,968.00	233,486,556.78	170,911,615.83	62,574,940.95	

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	71,427,144.33	72,776,678.39	72,776,678.39		
应付账款	64,284,104.98	64,284,104.98	64,284,104.98		
其他应付款	47,210,130.80	47,210,130.80	47,210,130.80		
一年内到期的非流动负债	4,121,775.69	4,576,678.60	4,576,678.60		
租赁负债	8,024,078.88	8,375,666.25		7,547,166.95	828,499.30
小 计	195,067,234.68	197,223,259.02	188,847,592.77	7,547,166.95	828,499.30

(三) 市场风险

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。公司目前的借款是固定利率借款，因此不存在利率风险。

十、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
交易性金融资产和其他非流动金融资产		624,000.00		624,000.00
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		624,000.00		624,000.00

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
基金		624,000.00		624,000.00
持续以公允价值计量的资产总额		624,000.00		624,000.00

（二）持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
本期交易性金融资产根据第三方机构提供的基金净值确认公允价值变动。

十一、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1. 本公司的母公司情况

（1）本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
北京兴源控股集团有限公司	北京市	服务业	17,280.00	63.81	63.81

（2）本公司实际控制人是陈永杰。

陈永杰系北京兴源控股集团有限公司（以下简称兴源控股）创始人之一，直接持有兴源控股 34.72%的股权，并通过兴源控股第三大股东北京黄河龙源投资管理有限公司间接持有兴源控股 12.08%的股权，合计持有兴源控股 46.8%的股权，为兴源控股的第一大股东。陈永杰先生自 2002 年起至今担任兴源控股董事长（未设立董事会前担任执行董事），并能够对兴源控股日常经营做出重要决策。

兴源控股第二大股东北京福若润天能源设备有限公司持股比例为 31.25%，根据北京中瑞律师事务所律师谭伟业于 2015 年 8 月 4 日对北京福若润天能源设备有限公司控股股东韩晓庆女士访谈记录，北京福若润天能源设备有限公司持有兴源控股的股权是以财务投资为目的，并未直接派人参与兴源控股的经营管理。

陈永杰现直接持有本公司 5.42%股份，并实际控制本公司控股股东兴源控股；陈永杰通过股东大会决议影响公司的经营管理决策及管理人员的选任，为公司实际控制人。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的联营企业情况

本公司联营企业详见本财务报表附注七之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
鲁山县兴源高级中学有限公司	同受实际控制人控制的公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
河南省兴之源置业有限公司	同受实际控制人控制的公司
北京恒业源建筑工程有限公司	同受控股股东控制的公司
北京兴源时代置业有限公司	同受控股股东控制的公司
北京兴源置业有限公司	同受控股股东控制的公司
河南怡业源房地产开发有限公司	同受控股股东控制的公司
北京兴源天宇教育科技有限公司	同受控股股东控制的公司
北京兴源创成房地产开发有限公司	同受控股股东控制的公司
江苏中智瑞信物联科技有限公司	同受控股股东控制的公司
北京恒业源建筑工程有限公司	同受控股股东控制的公司
鲁山县兴宏商贸有限公司	控股股东高管持有公司的全资子公司
鲁山县兴智商贸有限公司	控股股东高管持有公司的全资子公司
赵亚东	持有 5%以上的股东
洪刚	持股子公司 10%以上股东的家庭成员
武汉新柏基电梯有限公司	持股子公司 10%以上股东周艳持有 20%股权
武汉昕恒源资源再生利用技术有限公司	持股子公司 10%以上股东周艳持有 80%股权
陈艳萍	持有 5%以上的股东家庭成员
武汉仁和同庆劳务服务有限责任公司	持股子公司 10%以上股东周艳为武汉仁和同庆劳务服务有限责任公司监事
刘红涛	持股子公司 40%的公司的实际控制人
山东欧浩置业服务有限公司	持股子公司 40%的股东
重庆市万州区众想物业管理有限公司	持股子公司 30%的股东
洪华	持股子公司 10%以上的股东
曾莉敏	持股子公司 5%以上的股东
范建芬	子公司少数股东
胡德远	子公司少数股东
许绮	子公司少数股东
吴永红	子公司少数股东

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
武汉昕恒源资源再生利用技术有限公司	服务采购	7,935,527.04	8,283,208.71
武汉仁和同庆劳务服务有限责任公司	服务采购	2,701,281.06	2,178,449.08
武汉新柏基电梯有限公司	电梯维修保养	1,247,860.43	1,206,678.30
鲁山县兴宏商贸有限公司	商品采购	172,470.52	805,412.84
小 计		12,057,139.05	12,473,748.93

