

NEEQ:873596



年度报告 2025

ANNUAL REPORT



广州凯云发展股份有限公司
Guangzhou Kyin Development Co., Ltd.

重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、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、公司负责人徐晓、主管会计工作负责人查正林及会计机构负责人（会计主管人员）周嘉伟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、信永中和会计师事务所（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。

目 录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	6
第三节	重大事件	24
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	35
第五节	行业信息	40
第六节	公司治理	41
第七节	财务会计报告	47
附件	会计信息调整及差异情况.....	154

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

释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、凯云发展	指	广州凯云发展股份有限公司
凯云有限、有限公司	指	广州凯云发展有限公司、公司前身
凯云智服	指	广州凯云智慧服务有限公司，公司全资子公司，曾用名广州凯云物业服务有限公司
凯云城市	指	广州凯云城市运营管理有限公司，公司全资子公司，曾用名广州凯云会展服务有限公司
凯云优享	指	广州凯云优享运营管理有限公司，公司全资子公司，曾用名广州凯云市政服务有限公司、广州穗开物业投资有限公司
凯云生态	指	广州凯云生态环境科技有限公司，公司全资子公司，曾用名科学城（广州）园区投资运营发展有限公司
凯云科技	指	广州凯云科技服务有限公司，公司全资子公司，曾用名广州凯云捷顺智慧泊车科技有限公司
留创园	指	广州留学人员创业园有限公司，公司全资子公司
凯得云汇	指	广州凯得云汇商业管理有限公司，公司全资子公司
凯得云创	指	广州凯得云创运营管理有限公司，公司全资子公司
科信光机电	指	广州科信光机电企业孵化器有限公司，公司控股子公司
开源能源	指	广州开源能源科技有限公司，公司参股公司
广开控股	指	广州开发区控股集团有限公司，公司控股股东
凯得资产	指	广州凯得资产运营有限公司，公司股东
科学城集团	指	科学城（广州）投资集团有限公司
太和水	指	上海太和水科技发展股份有限公司
博弈园林	指	广州博弈园林绿化有限公司
凯得资本	指	广州凯得资本运营有限公司，公司关联方
开发区管委会	指	广州经济技术开发区管理委员会，公司实际控制人
开发区国资局	指	广州开发区国有资产监督管理局
股东会	指	广州凯云发展股份有限公司股东会
董事会	指	广州凯云发展股份有限公司董事会
审计委员会	指	广州凯云发展股份有限公司董事会审计委员会
监事会	指	广州凯云发展股份有限公司监事会
公司章程	指	《广州凯云发展股份有限公司章程》
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书及董事会认定的其他高级管理人员
主办券商、中航证券	指	中航证券有限公司
全国股转公司、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
报告期、本期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	广州凯云发展股份有限公司		
英文名称及缩写	Guangzhou Kyin Development Co., Ltd		
	Kyin Development		
法定代表人	徐晓	成立时间	2009年12月10日
控股股东	控股股东为（广州开发区控股集团有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（广州经济技术开发区管理委员会），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	租赁和商务服务业(L)-商务服务业(L72)-综合管理服务(L722)-园区管理服务(L7221)		
主要产品与服务项目	为产业园区、政府办公楼、商业写字楼、商业综合体、公寓、展厅、博物馆、会展中心、河流湖泊、公园、碧道、地铁、街区等城市空间及场景提供综合管理、物业管理、城市运营、招商运营服务		
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	凯云发展	证券代码	873596
挂牌时间	2021年5月31日	分层情况	创新层
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本（股）	109,090,909
主办券商（报告期内）	中航证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	北京市朝阳区望京东园四区2号中航产融大厦32层		
联系方式			
董事会秘书姓名	崔杰	联系地址	广州市黄埔区科学大道60号2901-2905房
电话	020-82113296	电子邮箱	cuijie@getpm.com
传真	020-82113296		
公司办公地址	广州市黄埔区科学大道60号2901-2905房	邮政编码	510770
公司网址	https://www.getpm.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	914401166986609822		
注册地址	广东省广州市黄埔区科学大道60号2901-2905房		
注册资本（元）	109,090,909	注册情况报告期内是否变更	否

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

1. 商业模式

本公司为深耕城市综合运营服务领域的专业服务商，坚持以市场化运营为核心原则，锚定园区运营、城市运营、居养运营、战略投资、科技服务业务板块的战略布局，延续深耕“政务、商务、园区”三大核心领域的发展方向，构建“基础业务托底、培育业务蓄力、赋能业务联动”的业务发展格局，依托定制化、专业化的全场景运营服务体系，为客户提供综合运营管理解决方案，持续推进业务转型升级与布局优化。

公司依托广州开发区的产业资源与区位优势，形成了显著的区域竞争优势；通过打造高素质、专业化的运营管理团队，构建了成熟的服务管理与标准化运营体系，在区域内树立了领先的行业地位，积累了良好的客户口碑。目前公司运营管理业态已覆盖产业园区、政府办公楼、商业写字楼、展厅、博物馆、会展中心、河流湖泊、公园、碧道等多元城市空间，具备多业态、全场景的综合运营服务能力，各业务板块功能定位清晰、发展策略明确，业务运营体系如下：

园区运营：聚焦产业园区、商业地产、高端商写等业态，打造招商运营+园区管理一体化服务体系。招商运营板块涵盖招商策划咨询、招商渠道拓展、招商落地执行、入驻企业全周期跟进及产业资源对接等全流程服务；园区管理板块包含物业基础服务、综合配套服务、入驻企业日常运营管理等内容，双业务协同满足园区业主及租户的多元化运营与管理需求。本板块采用“内生发展 + 外部拓展”的发展模式，在稳固现有项目的基础上推进服务标准化建设，以轻资产模式输出运营服务，持续提升市场化外拓能力与规模效应。

城市运营：围绕河湖、水闸、公园、碧道、文博场馆、政府办公楼、地铁、街区等城市空间资源，构建集水利运营、展厅文博服务、园林绿化、市政环卫、土地综合利用于一体的运营服务体系。拓展市政环卫业务，已成功承接小区生活垃圾清运、地铁垃圾清运等场景服务，并结合智慧技术开展自动驾驶新能源环卫作业服务，实现环卫业务的智慧化、低碳化升级；在做好绿化养护、环境管理、设施维保、安全巡检、水质管控、市政环卫等基础服务的前提下，依托城市空间特性创新运营模式，开展便民售卖、研学活动、运动培训、赛事运营、文旅团建等经营性场景运营，在为客户创造增值价值的同时增强业务粘性，实现存量项目稳健运营、增量业务有序拓展。

居养运营：围绕公司及集团产业资源，重点规划布局公寓运营业务，目前已落地加速器公寓、广开云汇公寓运营核心业务，围绕公寓运营打造完善的配套服务体系，通过多元化配套提升公寓运营服务品质与客户体验。后续将在稳固现有公寓运营项目的基础上，持续优化配套服务体系、提升运营能力，逐步拓展业务规模。

科技服务：运用智能化、科技化产品及技术手段，为园区运营、城市运营等各板块提供智慧园区、智慧水务、智慧环卫、智慧泊车等数字化解决方案，助力各板块实现运营管理的精细化、高效化、低碳化，压减人工成本、提升服务效率。同时依托公司丰富的业务资源与应用场景优势，逐步拓展市场化智慧服务业务，培育新的收入增长点，持续提升公司科创属性与核心竞争力。

战略投资：依托公司资金优势，围绕各业务板块产业链及集团产业转型升级方向开展投资布局，关注能有效扩大主业业务规模、与公司现有业务形成协同效应的优质标的，以资本运营助推实体业务发展，实现产投联动。

公司服务客群覆盖多元主体，主要包括产业园区及商业地产业主、园区入驻企业、政府机关及各类企事业单位、轨道交通运营方、小区物业服务主体以及C端消费者等；收入类型与业务板块高度匹配，

主要包括综合管理服务、物业管理服务、物业租赁服务、招商运营咨询服务等核心收入，以及场景经营服务、配套增值服务等其他收入，各收入类型形成互补，保障公司现金流与经营利润的稳定性。

公司严格遵循市场化运营原则，项目获取主要通过参与招投标方式开展，依据招投标结果与客户签订正式服务合同；运营履约方面，中标后统一配备人员以及服务所需的其他材料和设备等，按照客户要求在服务期限内履行合同约定的服务内容，获得收入和现金流。同时，公司将服务边界不断进行延伸，依托业务模式创新以及数字化应用，开展场景运营，包括园区增值服务、水上运动培训、赛事服务、文旅团建、智慧清洁、智慧泊车、自动驾驶新能源环卫作业等，不断提升服务附加值与客户粘性。报告期内，公司的商业模式较上年末未发生较大的变化。

2. 2025 年整体经营情况

2025 年公司合并报表实现营业收入 41,335.47 万元，归属于挂牌公司股东的净利润 2,842.20 万元。截止 2025 年 12 月 31 日，公司合并报表资产总额 68,600.37 万元，归属于挂牌公司股东的净资产 34,211.59 万元。

3. 2025 年主要工作情况

2025 年，公司以市场化运营为核心，在党建引领、业务经营、投资赋能、招商运营、科技创新、治理优化、风险防控等方面开展全方位工作，各项经营计划稳步落地，战略布局逐步成型，核心经营能力与综合竞争力持续提升，具体工作情况如下：

（一）突出党建引领，铸造企业红色引擎

公司以党建为引领，将纪律建设融入日常经营管理，组织开展集中学习、专题党课及“深入贯彻中央八项规定精神学习教育”活动等，通过规范党内政治生活、落实问题整改，以纪律建设保障企业发展。

（二）突出业务经营，企业多赛道发展并进

一是持续精耕园区运营主业。凯云智服以加速器、“三创”园区等重点园区为核心，聚焦企业需求，以“业务多样化、管理数据化、设备智能化、服务主动化”为方向提升运营服务品质，助推“三创”园区在大湾区营商环境评选中，荣膺“年度产业园优秀奖”。成功进驻汕头海上风电产业园、华星 t11 办公园等园区，打开业务新版图；留创园系统推进产业优势构建，助推生物安全创新港获评“医疗健康创新产业园区”，加速器 4 家在园企业荣登广州“隐形冠军”榜，园区核心竞争力持续提升；凯得云汇围绕“项目落地、业态成型、运营提效”全程，打通“推广招商—运营物管”全周期链条，为云汇天地、广开云汇商业项目开业奠定基础，实现品牌影响力与资产运营能力同步提升。

二是多赛道拓宽运管服务边界。凯云城市构建起以“河湖管养”为基础、“场馆运营”为支撑、“高端政务服务”为特色、以“文旅商创”为延展的城市空间运营新范式。创新推出政商讲解、公众收费讲解、商务礼仪培训等多条产品线，全新推出“5 大主题”文旅团建线路，持续打造“文体商旅”融合发展新标杆；凯云生态依托“生态+环境”双轮驱动，将国际生物岛打造为“全国第一个无人驾驶环卫示范区”，依托“大湾区 33 组城际轨道、广州 14 条地铁线路”业务场景，探索城市环境生态新实践。

三是培育壮大公司新势业务。凯云科技目前正在推进信息技术咨询、网络技术、大数据服务，以及合同能源管理、储能技术服务等业务落地，优化停车场运营策略，推进充电站投建，为园区运营提供支撑；凯云优享致力于完善园区服务生态，以打造“标准化、品牌化、智慧化”的产业园综合服务配套为核心，整合凯得家等集团内公寓资源，启动广开云汇公寓运营筹备、加速器公寓升级改造，形成多维公寓产品矩阵。投资启动加速器智能餐厅、运动场馆等项目，构建完善的园区服务生态。

（三）突出投资赋能，为公司发展注入新动能

2025 年，在集团领导下，公司完成国民养老保险项目增资，以股权为纽带，助推集团投融资项目返投；参与 LCAA 专项基金项目投资，前瞻布局高潜力消费赛道。

同时，围绕集团“大运营”战略体系建设部署，公司受让留创园等 4 家运营类企业股权，收回凯云科技全部股权，实现业务深度协同与资源高度整合，推动公司形成“园区运营、城市运营、居养运营、战略投资、科技服务”布局。

（四）突出招商运营，全力提升企业出租率

一是推动园区存量去化。借助区域政策优势，精准对接市场需求，盘活存量空间。二是创新存量运营策略。公司招商团队聚焦“稳客户、优服务”，灵活调整招商策略，主动上门拜访园区存量企业，锁定续租面积。三是铸就区域商业典范。成功推动云汇天地项目于2025年12月顺利开业，聚焦“优质业态组合、核心品牌引进”，形成独特竞争优势。

（五）突出科技创新，赋能驱动高质量发展

一是提升运营智慧化水平。公司部署“设备智慧监控”“水务智慧管理”等系列数字化平台，投入使用智能无人扫地机、洒水车等设备，推进运维业务智慧化升级。二是科技赋能降本增效。开发区控股中心部署“中央空调节能管理系统”，获评广州市“零碳楼宇”称号。

（六）突出治理改革，夯实企业治理根基

一是筑牢企业发展根基。根据“国企改革”要求，公司撤销监事会，设立审计委员会、引入独立董事，进一步优化治理结构。对内完成凯云城市、凯云生态增资，启动凯得云汇增资，有力促进子公司经营业务发展。二是推动企业瘦身健体。公司聚焦优化组织架构、压降成本费用、盘活存量资产等方面，严格把控工资总额，落实经营目标责任制，推动企业高质量发展。

（七）突出风险防控，筑牢安全保护屏障

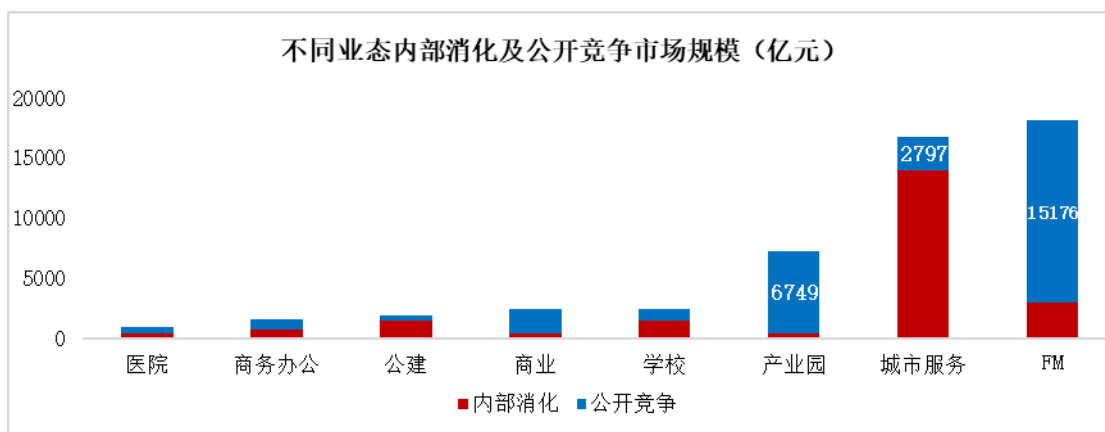
2025年，公司上下深入贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，统筹抓好安全生产与经营发展，顺利实现全年“零”事故安全生产目标。

（二） 行业情况

当前产业园区为区域经济发展的重要载体，成为推动城市化发展的重要抓手，公司所处行业为园区管理服务，相对其他业态，整体市场规模仍然较大，受成本上升、竞争压力增大等因素影响，预计未来行业整体盈利水平将不会发生太大变化，预期产业园区管理服务内容将会走向多元化、产业化、智慧化，具体如下：

1. 市场规模

根据克而瑞物管测算，产业园区管理服务的整体市场规模逾7,000亿元，其中公开市场占逾9成，公开市场规模达到6,749亿元，占据较大市场空间，后续随着产业园区管理服务内容更加多元化，预计产业园区管理服务的市场规模将会持续扩大。



数据来源：公开资料、克而瑞物管测算

2. 盈利水平

在城市服务的不同业态中，产业园区管理服务的毛利率处于中等水平，大约为10-20%左右，预计近几年内仍然会保持在该区间范围内。

3. 参与主体

产业园区管理服务的参与主体主要有三类企业，分别是具有园区开发背景的园区服务企业、累积成

熟开发经验的传统住宅开发商旗下的物业服务企业、深耕于产业园区服务的市场化园区服务企业，其中拥有园区开发商背景的园区服务企业处于较为领先的地位。

目前园区服务企业较多通过战略合作的方式扩展产业园区服务业务，例如京城佳业与北京怀柔科学城市建设发展有限公司共同出资设立北京怀柔科学城物业，共同开辟国家级科学园区、产业园区、科研实验室等科技物业服务新业态，金茂服务与徐州经济技术开发区管委会签署战略合作协议，以产业园“招商运营+园区服务”为切入点，整合片区资源统筹运营，力图打造成江苏省乃至全国城市运营服务发展的范本。

4. 发展趋势

产业园区的服务内容正在朝向多元化、产业化、智慧化方向发展，所在行业企业可以挖掘更多的园区管理服务机会，创造新的利润增长点。

多元化：服务内容将逐步从基础的园区配套服务变得更加丰富多元，例如配套的餐饮、行政管理、政府资源对接、工商登记、知识产权服务等；

产业化：产业园区的管理服务未来将围绕企业“产业服务”的需求，重点针对战略和新兴产业的企业发展痛点和需求，打造有针对性的产业服务平台，提供配套的支撑性产业服务；

智慧化：智慧园区管理服务普及率将会持续提升，随着物联网、5G、大数据技术广泛应用，园区管理服务逐步实现智慧安防、智慧通行、智慧楼宇、智慧能效、智慧办公和智慧生活。

(三) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	413,354,682.78	464,664,574.37	-11.04%
毛利率%	19.03%	18.85%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	28,421,998.84	33,906,661.23	-16.18%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	24,609,773.79	33,447,609.75	-26.42%
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）	8.29%	10.16%	-
加权平均净资产收益率%（依据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）	7.18%	10.02%	-
基本每股收益	0.26	0.31	-16.18%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	686,003,678.90	541,587,256.96	26.67%
负债总计	343,713,346.53	194,162,905.86	77.02%
归属于挂牌公司股东的净资产	342,115,909.30	343,521,205.97	-0.41%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.14	3.15	-0.41%
资产负债率%（母公司）	25.99%	3.40%	-

资产负债率% (合并)	50.10%	35.85%	-
流动比率	1.50	2.08	-
利息保障倍数	12.96	30.16	-
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	33,212,995.48	19,632,139.76	69.18%
应收账款周转率	3.79	6.05	-
存货周转率	16,145.58	15,591.54	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	26.67%	-2.13%	-
营业收入增长率%	-11.04%	0.76%	-
净利润增长率%	-15.13%	-11.93%	-

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	156,049,687.46	22.75%	253,540,647.54	46.81%	-38.45%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
应收账款	123,809,691.85	18.05%	94,344,351.45	17.42%	31.23%
交易性金融资产	0.00	0.00%	9,400,000.00	1.74%	-100.00%
预付款项	1,029,543.95	0.15%	877,246.74	0.16%	17.36%
其他应收款	25,924,052.61	3.78%	15,159,419.33	2.80%	71.01%
存货	25,650.34	0.00%	25,553.12	0.00%	0.38%
其他流动资产	33,572,567.32	4.89%	1,963,459.14	0.36%	1,609.87%
长期股权投资	18,675,636.45	2.72%	17,345,470.50	3.20%	7.67%
其他非流动金融资产	32,128,098.08	4.68%	3,685,799.20	0.68%	771.67%
投资性房地产	41,675,400.00	6.08%	41,917,600.00	7.74%	-0.58%
固定资产	9,538,755.50	1.39%	11,490,143.37	2.12%	-16.98%
在建工程	1,075,503.14	0.16%	0.00	0.00%	100.00%
使用权资产	105,616,057.53	15.40%	13,962,869.02	2.58%	656.41%
无形资产	5,523,226.17	0.81%	4,292,426.87	0.79%	28.67%
长期待摊费用	997,877.53	0.15%	3,119,441.39	0.58%	-68.01%
递延所得税资产	29,944,474.47	4.37%	7,633,016.78	1.41%	292.30%
其他非流动资产	100,417,456.50	14.64%	62,829,812.51	11.60%	59.82%
应付账款	94,931,651.05	13.84%	99,743,640.10	18.42%	-4.82%