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
鲁山县兴源高级中学有限公司	物业、餐饮服务	28,672,680.48	37,959,951.29
江苏中智瑞信物联科技有限公司	物业费	1,770,169.67	
鲁山县兴智商贸有限公司	商品销售		1,046,346.81
河南省兴之源置业有限公司	服务费	371,859.85	684,361.04
北京兴源时代置业有限公司	物业、保洁服务	1,230,223.54	284,115.56
北京兴源置业有限公司	物业、保洁服务	132,107.84	255,201.70
北京兴源控股集团有限公司	物业费、保洁费及其他	927,915.78	387,267.83
河南怡业源房地产开发有限公司	服务费、自营商品		8,038.83
北京兴源天宇教育科技有限公司	物业费	31,355.45	30,938.47
小 计		33,136,312.61	40,656,221.53

2. 关联租赁情况

公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
北京兴源控股集团有限公司	房屋建筑物		[注]		

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	上年同期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
北京兴源控股集团有限公司	房屋建筑物		[注]		

[注] 2018 年 12 月 11 日，公司第二届董事会第十六次董事会审议通过《关于与北京兴源控股集团有限公司签订地下车位租赁协议暨关联交易的议案》，承租北京兴源控股集团有限公司名下地下停车位 20 个，租赁价格为每个车位 50 万元，租赁期限 20 年。公司选择一次性支付全部租金，北京兴源控股集团有限公司同意按总价的 56%出租，共计 560.00 万元

3. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
鲁山县兴源高级中学有限公司	12,610.00[注]	2021/10/29	2025/9/10	否

[注] 上述借款系北京中技知识产权融资担保有限公司提供担保，公司为北京中技知识产权融资担保有限公司提供反担保

(2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
赵亚东、陈艳萍	177.47	2024/1/5	2028/10/17	否
赵亚东、陈艳萍	79.15	2024/2/2	2028/10/17	否
赵亚东、陈艳萍	168.04	2024/6/4	2028/10/17	否
赵亚东、陈艳萍	131.84	2024/12/5	2028/10/17	否
赵亚东、陈艳萍	800.00	2023/12/29	2026/12/28	否
北京兴源控股集团有限公司、赵亚东、陈艳萍	1,000.00	2024/8/20	2025/8/19	否
赵亚东	500.00	2024/12/5	2027/12/5	否
赵亚东、陈艳萍	76.76	2024/2/7	2026/11/27	否
赵亚东、陈艳萍	500.00[注 1]	2024/1/15	2025/1/11	否
赵亚东	410.00	2024/1/30	2025/1/29	否

担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
赵亚东、陈艳萍	500.00[注 1]	2024/6/7	2025/6/5	否
赵亚东、陈艳萍	800.00[注 1]	2024/4/30	2025/4/30	否
赵亚东、陈艳萍	200.00[注 1]	2024/1/16	2026/1/15	否
赵亚东	1,000.00	2023/1/20	2027/1/18	是[注 2]
赵亚东	600.00	2023/3/27	2027/3/27	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	1,000.00[注 1]	2023/9/26	2026/9/25	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	800.00	2023/12/29	2027/5/31	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	200.00	2023/12/7	2027/12/6	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	175.35	2023/12/5	2026/11/30	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	168.04	2023/11/6	2026/5/1	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	93.73	2023/12/22	2027/12/21	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	800.00[注 1]	2023/3/31	2027/3/29	是[注 2]
北京兴源控股集团有限公司、赵亚东、陈艳萍	800.00	2023/8/29	2024/8/28	是[注 2]

[注 1]上述借款系北京中关村科技融资担保有限公司提供担保，赵亚东、陈艳萍为北京中关村科技融资担保有限公司提供反担保

[注 2]上述担保未到期但已履行完毕系相应借款已还款，担保已解除

4. 关联方资金拆借

(1) 关联方资金拆入

关联方	期初应付	本期增加	本期减少	期末应付	本期资金占用费
陈永杰		50,000,000.00		50,000,000.00	21,527.78
曾莉敏	5,427,800.00			5,427,800.00	
洪华	1,830,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	1,830,000.00	
洪刚	700,000.00			700,000.00	
范建芬	123,600.00			123,600.00	
山东欧浩置业服务有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00		80,000.00

关联方	期初应付	本期增加	本期减少	期末应付	本期资金占用费
北京兴源控股集团有限公司		10,900,000.00	10,900,000.00		
小 计	9,081,400.00	63,900,000.00	14,900,000.00	58,081,400.00	101,527.78

(2) 关联方资金拆出

关联方	期初应收	本期增加	本期减少	期末应收	本期资金占用费
刘红涛	667,745.47		667,745.47		
小 计	667,745.47		667,745.47		

5. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	2,635,045.21	3,120,657.97

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	鲁山县兴源高级中学有限公司	52,091,338.68	4,221,091.43	38,067,009.64	2,140,250.88
	北京兴源时代置业有限公司	2,118,220.50	194,329.43	301,162.56	15,058.13
	鲁山县兴智商贸有限公司	1,008,600.57	139,396.48	1,488,248.62	93,680.64
	江苏中智瑞信物联科技有限公司	536,224.83	26,811.24	838,240.19	78,574.47
	河南省兴之源置业有限公司	456,285.35	35,213.16	347,210.01	17,360.50
	北京兴源控股集团有限公司	339,000.00	16,950.00		
	北京恒业源建筑工程有限公司	179,170.00	41,082.50		
	北京兴源创成房地产开发有限公司	78,699.80	5,297.49		
	北京兴源置业有限公司	52,095.00	2,604.75	446,352.00	44,635.20
小 计		56,859,634.73	4,682,776.48	41,488,223.02	2,389,559.82
预付款项					
	北京恒业源建筑工程有限公司	69,450.00		104,175.00	
小 计		69,450.00		104,175.00	
其他应收款					

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	刘红涛			667,745.47	200,323.64
	胡德远			80,532.10	8,053.21
小 计				748,277.57	208,376.85

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	武汉昕恒源资源再生利用技术有限公司	737,228.80	819,820.00
	鲁山县兴宏商贸有限公司	182,000.00	182,000.00
	北京恒业源建筑工程有限公司	42,833.42	42,833.42
	洪华		4,961,000.00
	曾莉敏		1,570,800.00
	范建芬		1,137,400.00
	许绮		831,600.00
	吴永红		739,200.00
	武汉新柏基电梯有限公司		35,000.00
	嘉兴市云鼎广告传媒有限公司		21,500.00
	鲁山县兴智商贸有限公司		15,168.81
小 计		962,062.22	10,356,322.23
其他应付款			
	曾莉敏	5,427,800.00	5,427,800.00
	洪华	1,830,000.00	1,830,000.00
	山东欧浩置业服务有限公司	1,344,000.00	2,178,500.00
	洪刚	700,000.00	700,000.00
	范建芬	123,600.00	123,600.00
	河南怡业源房地产开发有限公司	13,437.56	13,437.56
	重庆市万州区众想物业管理有限公司		200,000.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	胡德远		5,000.00
小 计		9,438,837.56	10,478,337.56
其他非流动负 债			
	陈永杰	50,000,000.00	
小 计		50,000,000.00	

十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

（一）重要的股票定向发行

公司 2025 年 2 月 28 日审议通过了《关于公司〈股票定向发行说明书〉的议案》，本次发行属于发行对象不确定的发行，本次定向发行对象的范围包括：1. 公司股东（本次定向发行的股东大会通知公告中规定的股权登记日的在册股东）；2. 公司的董事、监事、高级管理人员、核心员工；3. 符合投资者适当性管理规定的自然人投资者、法人投资者及其他非法人组织。公司拟发行股票不超过 20,000,000 股，发行价格为 3.00 元/股，预计募集资金总额不超过 60,000,000.00 元，由发行对象以现金方式认购。本次发行募集资金拟用于补充流动资金。2025 年 4 月 13 日，公司收到全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股转公司”）出具的《关于同意北京兴业源科技服务集团股份有限公司股票定向发行的函》，全国股转公司依据相关规定对公司报送的股票定向发行说明书及相关申请文件进行了审核，认为该项申请文件符合法定形式，同意本次股票定向发行。

（二）其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在需要披露的其他重要资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

本公司主要业务为提供物业服务及相关配套服务。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本财务报表附注五(二)1 之说明。

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	60,291,731.29	66,851,482.30
1-2 年	18,710,462.64	3,106,194.09
2-3 年	2,299,723.77	
账面余额合计	81,301,917.70	69,957,676.39
减：坏账准备	5,104,951.25	3,420,745.37
账面价值合计	76,196,966.45	66,536,931.02

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备	81,301,917.70	100.00	5,104,951.25	6.28	76,196,966.45
合 计	81,301,917.70	100.00	5,104,951.25	6.28	76,196,966.45

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备	69,957,676.39	100.00	3,420,745.37	4.89	66,536,931.02
合 计	69,957,676.39	100.00	3,420,745.37	4.89	66,536,931.02

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	76,489,391.44	5,104,951.25	6.67

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	4,812,526.26		
小 计	81,301,917.70	5,104,951.25	6.28