预收款项	5,379,631.03	0.78%	604,017.39	0.11%	790.64%
合同负债	3,108,169.04	0.45%	1,946,353.42	0.36%	59.69%
应付职工薪酬	18,571,056.81	2.71%	21,039,891.24	3.88%	-11.73%
应交税费	6,009,434.72	0.88%	7,198,397.04	1.33%	-16.52%
其他应付款	74,714,941.94	10.89%	35,585,584.01	6.57%	109.96%
一年内到期的非流动负债	23,627,820.35	3.44%	14,295,372.40	2.64%	65.28%
其他流动负债	222,479.55	0.03%	201,217.14	0.04%	10.57%
租赁负债	82,795,464.59	12.07%	1,763,003.64	0.33%	4,596.27%
预计负债	962,467.70	0.14%	768,180.70	0.14%	25.29%
递延所得税负债	33,364,602.95	4.86%	10,987,391.93	2.03%	203.66%
其他非流动负债	25,626.80	0.00%	29,856.85	0.01%	-14.17%
股本	109,090,909.00	15.90%	109,090,909.00	20.14%	0.00%
资本公积	61,718,469.03	9.00%	91,545,764.54	16.90%	-32.58%
盈余公积	15,832,842.78	2.31%	13,599,384.67	2.51%	16.42%
未分配利润	155,473,688.49	22.66%	129,285,147.76	23.87%	20.26%
少数股东权益	174,423.07	0.03%	3,903,145.13	0.72%	-95.53%

项目重大变动原因

1. 货币资金较上年期末减少的主要原因是（1）本期支付国民养老保险股份有限公司股权款 10,000 万元；（2）支付路威凯腾机遇贰号（广州）股权投资基金合伙企业（有限合伙）基金认购 900 万元；（3）支付凯得资本股权转让款 1,500 万元，支付深圳市捷顺科技实业股份有限公司股权转让款 396 万元；（4）本期购买粤开证券股份有限公司理财产品 3,000 万；（5）支付路威凯腾（广州）消费股权投资基金合伙企业（有限合伙）新增投资金额 1,945 万元。
2. 交易性金融资产较上年期末减少主要是由于本期为缓解资金紧张，赎回上年购买结构性存款 940 万元。
3. 应收账款较上年期末增加主要是由于（1）河湖城市运营项目同比上升且延迟至一年结算，在财政预算与支出有较大幅度缩减的情况下，应收款项增加约 1,951 万元；（2）应收园区项目运营服务费较上年末增加 200 万元；（3）应收园区管理项目空置物管费较上年末增加 487 万元；应收发展规划馆、党群中心项目款较上年末增加 158 万元；应收其他服务费及零星餐费等项目增加 70 万元。
4. 其他应收款较上年期末增加主要是（1）受市场环境影响，本期回款进度放缓，应收代收代付水电费较上年期末增长 957 万元；（2）个别本期增量项目支付保证金新增其他应收款保证金 159 万元。
5. 其他流动资产较上年期末增加主要是（1）本期新增购买粤开证券股份有限公司一年期固定收益理财 3,000 万元；（2）增值税留抵税额增加。
6. 其他非流动金融资产较上年期末增加主要是（1）对路威凯腾机遇贰号（广州）股权投资基金合伙企业（有限合伙）新增基金投资款项 900 万元；（2）对路威凯腾（广州）消费股权投资基金合伙企业（有限合伙）新增投资金额 1,945 万元。
7. 在建工程较上年期末增加主要是新增一批待安装充电桩 89 万元以及待安装环卫设备 17 万元。
8. 使用权资产较上年末增加主要原因是（1）本期新增 3 个长期租赁合同以及续签一项 3 年期租赁合同新增使用权资产原值 20,465 万元，提前结束其中一个租赁合同以及一个租赁合同到期使用权资产原值减少 21,099.60 万元；（2）因本年提前结束其中一个租赁合同和一个租赁合同到期减少使用权资产累计折旧 12,417 万元；（3）本期计提使用权资产累计折旧 2,616 万元。

9. 长期待摊费用较上年期末减少的主要原因是（1）本期累计摊销 254 万元；（2）本期新增装修费 42 万元。
10. 递延所得税资产较上年期末增加主要是本期新增租赁负债，按租赁准则确认增加可抵扣暂时性差异。
11. 其他非流动资产较上年期末增加主要是（1）本年新增注资国民养老保险股份有限公司 10,000 万元股权款；（2）赎回银行到期大额存单 6,000 万元。
12. 预收款项较上年期末增加主要是本年预收的本年新增的园区运营项目的物业租赁费。
13. 合同负债较上年期末增加主要是本年预收的本年新增的园区运营项目的运营服务费。
14. 其他应付款较上年期末增加主要是（1）本年新增向关联方借款 1,945 万元未到归还期；（2）本年年末应付凯得资本股权尾款 1,465 万元；（3）应付客户履约保证金及园区项目零星水电费增加约 500 万元。
15. 一年内到期的非流动负债较上年期末增加主要是由于本期新增签订租赁合同，属于一年内到期的租赁负债重分类至一年内到期的非流动负债报表项目。
16. 租赁负债较上年末增加主要是由于本期新增签订 3 个长期租赁合同以及续签一个 3 年期租赁合同。
17. 递延所得税负债较上年期末增加主要是由于本期新增签订租赁合同以及续签租赁合同，使用权资产增加，按租赁准则确认增加暂时性差异。
18. 资本公积较上年末减少主要由于（1）本期同控合并四家子公司，追溯调整减少资本公积 2963 万元；（2）本期购买少数股东股权，资本公积减少 19 万元。
19. 少数股东权益较上年期末减少主要是由于本期购买子公司少数股东股权。

（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	413,354,682.78	-	464,664,574.37	-	-11.04%
营业成本	334,707,662.54	80.97%	377,094,335.30	81.15%	-11.24%
毛利率%	19.03%	-	18.85%	-	-
销售费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
管理费用	36,167,541.14	8.75%	40,974,466.11	8.82%	-11.73%
研发费用	3,120,570.91	0.75%	2,899,319.92	0.62%	7.63%
财务费用	728,810.21	0.18%	-3,289,105.13	-0.71%	122.16%
信用减值损失	-2,618,655.45	-0.63%	-2,887,363.95	-0.62%	9.31%
资产减值损失	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
其他收益	100,648.86	0.02%	1,040,759.48	0.22%	-90.33%
投资收益	1,739,861.56	0.42%	1,586,594.70	0.34%	9.66%
公允价值变动 收益	-245,530.12	-0.06%	-211,491.45	-0.05%	-16.09%
资产处置收益	4,543,783.19	1.10%	33,454.88	0.01%	13,481.82%
汇兑收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
营业利润	40,426,975.13	9.78%	45,085,433.33	9.70%	-10.33%
营业外收入	157,953.44	0.04%	254,097.72	0.05%	-37.84%

营业外支出	471,139.85	0.11%	49,635.69	0.01%	849.20%
净利润	28,468,625.26	6.89%	33,544,504.63	7.22%	-15.13%

项目重大变动原因

1. 本期财务费用较上年同期增加主要是（1）本期赎回大额存单导致利息收入减少；（2）本年租赁负债利息支出及借款利息支出增加。
2. 本期其他收益较上年同期减少主要原因是进项税加计抵减优惠政策到期、其他政策补贴等减少约 94 万元。
3. 本期资产处置收益较上年同期减少主要是本年提前结束一项租赁合同，结转处置使用权资产收益 454 万元。
4. 营业外收入较上年同期减少主要是（1）由于上年同期发生退场项目无需缴纳的水电费 20 万元确认营业外收入，本年无此业务发生；（2）本年收到的零星无需返还的押金和收取客户的罚款和滞纳金大概 11 万元。
5. 营业外支出较上年同期增加主要是（1）本年因诉讼支付及预计赔偿款和滞纳金共计 47 万元。（2）本期发生的罚金及滞纳金、零星保险赔款相比上期减少。

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	413,354,682.78	464,664,574.37	-11.04%
其他业务收入	0.00	0.00	
主营业务成本	334,707,662.54	377,094,335.30	-11.24%
其他业务成本	0.00	0.00	

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
主营业务收入	413,354,682.78	334,707,662.54	19.03%	-11.04%	-11.24%	0.18%
综合管理服务收入	206,255,561.34	163,006,248.15	20.97%	-14.60%	-13.57%	-0.94%
其中：园区管理服务收入	101,652,837.62	64,922,866.47	36.13%	-20.35%	-21.43%	0.88%
其他综合管理服务收入	104,602,723.72	98,083,381.68	6.23%	-8.15%	-7.44%	-0.72%
物业管理收入	65,257,762.56	65,126,968.46	0.20%	-20.24%	-19.51%	-0.91%
咨询服务	36,196,609.16	26,741,841.31	26.12%	34.35%	72.50%	-16.34%

收入						
物业租赁收入	32,435,678.92	28,057,455.64	13.50%	2.86%	-19.24%	23.68%
其他收入	73,209,070.80	51,775,148.98	29.28%	-11.65%	-9.71%	-1.52%

按地区分类分析

适用 不适用

收入构成变动的原因

报告期内公司业务结构基本保持稳定，仍以综合管理服务收入为主，主要变动为本年由于同控合并四家子公司，新增“咨询服务收入”和“物业租赁收入”两个类别，分别占公司营业总收入的8.76%和7.85%，对公司原收入构成变动影响不大；主营业务收入和主营业务成本较上年同期略微下降，其中物业管理项目同比降幅较大，主要是受房地产行业低迷、市场竞争加剧等影响，部分物业管理项目合同到期。

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	广州开发区控股集团有限公司及其控制企业	101,014,440.94	24.44%	是
2	广州市黄埔区水务设施管理所	37,960,130.28	9.18%	否
3	中新广州知识城开发建设办公室	13,615,164.87	3.29%	否
4	广州海事博物馆	9,533,700.00	2.31%	否
5	广州地铁环境工程有限公司	5,242,182.05	1.27%	否
合计		167,365,618.14	40.49%	-

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	广州开发区控股集团有限公司及其控制企业	40,395,164.12	12.07%	是
2	杭州耀安保安服务有限公司广州分公司	23,214,256.62	6.93%	否
3	广州卓企商业运营管理有限公司云汇分公司	13,513,581.25	4.04%	否
4	广东泰达保安服务有限公司	12,405,279.90	3.71%	否
5	广州铭扬物业有限公司	11,583,460.73	3.46%	否
合计		101,111,742.62	30.21%	-

(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	33,212,995.48	19,632,139.76	69.18%
投资活动产生的现金流量净额	-95,009,528.83	-27,389,073.40	-246.89%
筹资活动产生的现金流量净额	-33,515,890.09	-36,918,404.77	9.22%

现金流量分析

1. 本期经营活动产生的现金流量净额发生重大变动的原因为：（1）由于公司进行薪酬和组织结构的优化调整支付给职工及为职工支付的现金同比减少 723 万元；（2）本期缴纳增值税及附加税费较上年同比减少 294 万元；（3）凯达楼、凯通楼等项目合同到期收到客户服务费和支付供应商的运营费均同比下降，影响经营活动产生的现金流量净额约 341 万元。

2. 本期投资活动产生的现金流量净额发生重大变动原因为：（1）上年取得联营企业分红款 947.40 万元本期无此事项现金流流入；（2）本次收回银行理财产品及结构性存款等投资现金流入 24,190 万元，同时支付股权投资现金流出 34,490 万元；（3）购建固定资产及系统等支出的现金较上年同期减少 537 万元。

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
广州凯云智慧服务有限公司	控股子公司	服务业	10,000,000.00	177,106,946.2	87,738,900	210,350,761.3	17,805,668.87
广州凯云城市运营管理有限公司	控股子公司	水利管理服务	30,000,000.00	80,317,651.59	37,183,785.08	82,078,738.98	4,955,915.88
广州凯云生态环境科技有限公司	控股子公司	生态保护和环	10,000,000.00	89,123,154.31	55,965,524.66	50,675,160.4	848,019.01

公司		境 治 理 服 务					
广 州 凯 云 优 享 运 营 管 理 有 限 公 司	控 股 子 公 司	商 务 服 务 业	10,000,000.00	139,608,423.6	15,962,938.14	9,725,561.89	2,349,935.16
广 州 凯 云 科 技 服 务 有 限 公 司	控 股 子 公 司	科 技 推 广 和 应 用 服 务 业	10,000,000.00	14,579,180.57	10,477,873.99	4,338,837.91	1,039,502.78
广 州 留 学 人 创 园 有 限 公 司	控 股 子 公 司	科 技 推 广 和 应 用 服 务 业	35,000,000.00	34,777,261.64	21,698,760.74	35,703,705.62	3,402,301.93
广 州 凯 云 商 管 有 限 公 司	控 股 子 公 司	商 务 服 务 业	120,000,000.00	32,259,090.79	9,555,860.98	17,617,520.3	-310,373.19
广 州 凯 云 运 营 管 理 有 限 公 司	控 股 子 公 司	商 务 服 务 业	1,000,000.00	2,979,735.76	2,485,844.08	3,793,593.76	1,331,278.69

有 限 公 司							
广 州 科 信 光 机 电 企 业 孵 化 器 有 限 公 司	控 股 子 公 司	科 技 推 广 和 应 用 服 务 业	1,430,000.00	554,549.32	542,608.88	299,931.09	166,689.44

主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
广州开源能源科技有限公司	与公司从事业务相关	促进公司业务发展及投资效益增长
中国科协广州科技园联合发展有限公司	与公司从事业务相关	促进公司业务发展及投资效益增长

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
广州留学人员创业园有限公司	同一控制下企业合并	整合优势资源促进园区运营板块发展，强化运营能力建设
广州凯得云汇商业管理有限公司	同一控制下企业合并	整合优势资源促进园区运营板块发展，强化运营能力建设
广州凯得云创运营管理有限公司	同一控制下企业合并	整合优势资源促进园区运营板块发展，强化运营能力建设
广州科信光机电企业孵化器有限公司	同一控制下企业合并	整合优势资源促进园区运营板块发展，强化运营能力建设

(二) 理财产品投资情况

√适用 □不适用

单位：元

受托方名称	产品类型	产品名称	未到期余额	逾期未收回金额	资金来源
粤开证券股份有限公司	其他	证券理财产品	30,000,000	0	自有资金

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

本公司参与设立广州价值创新园区产业投资基金合伙企业(有限合伙),该结构化主体以自有资金从事投资、投资咨询服务等活动。截止 2025 年 12 月 31 日,本公司认缴并以自有资金实缴人民币 100.00 万元,占合伙企业总出资的 0.0332%,本公司不执行合伙事务,对该结构化主体不具有控制,因此未将其纳入合并财务报表范围,在其他非流动金融资产中核算。本公司作为普通合伙人,按实缴出资比例分配利润或亏损,本公司不存在向该结构化主体提供财务支持的义务和意图。

本公司参与设立路威凯腾(广州)消费股权投资基金合伙企业(有限合伙),该结构化主体以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。本公司认缴出资 12,000.00 万元,出资比例 12.7658%,截止 2025 年 12 月 31 日实缴出资人民币 1,944.56 万元,本公司对该结构化主体不具有控制,因此未将其纳入合并财务报表范围,在其他非流动金融资产中核算,本公司对该结构化主体的最大风险敞口以出资额为限。本公司不存在向该结构化主体提供财务支持的义务和意图。

本公司以普通合伙人参与设立北京凯得文远管理咨询合伙企业(有限合伙),该结构化主体从事企业管理咨询等活动。本公司认缴出资 1.00 万元,合伙企业总认缴出资额为 36,751.00 万元,截止 2025 年 12 月 31 日未实缴出资,未就其确认为一项资产投资,对该结构化主体不具有控制,未纳入合并财务报表范围。本公司不存在向该结构化主体提供财务支持的义务和意图。

本公司参与设立路威凯腾机遇贰号(广州)股权投资基金合伙企业(有限合伙),该结构化主体以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。本公司认缴出资 900.00 万元,出资比例 8.4104%,截止 2025 年 12 月 31 日实缴出资人民币 900.00 万元,本公司对该结构化主体不具有控制,因此未将其纳入合并财务报表范围,在其他非流动金融资产中核算,本公司对该结构化主体的最大风险敞口以出资额为限。本公司不存在向该结构化主体提供财务支持的义务和意图。

(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	3,120,570.91	2,899,319.92
研发支出占营业收入的比例%	0.75%	0.62%
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	1	1
本科以下	4	5
研发人员合计	5	6
研发人员占员工总量的比例%	0.85%	1.15%

(三) 专利情况

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	4	4
公司拥有的发明专利数量	2	2

(四) 研发项目情况

凯云发展以高新技术企业为标杆，近年来持续加大科学技术与信息化应用的研发投入，推动公司城市综合运营服务的专业化与数字化水平提升。结合智慧化、绿色化、标准化、生态化的行业发展趋势，公司先后成功开发了智慧园区综合管理系统和智慧河湖公园景区综合管理系统，旨在借助科技手段为公司创造更大的效益。

截至报告期末，园区管理、河湖治理等相关项目已全面投入生产应用，引入设备设施 AI 巡检，进一步提高设备能源利用效率。目前共累计获得发明专利 2 项，外观专利 2 项。

公司基于当前运营效益提升的实际需求，已经成功自主研发出一系列适用于多元化业务场景的数字化工具，具体覆盖物业服务、河湖综合治理、大型场馆智慧运营、设施设备实时监控以及能源精细化管理等多个领域。工具贯穿“收费管理、工单处理、设施养护、招商运营”等核心业务流程，实现端到端的全流程数字化覆盖。通过引入数字孪生技术，企业构建的智能决策指挥中心，实时聚合多源数据，并依托 AI 算法进行深度学习和预测分析，提供科学决策建议，深化全业态数据的实时同步与业务流程的闭环管理，提升运营协同与效率，为公司在新的发展阶段实现高质量、可持续的发展目标提供了坚实的技术支撑与创新动力。

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。

收入确认事项	
关键审计事项	审计中的应对

<p>凯云发展公司的营业收入主要来自综合管理服务。2025 年度，凯云发展公司营业收入为人民币 41,335.47 万元，其中综合管理服务收入为人民币 20,625.56 万元，占营业收入的 49.90%，物业管理收入为人民币 6,525.78 万元，占营业收入的 15.79%。由于营业收入作为凯云发展公司的关键业绩指标之一，存在管理层为达到特定目标或期望而调节收入确认的固有风险，因此，我们将收入确认作为关键审计事项。</p>	<p>(1) 了解及评价收入确认有关的内部控制设计的有效性，并测试了解关键控制执行的有效性；</p> <p>(2) 检查收入确认合同的主要条款，核对收入的确认政策的适当性；</p> <p>(3) 对收入实施分析性程序，分析收入及毛利率变动的合理性；</p> <p>(4) 结合应收账款、预收账款函证程序，对收入金额实施函证，并将函证结果与账面记录金额进行核对；</p> <p>(5) 获取项目收入台账，核对综合管理服务、物业管理收入是否计入正确会计期间，重新计算收入确认的合理性；</p> <p>(6) 从营业收入的会计记录中选取样本，核对收入确认相关支持性文件，如客户合同、销售发票、物业收入测算表、银行回单等单据。</p>
---	---

七、 企业社会责任

√适用 □不适用

公司坚持社会效益与经济效益并重，坚持社会责任与经济责任相统一，在切实做好服务主业的同时，积极在乡村振兴、社会公益等方面贡献力量。

公司下属子公司凯云智服开展代理销售广州市消费帮扶产品“阳山泉”，为广东省清远市阳山县乡村振兴产业兴旺打好基础、拓展渠道、提质增效，助力广州消费帮扶再上新台阶；凯云工会在管理园区广州开发区科技企业加速器设置爱心驿站，配备微波炉、桌椅、免费 WiFi、免费充电、报刊书籍、雨具、应急药箱等设备物资，切实解决户外劳动者休息难、充电难、就餐难等实际难题，并持续为户外劳动者提供包括义诊推拿按摩、义务理发、夏季送清凉在内的多元化服务，打造面向社会户外劳动者的多元化民生服务港湾。

公司下属子公司凯云城市践行国有企业责任与担当，于在管的公园、景区景点、公寓厂房、办公写字楼、会议中心等场景投放自助售卖柜设备，为乡村振兴贡献了力量，也为城市居民带来了更加便捷、丰富的购物体验。此外，逐步开展运营悦动公园、碧道驿站、文教园区等城市空间，引入篮球培训、儿童游乐设施、便民零售等业态，为广大市民提供集居民游玩、运动健身为一体的便民空间服务。

公司党支部立足“双报到”工作机制，充分发挥党员先锋模范作用，积极组织党员干部参与志愿服务与社会公共服务：高标准完成“穗城源”第三届龙舟文化节等重大活动的后勤保障工作，助力地方文化建设与群众文化活动的开展；选派党员骨干参与“千百党员进千企暖企惠企促发展”专项行动，担任党建联络员，将惠企政策和组织温暖送上门，助力营商环境优化。