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	55,479,205.03	2,773,960.24	5.00
1-2 年	18,710,462.64	1,871,046.26	10.00
2-3 年	2,299,723.77	459,944.75	20.00
小 计	76,489,391.44	5,104,951.25	6.67

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或 转回	核销	其他	
按组合计提 坏账准备	3,420,745.37	1,684,205.88				5,104,951.25
合 计	3,420,745.37	1,684,205.88				5,104,951.25

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额	占应收账款期 末余额合计数的 比例 (%)	应收账款坏账 准备
鲁山县兴源高级中学有限公司	6,430,000.00	7.91	501,500.00
松下电气机器（北京）有限公司	5,159,884.68	6.35	257,994.23
河南兴业源餐饮管理有限公司	4,648,963.14	5.72	
北京市大兴区黄村镇人民政府	3,000,000.00	3.69	150,000.00
北京添福家中医康复医院有限公司	2,758,521.44	3.39	456,965.92
小 计	21,997,369.26	27.06	1,366,460.15

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	600,000.00	
其他应收款	36,005,860.07	37,439,608.17

项 目	期末数	期初数
合 计	36,605,860.07	37,439,608.17

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
山东铭君物业管理有限公司	396,000.00	
洛阳兴业源物业管理有限公司	204,000.00	
小 计	600,000.00	

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
关联往来款	26,708,314.47	28,574,049.19
拆借款	1,500,000.00	6,600,000.00
押金保证金	4,127,601.18	2,456,840.01
应收暂付款	2,109,173.40	942,222.48
备用金及其他	2,581,231.39	1,054,451.46
账面余额小计	37,026,320.44	39,627,563.14
减：坏账准备	1,020,460.37	2,187,954.97
账面价值小计	36,005,860.07	37,439,608.17

2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	34,287,338.72	28,965,102.05
1-2 年	674,767.34	2,777,777.46
2-3 年	1,166,318.84	4,459,400.53
3-4 年	795,895.54	2,027,465.14
4-5 年		1,295,817.96
5 年以上	102,000.00	102,000.00
账面余额小计	37,026,320.44	39,627,563.14
减：坏账准备	1,020,460.37	2,187,954.97
账面价值小计	36,005,860.07	37,439,608.17

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按组合计提坏账准备	37,026,320.44	100.00	1,020,460.37	2.76	36,005,860.07
小 计	37,026,320.44	100.00	1,020,460.37	2.76	36,005,860.07

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按组合计提坏账准备	39,627,563.14	100.00	2,187,954.97	5.52	37,439,608.17
小 计	39,627,563.14	100.00	2,187,954.97	5.52	37,439,608.17

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	26,708,314.47		
账龄组合	10,318,005.97	1,020,460.37	9.89
其中：1 年以内	7,579,024.25	378,951.21	5.00
1-2 年	674,767.34	67,476.73	10.00
2-3 年	1,166,318.84	233,263.77	20.00
3-4 年	795,895.54	238,768.66	30.00
4-5 年			
5 年以上	102,000.00	102,000.00	100.00
小 计	37,026,320.44	1,020,460.37	2.76

4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预 期信用损失 （已发生信用 减值）	
期初数	184,810.24	141,408.94	1,861,735.79	2,187,954.97
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段	-33,738.37	33,738.37		
—转入第三阶段		-116,631.89	116,631.89	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	227,879.34	8,961.31	1,404,335.25	1,167,494.60
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	378,951.21	67,476.73	574,032.43	1,020,460.37
期末坏账准备计 提比例（%）	5.00	10.00	27.81	2.76

各阶段划分依据：按账龄组合计提的坏账准备，账龄为 1 年以内的其他应收款坏账准备属于第一阶段；账龄为 1-2 年其他应收账款坏账准备属于第二阶段；账龄 2 年以上的其他应收款坏账准备属于第三阶段。

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应 收款余额 的比例 （%）	期末坏账准备
河南兴业源餐饮管理有限公司	关联往来款	17,819,112.35	1 年以内	48.13	
深圳市信业源社区运营服务有限公司	关联往来款	3,036,385.32	1 年以内	8.20	
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	关联往来款	2,210,137.64	1 年以内	5.97	
邱明	拆借款	1,500,000.00	[注]	4.05	12,189,636.45
芜湖天盛物业服务有 限公司	关联往来款	1,275,997.50	1 年以内	3.45	
小 计		25,841,632.81		69.79	12,189,636.45