八、 未来展望

是否自愿披露

是 否

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
公司治理风险	公司建立了较为严格的内控制度体系，逐步完善了法人治理结构。但内部控制具有固有局限性，存在不能防止或发现错报的可能性。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。应对措施：公司在发展过程中进一步健全公司治理结构，不断完善公司的股东会、董事会、审计委员会的运作机制，完善信息披露机制，提高公司内部管理水平，严格执行公司内部控制制度，以尽可能减少公司治理风险。
潜在同业竞争的风险	截至本报告披露日，公司控股股东控制企业广州恒泰科技创新投资有限公司、广州城市格致酒店管理有限公司、北京赛德华医疗器械有限公司与广州恒运城市服务有限公司营业执照登记的经营范围存在与股份公司经营相同或相似业务的情形，上述主体虽已出具避免同业竞争的承诺函，且在业务范围、目标市场、服务对象、业务模式、资产、人员、财务、客户渠道等方面与公司不存在可替代性，不存在竞争关系，不存在利益冲突，不会对公司生产经营构成重大不利影响。但未来经营管理过程中随着股份公司与各关联方之间业务范围及领域的扩张，不排除潜在同业竞争情况的发生。应对措施：针对上述风险，公司建立健全了公司治理机制，逐步完善内控管理机制，并制定了相应的《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》等相关制度规范公司重大事项的决策程序，避免公司将来的投资决策涉及同业竞争的情况。与此同时，公司控股股东广开控股也出具了《避免同业竞争的声明与承诺》，承诺积极避免同业竞争情况的出现，若违反上述承诺将对由此给股份公司造成的损失作出全面、及时和足额的赔偿。
部分建筑未办理房产证的风险	广州凯云发展股份有限公司全资子公司广州凯云生态环境科技有限公司（曾用名科学城（广州）园区投资运营发展有限公司）位于广州市黄埔区青年路的76套加建房屋未取得房产证，上述76套房屋中50套为员工宿舍，26套房屋用于出租。上述未取得房产证的76套加建房屋存在被政府相关部门罚款、限期拆除等法律风险。根据广东省广州市中级人民法院民事判决书（2025）粤01民终7567号，2025年6月，法院判决其中43套房屋为小区全体业主共同共有，应移交给上述物业的物业服务单位。截至2025年6月30日，广州凯云生态环境科技有限公司已完成移交。应对措施：广州市规划和自然资源局出具的穗规划资源守[2020]403号《关于执行土地资源和规划管理法律法

	<p>规情况的证明》确认凯云生态在报告期内并未因房屋建设受到过行政处罚。股份公司控股股东也出具《关于园区公司自建房屋涉嫌违章建筑的承诺函》，承诺如凯云生态上述 76 套自建房屋根据相关主管部门的要求被强制拆除，或被有权的政府部门罚款或因未能办理房地产权证书导致需对承租方承担违约责任的，由其负责承担凯云生态因上述自建房屋被强制拆除或罚款发生的损失，并由其负责承担因此可能导致的对承租方的违约责任，以确保凯云生态和公司不会因上述自建房屋无法办理房地产权证书遭受损失。其中损失包括但不限于上述自建房屋经审计的账面价值、拆除房屋的费用及其他可能发生的其他损失。</p>
人工成本上升风险	<p>公司所处的行业属于劳动密集型行业，营业成本以人工成本为主，随着公司规模逐步扩大，人工成本也不断增加。虽然公司加强了人工费用控制，但是近年来整体的工资水平持续上涨导致行业整体的人力成本和采购服务成本面临不断上升的压力。应对措施：公司积极通过制度化、标准化管理模式，提升作业效率，降低人工成本；积极开拓新的业务，形成一定的边际规模效应。</p>
关联交易占比较高风险	<p>报告期内，公司存在为关联方提供服务的情况，2025 年，为关联方提供服务的金额为 10,165.44 万元，公司从关联方实现的收入占当期收入的比例为 24.59%，但若关联方不能持续合作，将对公司产生不利影响。应对措施：（1）公司通过各项制度明确规定了关联交易决策程序及关联股东、关联董事的回避机制，以确保公司关联交易的合理性和公允性；（2）公司将在巩固现有市场份额的基础上积极开拓新的业务领域，且公司将以客户的个性化需求为导向，不断整合和优化各项服务资源，为业主提供更加多元化和现代化的增值服务。通过以上方式扩大收入来源，逐步降低关联交易比例。</p>
部分前期住宅物业项目未进行招投标的风险	<p>根据国务院发布的《物业管理条例》第二十四条：“住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘物业服务企业”，公司部分前期住宅物业项目的获取未进行招投标活动，存在合同无效的法律风险。应对措施：公司已意识到上述合同履行的风险，并进行了相应整改。针对住宅物业服务，公司及子公司已经采取合理措施，在新签署前期物业服务合同过程中主动提示住宅物业的建设单位应按照招投标程序确定物业服务企业。另，公司将积极与住宅物业项目业主进行沟通，协调推进业主大会的组建并协助业主大会通过选举产生业主委员会，在业主大会选聘出继任物业服务企业，且在继任物业服务企业与业主委员会签订的物业服务合同生效后，合法合规的完成物业管理服务的交接工作。</p>
业务外包的风险	<p>报告期内，公司将所需劳动力较多、技术含量较低或需要专业资质的业务外包给第三方专业服务公司，外包业务涵盖保洁服务、绿化服务、安保服务、电梯维保服务、消防维保服务等，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，会对公司的服务质量、声誉甚</p>

	至经营业绩产生不良影响。应对措施：公司充分利用市场规则，寻找优质合作伙伴，同时，公司在签订外包合同时合同中对该类第三方公司的服务质量等相关条款进行了严格规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管。
关联方业务依赖风险	随着公司所在行业管理规模的持续扩大，结合行业自身的较低准入门槛，行业企业数量预计将进一步增长，公司面临严峻的市场竞争风险。应对措施：公司将通过加强业务技能培训，保证业务水平，逐步提高公司品牌形象；强调服务质量，为客户提供差异化服务，增强公司的品牌号召力。
市场竞争的风险	随着公司所在行业管理规模的持续扩大，结合行业自身的较低准入门槛，行业企业数量预计将进一步增长，公司面临严峻的市场竞争风险。应对措施：公司将通过加强业务技能培训，保证业务水平，逐步提高公司品牌形象；强调服务质量，为客户提供差异化服务，增强公司的品牌号召力。
现金收款资金管理风险	报告期内，公司部分停车费收入存在现金收款的情况，尽管公司通过制定严格的财务管理制度对现金的保管、缴存，现金存款明细表的编制、汇总等进行监督管理，但如对现金管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。应对措施：公司通过制定严格的财务管理制度对现金的保管、缴存，现金存款明细表的编制、汇总等进行监督管理，同时公司亦在积极推动支付宝、微信支付等非现金结算方式在停车场收费端口的普及，报告期内，现金收款占比已逐步下降。
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	
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.(二)
是否存在关联交易事项	√是 □否	三.二.(三)
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.(四)
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.(五)
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	7,638,485.19	2.23%
作为被告/被申请人	7,012,385	2.05%
作为第三人	0	0.00%
合计	14,650,870.19	4.28%

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）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

(三)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	46,000,000.00	40,395,164.12
销售产品、商品，提供劳务	164,000,000.00	101,654,382.26
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
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	33,602,643.99	33,602,643.99
与关联方共同对外投资	0	0
提供财务资助	0	0
提供担保	0	0
委托理财	0	0
购买保本性理财产品	30,000,000.00	30,000,000.00
借款	70,000,000.00	19,450,000.00
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款	0	0
贷款	0	0

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

1. 公司于 2025 年 3 月 26 日召开的第二届董事会第十一次会议审议通过了《关于审议广州凯云发展股份有限公司 2025 年度拟使用闲置自有资金向粤开证券购买固定收益型收益凭证保本性理财产品暨关联交易的议案》，公司拟使用不超过人民币 3,000 万元（含 3,000 万元）闲置自有资金向公司关联方粤开证券股份有限公司（以下简称“粤开证券”）购买安全性高、流通性好的固定收益型收益凭证保本性理财产品，期限为 1 年。2025 年 4 月 7 日，公司与粤开证券签署固定收益凭证认购协议。

上述关联交易旨在提高公司自有资金的使用效率，合理利用闲置资金。本次交易遵循固定收益型收益凭证保本性理财产品的通用定价方式，公开、公允、合理，不存在损害公司及股东利益的情形。

2. 公司于 2025 年 9 月 17 日召开第二届董事会第二十三次会议，审议通过《关于受让凯得资本持有的留创园、凯得云汇、凯得云创 100%股权和科信光机电 72.03%股权的议案》。公司拟以非公开协议的方式受让关联方广州凯得资本运营有限公司（以下简称“凯得资本”）持有的广州留学人员创业园有限公司、广州凯得云汇商业管理有限公司、广州凯得云创运营管理有限公司 100%股权和广州科信光机电企业孵化器有限公司 72.03%股权，以 2024 年 12 月 31 日各标的企业审计报告净资产值为交易对价，整体交易对价为 29,646,343.99 元。

其中，广州凯得云汇商业管理有限公司按照内部决策程序向公司控股股东广开控股申请并于 2025 年 8 月收到广开控股借款 19,450,000.00 元，该项关联交易发生于合并日前，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额 19,450,000.00 元，2026 年 2 月，广州凯得云汇商业管理有限公司已向广开控股支付全部借款本金及利息，借款余额 0 元。

上述关联交易符合相关法律规定及公司发展需要，属于合理的交易行为，交易遵循了客观、公平、公允的定价原则，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

3. 公司于 2025 年 9 月 28 日召开第二届董事会第二十四次会议，审议通过《关于受让捷顺科技持有凯云捷顺 40%股权项目的议案》，凯云发展出于业务规划、公司治理、资源整合等因素考量，拟受让深

圳市捷顺科技实业股份有限公司持有的凯云科技40%股权，交易价格暂定为395.63万元，最终价格不高于最终经备案的资产评估价格。

上述关联交易符合相关法律规定及公司发展需要，属于合理的交易行为，交易遵循了客观、公平、公允的定价原则，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

4. 2025年12月19日，公司第二届董事会第二十七次会议审议通过《关于审议广州凯云发展股份有限公司向公司控股股东借款的议案》。公司拟向控股股东广州开发区控股集团有限公司（以下简称“广开控股”）借款不超过人民币柒仟万元（¥7,000万元），借款利率按照银行贷款市场利率5年期LPR加100BP，借款期限为5年，据实签订借款合同。截至本报告期末，公司与广开控股尚未签署借款合同，上述关联交易尚未实际发生。

上述关联交易是基于公司业务战略发展的正常需要，有利于缓解公司资金周转压力，系控股股东对公司发展的战略性支持，有利于公司持续稳健发展，公司与关联方之间的借款利率公允合理，符合公司及全体股东利益，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

除上述交易外，本报告期内，暂不存在重大关联交易的情况。

违规关联交易情况

适用 不适用

(四) 承诺事项的履行情况

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	2020年12月15日	-	挂牌	同业竞争承诺	1、本公司及本公司控制下的其他企业在报告期内部分存在经营范围或主要从事业务与股份公司相同或相似的情形，部分与股份公司存在同业竞争情况。截至本承诺函签署之日，本公司已完成对本公司控制的其他企业同业竞争方面的规范整改，本公司及本公司控制的其他企业主要从事的业务与股份公司均不存在同业竞争的情况。 2、自本承诺函签署之日起，本公司及本公司控制下的其他企业将不再新设在中国境内外，直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动；将不再新设直接或间接开展对股份公司有竞争或可	正在履行中

					<p>能构成竞争的业务、活动或拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。</p> <p>3、自本承诺函签署之日起，如股份公司进一步拓展其产品和业务范围，本公司及本公司控制下的其他企业将不与股份公司拓展后的产品或业务相竞争；可能与股份公司拓展后的产品或业务发生竞争的，本公司及本公司控制下的其他企业按照如下方式退出竞争：A、停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品；B、停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；C、将相竞争的业务纳入到股份公司来经营；D、将相竞争的业务转让给无关联的第三方。</p> <p>4、若违反上述承诺，本公司将对由此给股份公司造成的损失作出全面、及时和足额的赔偿。</p>	
实际控制人或控股股东	2020年12月15日	-	挂牌	关联交易承诺	<p>一、本公司将尽可能的避免和规范本公司或本公司控制的其他企业与股份公司之间的关联交易。</p> <p>二、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司或本公司控制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及股份公司章程的规定，遵循公平、公允和等价有偿的一般商业原则，依法与股份公司签订关联交易协议，以与无关</p>	正在履行中

					<p>联关系第三方进行相同或相似交易的价格为基础确定关联交易价格以确保其公允性、合理性，按有关法律法规、规章、规范性法律文件、股份公司章程、内部制度的规定履行关联交易审批程序，按照约定严格履行已签署的相关交易协议，并督促股份公司及时履行信息披露义务，以维护股份公司及其他股东的利益。</p> <p>三、本公司或本公司控制的其他企业保证不利用本公司在股份公司中的地位 and 影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源、要求股份公司违规提供担保，或通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。如违反上述承诺给股份公司造成损失的，本公司愿意承担赔偿责任。</p> <p>四、本承诺函自签署之日起即行生效并不可撤销，并在股份公司存续且依照中国证监会或证券交易所相关规定本公司被认定为股份公司关联人期间内有效。</p>	
其他股东	2020年12月15日	-	挂牌	关联交易承诺	<p>一、本公司将尽可能的避免和规范本公司或本公司控制的其他企业与股份公司之间的关联交易。</p> <p>二、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司或本公司控制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及股份公司章程的规定，遵循公平、公允和等价有偿的一般商业原</p>	正在履行中

					<p>则,依法与股份公司签订关联交易协议,以与无关联关系第三方进行相同或相似交易的价格为基础确定关联交易价格以确保其公允性、合理性,按有关法律法规、规章、规范性法律文件、股份公司章程、内部制度的规定履行关联交易审批程序,按照约定严格履行已签署的相关交易协议,并督促股份公司及时履行信息披露义务,以维护股份公司及其他股东的利益。</p> <p>三、本公司或本公司控制的其他企业保证不利用本公司在股份公司中的地位 and 影响,违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源、要求股份公司违规提供担保,或通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。如违反上述承诺给股份公司造成损失的,本公司愿意承担赔偿责任。四、本承诺函自签署之日起即行生效并不可撤销,并在股份公司存续且依照中国证监会或证券交易所相关规定本公司被认定为股份公司关联人期间内有效。</p>	
实际控制人或控股股东	2020年12月15日	-	挂牌	资金占用承诺	<p>一、自2018年1月1日起至本承诺出具之日不存在股份公司为本公司或本公司控制的公司、企业或其他组织、机构(以下简称“本公司控制的其他企业”)进行违规担保的情形。二、本公司于2019年3月28日与股份公司签订《集团内部资金</p>	正在履行中

					<p>调剂借款合同》，由股份公司向本公司拆出资金6000 万元人民币，截至本承诺出具之日已经全额归还本金及利息，资金拆借已履行了内部审批程序，符合相关法律、法规以及《公司章程》的规定。除此之外，本公司或本公司控制的其他企业自2018年1月1日起至本承诺出具之日不存在以借款、代偿债务、代垫款项等方式占用或转移股份公司资金或资产的情形。三、本公司承诺将严格遵守有关法律、法规、规范性文件及公司章程的要求和规定，确保将来不致发生上述情形。</p>	
董监高	2020年12月15日	-	挂牌	关联交易承诺	<p>一、本人将尽可能的避免和规范本人或本人控制的其他企业与股份公司之间的关联交易。二、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人或本人控制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及股份公司章程的规定，遵循公平、公允和等价有偿的一般商业原则，依法与股份公司签订关联交易协议，以与无关联关系第三方进行相同或相似交易的价格为基础确定关联交易价格以确保其公允性、合理性，按有关法律、法规、规章、规范性文件、股份公司章程、内部制度的规定履行关联交易审批程序，按照约定严格履行已签署的相关交易协议，并督促股份公</p>	正在履行中

					<p>司及时履行信息披露义务,以维护股份公司及其他股东的利益。三、本人或本人控制的其他企业保证不利用本人在股份公司中的地位 and 影响,违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源、要求股份公司违规提供担保,或通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。如违反上述承诺给股份公司造成损失的,本人愿意承担赔偿责任。四、本承诺函自签署之日起即行生效并不可撤销,并在股份公司存续且依照中国证监会或证券交易所相关规定本人被认定为股份公司关联人期间内有效。</p>	
实际控制人或控股股东	2020年12月15日	-	挂牌	关于股东适格性的承诺	<p>一、本公司为合法有效存续的有限责任公司,不存在法律法规和规范性文件以及《公司章程》规定的不适合担任股份公司股东的情形,具备作为股份公司股东的主体资格。二、本公司不属于《证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》等法律法规和规范性文件所指的私募投资基金管理人或私募投资基金,无需履行私募投资基金管理人或私募投资基金的登记备案程序;三、本公司所持有的股份公司股份均为本公司真实所有,且均为合法方式取得,不存在任何形式的权属争议或潜在</p>	正在履行中

					<p>纠纷，也不存在通过协议、信托或其他方式代持或委托持股的情形。四、本公司自 2018 年以来依法开展经营活动，经营行为合法、合规，不存在重大违法违规行为，不存在正在进行或尚未了结或可预见的可能影响股份公司经营发展的诉讼、仲裁和行政处罚。</p>	
其他股东	2020 年 12 月 15 日	-	挂牌	关于股东资格性的承诺	<p>一、本公司为合法有效存续的有限责任公司，不存在法律法规和规范性文件以及《公司章程》规定的不适合担任股份公司股东的情形，具备作为股份公司股东的主体资格。</p> <p>二、本公司不属于《证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等法律法规和规范性文件所指的私募投资基金管理人或私募投资基金，无需履行私募投资基金管理人或私募投资基金的登记备案程序；三、本公司所持有的股份公司股份均为本公司真实所有，且均为合法方式取得，不存在任何形式的权属争议或潜在纠纷，也不存在通过协议、信托或其他方式代持或委托持股的情形。四、本公司自 2018 年以来依法开展经营活动，经营行为合法、合规，不存在重大违法违规行为，不存在正在进行或尚未了结或可预见的可能影响股份公司经营发展的诉讼、仲</p>	正在履行中

					裁和行政处罚。	
实际控制人或控股股东	2020年12月15日	-	挂牌	关于社会保险及住房公积金的承诺	如应有关社会保险主管部门或其他有权部门的要求或决定,股份公司为员工补缴社会保险及住房公积金,愿在毋需股份公司支付对价的情形下承担所有相关责任、损失。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2020年12月15日	-	挂牌	关于不存在重大违法违规行为的承诺	一、不存在最近两年内因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况。二、不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形。三、不存在最近两年内对所任职(包括现任职和曾任职)的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形。四、不存在个人负有数额较大的到期未清偿债务的情形。五、不存在欺诈或其他不诚实行为等情况。六、不属于失信联合惩戒对象。七、不存在受到证券监管部门行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公开谴责的情况。	正在履行中
董监高	2020年12月15日	-	挂牌	关于不存在重大违法违规行为的承诺	一、不存在最近两年内因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况。二、不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形。三、不存在最近两年内对所任职(包括现任职和曾任职)的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任	正在履行中

					的情形。四、不存在个人负有数额较大的到期未清偿债务的情形。五、不存在欺诈或其他不诚实行为等情况。六、不属于失信联合惩戒对象。七、不存在受到证券监管部门行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公开谴责的情况。	
其他股东	2022年11月29日	2025年11月28日	发行	限售承诺	上海太和水科技发展股份有限公司、广州搏弈园林绿化有限公司承诺自股份公司在全国中小企业股份转让系统完成自愿限售股份登记之日起3年内，不会转让、处置本公司所持股份，也不会设置股权质押担保或其他权利限制。	变更或豁免
其他股东	2025年5月19日	-	权益变动	解除自愿限售承诺	上海太和水科技发展股份有限公司、广州搏弈园林绿化有限公司承诺：1、本公司提前解除限售是基于公司资产经营管理的需求，不存在损害挂牌公司利益的情况；2、本公司解除限售的目的是为了转让和交易，以实现股东的利益；3、如违反上述承诺，承诺人将承担相应的法律责任。”	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

承诺人正常履行承诺，不存在超期未履行完毕的承诺事项。

报告期内，股东上海太和水科技发展股份有限公司及广州搏弈园林绿化有限公司变更自愿限售承诺、提前解除股份自愿限售。公司分别于2025年5月29日召开第二届董事会第十四次会议、第二届监事会第七次会议，于2025年6月16日召开2025年第一次临时股东会，审议通过《关于部分股东变更自愿限售承诺及提前解除股份自愿限售的议案》，同意上海太和水科技发展股份有限公司及广州搏弈园林绿化有限公司变更自愿限售承诺、提前解除股份自愿限售，新承诺内容如下：“1、本公司提前解除限售是基于公司资产经营管理的需求，不存在损害挂牌公司利益的情况；2、本公司解除限售的目的是为了转让和交易，以实现股东的利益；3、如违反上述承诺，承诺人将承担相应的法律责任。”