[注] 1-2 年 145,834.50 元，2-3 年 607,579.96 元，3-4 年 746,585.54 元

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	195,150,001.00		195,150,001.00	194,900,001.00		194,900,001.00
合 计	195,150,001.00		195,150,001.00	194,900,001.00		194,900,001.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
安徽家诚物业管理有限责任公司	4,480,000.00						4,480,000.00	
武汉合利物业管理有限公司	21,500,000.00						21,500,000.00	
武汉和而贵物业管理有限公司	9,500,000.00						9,500,000.00	
威海太和物业服务有限公司	3,700,000.00						3,700,000.00	
威海市大和德盛环境卫生管理有限公司	300,000.00						300,000.00	
河南兴业源物业管理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
河南兴业源餐饮管理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
芜湖天盛物业服务有限公司	11,770,000.00						11,770,000.00	
山东铭君物业管理有限公司	15,800,000.00						15,800,000.00	
嘉兴市鼎辉物业服务有限公司	24,730,000.00						24,730,000.00	
深圳市信业源社区运营服务有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
成都爱地阳光物业管理有限公司	8,500,000.00						8,500,000.00	
洛阳兴业源物业管理有限公司	510,000.00						510,000.00	
大连嘉禾物业管理服务有限公司	1.00						1.00	
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	4,830,000.00						4,830,000.00	
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	28,000,000.00						28,000,000.00	
北京衡兴物业服务有限公司	1,530,000.00						1,530,000.00	
宁夏舜天物业服务有限公司	20,800,000.00						20,800,000.00	
北京千佳物业管理有限公司	4,000,000.00						4,000,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
好帮生活（北京）科技服务有限公司	750,000.00		250,000.00				1,000,000.00	
西安兴业源科技服务有限公司	400,000.00						400,000.00	
杭州越华物业管理有限公司	30,800,000.00						30,800,000.00	
小 计	194,900,001.00		250,000.00				195,150,001.00	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	227,999,940.25	192,897,766.64	191,091,914.02	153,154,251.17
其他业务收入	824,281.59	555,358.72	897,827.57	36,950.00
合 计	228,824,221.84	193,453,125.36	191,989,741.59	153,191,201.17

(2) 收入分解信息

营业收入按服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
城市服务及企事业单位后勤服务	171,243,828.38	141,460,262.90	151,256,364.53	116,615,018.04
居民生活服务	57,580,393.46	51,992,862.46	40,733,377.06	36,576,183.13
小 计	228,824,221.84	193,453,125.36	191,989,741.59	153,191,201.17

2. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬费	4,588,337.15	5,851,198.37
折旧与摊销	1,463,294.58	778,059.32
办公会议费	1,157,214.86	676,320.56
交通差旅费	76,038.21	65,085.07
合 计	7,284,884.80	7,370,663.32

3. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	4,737,010.62	32,654,500.00
非金融企业利息收入		915,766.27
合 计	4,737,010.62	33,570,266.27

十六、其他补充资料

(一) 非经常性损益

非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	5,996.05	
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	1,436,365.45	
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	18,708.36	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,221,106.17	
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		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		

项 目	金 额	说 明
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-491,664.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	2,190,511.73	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“—”表示）	231,585.26	
少数股东权益影响额（税后）	489,216.50	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	1,469,709.97	

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.85	0.22	0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.09	0.20	0.20

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	17,132,822.35
非经常性损益	B	1,469,709.97
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	15,663,112.38
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	185,026,850.87
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	10,437,500.00
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	1
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	3,537,500.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	3
收购少数股东股权减少的、归属于公司普通股股东的净资产	I	36,695.21

项 目	序号	本期数
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	5
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L= D+A/2+ E\times F/K-G\times H/K-I\times J/K$	193, 563, 389. 04
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	8. 85%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	8. 09%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	17, 132, 822. 35
非经常性损益	B	1, 469, 709. 97
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	15, 663, 112. 38
期初股份总数	D	70, 750, 000. 00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	7, 075, 000. 00
发行新股或债转股等增加股份数	F	4, 175, 000. 00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	1
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F\times G/K-H\times I/K-J$	78, 172, 916. 67
基本每股收益	$M=A/L$	0. 22
扣除非经常性损益基本每股收益	$N=C/L$	0. 20

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

北京兴业源科技服务集团股份有限公司
二〇二五年四月二十八日

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影响

☒适用 ☐不适用

1. 公司自 2024 年 1 月 1 日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公司财务报表无影响。

2. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定。

3. 公司自 2024 年 1 月 1 日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公司财务报表无影响。

4. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《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，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	5,996.05
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	1,436,365.45
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	18,708.36
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,221,106.17
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-491,664.30
非经常性损益合计	2,190,511.73
减：所得税影响数	231,585.26
少数股东权益影响额（税后）	489,216.50
非经常性损益净额	1,469,709.97

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用