(五) 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
财产保全冻结	冻结	冻结	9,224,336.78	1.35%	诉讼财产保全
保函保证金	冻结	保证金	6,542,496.72	0.95%	履约保函
总计	-	-	15,766,833.50	2.30%	-

资产权利受限事项对公司的影响

截止本报告期末，公司因诉讼财产保全冻结受限的货币资金 9,224,336.78 元，金额较小，不会对公司生产经营产生重大不利影响，公司将积极与各方沟通，尽快推进诉讼程序，解除冻结情形。

截止本报告期末，公司因向银行申请开具履约保函受限的货币资金 6,542,496.72 元，是公司正常经营所需而发生的合理事项，不会对公司生产经营产生重大不利影响。

第四节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	100,000,000	91.67%	-19,142,228	80,857,772	74.12%
	其中：控股股东、实际控制人	80,857,772	74.12%	0	80,857,772	74.12%
	董事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	9,090,909	8.33%	19,142,228	28,233,137	25.88%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	28,233,137	28,233,137	25.88%
	董事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		109,090,909	-	0	109,090,909	-
普通股股东人数						2

股本结构变动情况

√适用 □不适用

2024年11月13日，股东科学城集团与凯得资产签订《股份转让协议》，科学城集团通过特定事项协议转让方式，将其直接持有的 19,142,228 股公司股份转让给凯得资产。根据 2025年1月14日中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《证券过户登记确认书》，上述股权已于 2025年1月13日完成过户登记手续，凯得资产成为公司股东。

2025年5月29日，公司股东凯得资产分别与股东太和水、搏弈园林签订《股份转让协议》，太和

水拟将其直接持有的 6,060,606 股公司股份转让给凯得资产，搏弈园林拟将其直接持有的 3,030,303 股公司股份转让给凯得资产。根据 2025 年 9 月 5 日中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《证券过户登记确认书》，上述股权已于 2025 年 9 月 4 日完成过户登记手续。

(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	广州开发区控股集团有限公司	80,857,772	0	80,857,772	74.1196%	0	80,857,772	0	0
2	广州凯得资产运营有限公司	0	28,233,137	28,233,137	25.8804%	28,233,137	0	0	0
3	上海太和水科技发展股份有限公司	6,060,606	-6,060,606	0	0%	0	0	0	0
4	广州搏弈	3,030,303	-3,030,303	0	0%	0	0	0	0

	园林绿化有限公司								
5	科学城（广州）投资集团有限公司	19,142,228	-19,142,228	0	0%	0	0	0	0
合计		109,090,909	0	109,090,909	100%	28,233,137	80,857,772	0	0

普通股前十名股东情况说明

适用 不适用

广州凯得资产运营有限公司为广州开发区控股集团有限公司全资子公司。

除上述情况外，公司股东之间不存在其他关联关系。

2024年11月13日，股东科学城集团与凯得资产签订《股份转让协议》，科学城集团通过特定事项协议转让方式，将其直接持有的19,142,228股公司股份转让给凯得资产。根据2025年1月14日中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《证券过户登记确认书》，上述股权已于2025年1月13日完成过户登记手续，凯得资产成为公司股东。

2025年5月29日，公司股东凯得资产分别与股东太和水、搏弈园林签订《股份转让协议》，太和水拟将其直接持有的6,060,606股公司股份转让给凯得资产，搏弈园林拟将其直接持有的3,030,303股公司股份转让给凯得资产。根据2025年9月5日中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《证券过户登记确认书》，上述股权已于2025年9月4日完成过户登记手续。

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

1. 报告期内，公司控股股东未发生变更。
2. 公司控股股东是广州开发区控股集团有限公司，法定代表人郭川舟，成立日期1998年11月6日；统一社会信用代码：914401167124402906；注册资本：1,159,134.4373万元。
3. 广州开发区控股集团有限公司主要财务数据（经审计）详见其在中国上海证券交易所、深圳证券交易所网站披露的相关财务报告。

（二）实际控制人情况

公司实际控制人为广州经济技术开发区管理委员会。

截至 2025 年底，广州经济技术开发区管理委员会、广东省财政厅分别持有公司控股股东 91.06%、8.94%的股权。报告期内，公司实际控制人未发生变更。

是否存在尚未履行完毕的特殊投资条款

是 否

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

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
2022 年第一次股票定向发行	2022 年 11 月 25 日	29,999,999.70	7,901,547.58	否	不适用	0	不适用

募集资金使用详细情况

公司通过 2022 年第一次股票定向发行募集资金 29,999,999.70 元，本期期初募集资金余额 7,922,877.64 元，报告期内公司使用募集资金 7,901,547.58 元，用于补充流动资金。

2025 年 3 月 26 日，公司第二届董事会第十一次会议及第二届监事会第六次会议审议通过《关于审议广州凯云发展股份有限公司关于使用闲置募集资金进行现金管理的议案》，决定对公司暂时闲置募集资金进行现金管理，以 800 万元（含 800 万元）人民币为限，在董事会会议审议通过之日起一年内，购买流动性好、安全性高的协定存款产品。截至报告期末期初募集资金余额为 7,922,877.64 元，报告期内取得利息收入 26,705.31 元，期末募集资金余额 48,035.37 元。

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

单位：元或股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	2	0	0

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、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				
徐晓	董事长、 董事	男	1979年9月	2025年7月9日	2026年9月7日	0	0	0	0%
刘建春	董事长、 董事	男	1972年3月	2023年9月8日	2025年7月8日	0	0	0	0%
查正林	董事、总 经理	男	1969年3月	2023年9月8日	2026年9月7日	0	0	0	0%
谢冬兰	董事	女	1983年10月	2023年9月8日	2025年2月18日	0	0	0	0%
江丰阳	董事	男	1970年4月	2023年9月8日	2026年9月7日	0	0	0	0%
杨沙强	董事	男	1986年12月	2023年12月12日	2025年7月17日	0	0	0	0%
江智毅	董事	男	1979年11月	2025年7月18日	2026年9月7日	0	0	0	0%
葛艳锋	董事	男	1978年9月	2023年12月12日	2025年4月18日	0	0	0	0%
郭著名	董事	男	1982年8月	2025年4月18日	2025年6月13日	0	0	0	0%
谭豪	职工董事	男	1988年1月	2023年9月8日	2026年9月7日	0	0	0	0%
杨宇花	独立董事	女	1986年4月	2025年7月18日	2026年9月7日	0	0	0	0%
杨彪	独立董事	男	1980年1月	2025年7月18日	2026年9月7日	0	0	0	0%
姚景铭	监事	男	1982年11月	2023年9月8日	2025年6月27日	0	0	0	0%
姚景铭	监事会主 席	男	1982年11月	2023年9月8日	2025年2月18日	0	0	0	0%
黄平	监事	男	1983年11月	2023年9月8日	2025年6月27日	0	0	0	0%

刘四海	职工监事	女	1982年9月	2023年9月8日	2025年6月27日	0	0	0	0%
崔杰	副总经理、董事会秘书	男	1981年10月	2023年9月8日	2026年9月7日	0	0	0	0%
陈柳君	副总经理	女	1982年8月	2023年11月23日	2026年9月7日	0	0	0	0%
周嘉伟	财务总监	男	1991年8月	2023年9月8日	2026年9月7日	0	0	0	0%

董事、高级管理人员与股东之间的关系：

公司的董事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

公司董事、高级管理人员存在控股股东、其他股东以及实际控制人控制的其他企业担任职务的情形，不存在其他关系。

(二) 审计委员会情况

√适用 □不适用

姓名	是否为独立董事	是否为召集人/主任委员	是否为会计专业人士	是否为职工董事	是否为高级管理人员
杨宇花	是	是	是	否	否
杨彪	是	否	否	否	否
谭豪	否	否	否	是	否

(三) 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
刘建春	董事长、董事	离任	无	工作调整
杨沙强	董事	离任	无	工作调整
谢冬兰	董事	离任	无	工作调整
葛艳锋	董事	离任	无	工作调整
郭著名	无	新任	无	工作调整、新任后离任
姚景铭	监事会主席	离任	无	工作调整
姚景铭	监事	离任	无	取消监事会
黄平	监事	离任	无	取消监事会
刘四海	职工监事	离任	无	取消监事会
徐晓	无	新任	董事长、董事	工作调整
江智毅	无	新任	董事	工作调整
杨宇花	无	新任	独立董事	补充独立董事、组成审计委员会
杨彪	无	新任	独立董事	补充独立董事、组成审计委员会

报告期内新任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

郭著名，男，1982年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，上海财经大学博士，博士研究生学历，中国律师职业资格、注册会计师、注册税务师、注册资产评估师、保荐代表人资格。曾任安永华明会计事务所（特殊普通合伙）高级审计员；爱建证券投行高级项目经理；中银国际投资有限责任公司副总裁；新丰泰集团（01771.HK）首席财务官（CFO）；彤程新材（603650.SH）战略投资总监；上海申浩律师事务所律师所顾问；神宇股份（300563.SZ）董事会秘书兼财务总监；曾任希格玛管理咨询（上海）有限公司总经理；2024年6月份至今任远大控股（000626.SZ）独立董事；2025年3月至2025年6月任太和水（605081.SH）董事会秘书。

江智毅，男，1979年生，中国国籍，无境外长期居留权，中级经济师。毕业于中山大学管理学院企业管理专业，硕士研究生学历。曾任广州市高新技术创业服务中心办公室主任、中心主任助理、工会主席，广州留学人员创业园有限公司总经理，广州高新区科技控股集团有限公司副总经理等职务，现任广州凯得资产运营有限公司副总经理。

杨宇花，女，1986年生，中国国籍，无境外长期居留权，硕士研究生学历，注册会计师、高级会计师。广东省公共资源交易中心专家库专家、广东省科技厅专家库专家、广州生产力促进中心专家库专家、广州市财政会计学会理事，暨南大学、广东工业大学、广州大学、广东财经大学、广东金融学院、广州南方学院等高等院校的校外导师，2021年广州市第十二次党代会代表。曾任广东正中珠江会计师事务所有限公司审计员，广东佰平人才培训有限公司讲师等职务。现任广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）党总支书记、合伙人，广州开发区区属国企兼职外部董事专家库专家。

杨彪，男，1980年生，中国国籍，无境外长期居留权，博士研究生学历。曾任广东省高级人民法院副主任科员、助理审判员，科学城（广州）投资集团有限公司外部董事，广东广州日报传媒股份有限公司独立董事，广东天禾农资股份有限公司独立董事，广东粤海饲料集团股份有限公司独立董事，侨益物流股份有限公司独立董事，东莞农村商业银行股份有限公司外部监事等职务。现任中山大学法学院教授、博士生导师，山东晨鸣纸业集团股份有限公司独立董事，广东新兴农村商业银行股份有限公司外部监事，广州开发区区属国企兼职外部董事专家库专家。

（四） 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

二、 员工情况

（一） 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	50	10	7	53
财务人员	46	4	10	40
行政人员	45	3	6	42
项目人员	446	30	87	389
员工总计	587	47	110	524

按教育程度分类	期初人数	期末人数
---------	------	------

博士	0	0
硕士	16	25
本科	204	205
专科	227	156
专科以下	140	138
员工总计	587	524

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1. 薪酬政策：公司实施全员劳动合同制，依据《中华人民共和国劳动法》相关法规、规范性文件，与所有员工签订《劳动合同》，向员工支付薪金及各类奖金。公司依据国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工办理养老、医疗（含生育）、工伤、失业的社会保险及住房公积金，为员工代扣代缴个人所得税。
2. 人才培养：公司建立了完善的培训体制，对不同层次人员进行相应的合理的培训，公司采取内部培训学习加外部系统培训相结合的培训模式，为员工提供多渠道多方面的在职培训机会，提升员工素质、能力和工作效率，保障公司经营的可持续发展。
3. 报告期内，需公司承担费用的退休职工人数为 2 人。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
内部监督机构对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(一) 公司治理基本情况

自股份公司设立以来，公司遵照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和其他相关法律法规和规范性文件，并结合公司的具体情况，制定了《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《利润分配管理制度》、《信息披露管理制度》等健全的法人治理结构制度体系，并建立了股东会、董事会、监事会和经理层“三会一层”的法人治理结构，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制。公司按照法律法规、公司章程及内部管理制度要求，确保董事会、监事会、股东会的召集、召开、表决等程序有效运作，公司董事、监事和高级管理人员勤勉尽责。

经 2025 年 6 月 11 日公司召开的第二届董事会第十五次会议、第二届监事会第八次会议以及 2025 年 6 月 27 日公司召开的 2025 年第二次临时股东会审议通过《关于取消监事会并修订〈广州凯云发展股份有限公司章程〉的议案》，公司取消监事会，设立董事会审计委员会行使《公司法》规定的监事会的职权，相应《监事会议事规则》自动废止。为规范公司董事会审计委员会的运作，经 2025 年 6 月 11 日公司召开的第二届董事会第十五次会议审议通过《关于制定〈广州凯云发展股份有限公司审计委员会工

作细则》的议案》，公司制定并施行《审计委员会工作细则》。

2025年，公司共召开年度股东会1次，临时股东会6次、董事会18次、监事会3次、审计委员会2次，会议的召集、召开均符合《公司法》以及《公司章程》的要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益的情况，会议程序规范，会议记录完整。

（二） 内部监督机构对监督事项的意见

报告期内，监事会依法独立运作，认真履行监督职责，在监督过程中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

报告期内，审计委员会依法独立运作，认真履行监督职责，在监督过程中未发现公司存在重大风险事项，审计委员会对报告期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

在报告期内，公司与控股股东及实际控制人在业务、资产、人员、机构、财务等方面保持独立，保持自主经营能力。具体情况如下：

1. 业务独立：公司具有专业从事各项业务的团队，公司独立对外签订所有合同，独立从事经营活动，公司与实际控制人在业务上相互独立。实际控制人及其关联人不从事与公司相同类型的业务，与公司之间不存在同业竞争关系，也不与公司存在显失公允的关联交易。

2. 资产独立：公司拥有独立、完整、清晰的资产结构。与公司业务经营相关的主要资产所有权和使用权均由公司拥有；公司对拥有的资产独立登记、建账、核算和管理。公司资产权属清晰、完整，不存在对实际控制人及其关联人形成重大依赖的情况。

3. 人员独立：公司建立了健全的法人治理结构，公司的董事以及总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员的产生和聘任，均按照《公司法》及其他法律、法规、规范性文件和《公司章程》规定的程序进行。公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系，能够自主招聘管理人员和职工，与全职员工均签订了《劳动合同》，独立核发员工工资。

4. 机构独立：公司拥有独立的机构设置。公司依照《公司法》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定，按照法定程序制订了《公司章程》并设置了相应的组织机构，建立了以股东会为最高权力机构、董事会为决策机构、审计委员会为监督机构的法人治理结构，建立了符合自身经营特点的组织机构。各机构、部门依照《公司章程》和各项规章制度独立行使经营管理职权。

5. 财务独立：公司设有独立的财务部门，配备了专职财务人员，实行独立核算，能独立做出财务决策，建立财务会计制度。公司开立了独立的基本结算账户，未与股东单位及其他任何单位或个人共享银行账户。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。

（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按照现行法规、结合公司自身实际情况制定的，并得到有效执行，能够满足公司当前发展需要。公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

1. 会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家有关会计核算的法律法规的要求，根据公司具体情况制定公司会计核算管理制度，保证公司正常开展会计核算工作。

2. 财务管理体系

报告期内，公司遵守国家法律法规及政策，严格贯彻和落实公司各项财务管理制度，有序开展财务管理工作。

3. 风险控制

报告期内，公司运营活动严格执行内部风险控制相关规定，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度持续完善风险控制体系。

报告期内，公司的会计核算体系、财务管理体系、风险控制等重大内部管理制度方面的执行方面未发现重大缺陷。

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	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 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	XYZH/2026GZAA1B0132			
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层			
审计报告日期	2026年3月24日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	凌朝晖 1年	曾玉连 1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	6年			
会计师事务所审计报酬（万元）	24.80			
审计报告如下：				

审计报告

XYZH/2026GZAA1B0132

广州凯云发展股份有限公司

广州凯云发展股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广州凯云发展股份有限公司（以下简称：凯云发展公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2025 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了凯云发展公司 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的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独立性准则和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求，我们独立于凯云发

展公司，并履行了独立性和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。

收入确认事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>凯云发展公司的营业收入主要来自综合管理服务。2025 年度，凯云发展公司营业收入为人民币 41,335.47 万元，其中综合管理服务收入为人民币 20,625.56 万元，占营业收入的 49.90%，物业管理收入为人民币 6,525.78 万元，占营业收入的 15.79%。由于营业收入作为凯云发展公司的关键业绩指标之一，存在管理层为达到特定目标或期望而调节收入确认的固有风险，因此，我们将收入确认作为关键审计事项。</p>	<p>(1) 了解及评价收入确认有关的内部控制设计的有效性，并测试了解关键控制执行的有效性；</p> <p>(2) 检查收入确认合同的主要条款，核对收入的确认政策的适当性；</p> <p>(3) 对收入实施分析性程序，分析收入及毛利率变动的合理性；</p> <p>(4) 结合应收账款、预收账款函证程序，对收入金额实施函证，并将函证结果与账面记录金额进行核对；</p> <p>(5) 获取项目收入台账，核对综合管理服务、物业管理收入是否计入正确会计期间，重新计算收入确认的合理性；</p> <p>(6) 从营业收入的会计记录中选取样本，核对收入确认相关支持性文件，如客户合同、销售发票、物业收入测算表、银行回单等单据。</p>

四、其他信息

凯云发展公司管理层（以下简称：管理层）对其他信息负责。其他信息包括凯云发展公司 2025 年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，管理层负责评估凯云发展公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算凯云发展公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督凯云发展公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对凯云发展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凯云发展公司不能持续经营。

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

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。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二六年三月二十四日

二、 财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	156,049,687.46	253,540,647.54
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、（二）		9,400,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（三）	123,809,691.85	94,344,351.45
应收款项融资			
预付款项	五、（四）	1,029,543.95	877,246.74

应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、（五）	25,924,052.61	15,159,419.33
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、（六）	25,650.34	25,553.12
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	五、（七）	33,572,567.32	1,963,459.14
流动资产合计		340,411,193.53	375,310,677.32
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	五、（八）	18,675,636.45	17,345,470.50
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、（九）	32,128,098.08	3,685,799.20
投资性房地产	五、（十）	41,675,400.00	41,917,600.00
固定资产	五、（十一）	9,538,755.50	11,490,143.37
在建工程	五、（十二）	1,075,503.14	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十三）	105,616,057.53	13,962,869.02
无形资产	五、（十四）	5,523,226.17	4,292,426.87
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五、（十五）	997,877.53	3,119,441.39
递延所得税资产	五、（十六）	29,944,474.47	7,633,016.78
其他非流动资产	五、（十七）	100,417,456.50	62,829,812.51
非流动资产合计		345,592,485.37	166,276,579.64
资产总计		686,003,678.90	541,587,256.96
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十九）	94,931,651.05	99,743,640.10
预收款项	五、（二十）	5,379,631.03	604,017.39
合同负债	五、（二十一）	3,108,169.04	1,946,353.42
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	五、（二十二）	18,571,056.81	21,039,891.24
应交税费	五、（二十三）	6,009,434.72	7,198,397.04
其他应付款	五、（二十四）	74,714,941.94	35,585,584.01
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十五）	23,627,820.35	14,295,372.40
其他流动负债	五、（二十六）	222,479.55	201,217.14
流动负债合计		226,565,184.49	180,614,472.74
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（二十七）	82,795,464.59	1,763,003.64
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、（二十八）	962,467.70	768,180.70
递延收益			
递延所得税负债	五、（十六）	33,364,602.95	10,987,391.93
其他非流动负债	五、（二十九）	25,626.80	29,856.85
非流动负债合计		117,148,162.04	13,548,433.12
负债合计		343,713,346.53	194,162,905.86
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、（三十）	109,090,909.00	109,090,909.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十一）	61,718,469.03	91,545,764.54
减：库存股			
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积	五、（三十二）	15,832,842.78	13,599,384.67
一般风险准备			
未分配利润	五、（三十三）	155,473,688.49	129,285,147.76
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		342,115,909.30	343,521,205.97
少数股东权益		174,423.07	3,903,145.13
所有者权益（或股东权益）合计		342,290,332.37	347,424,351.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计		686,003,678.90	541,587,256.96

法定代表人：徐晓

主管会计工作负责人：查正林

会计机构负责人：周嘉伟

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		19,952,389.86	71,380,182.45
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、（一）	8,355,656.99	3,712,386.21
应收款项融资			
预付款项		43,441.43	41,429.74
其他应收款	十六、（二）	8,683,017.09	632,190.27
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		32,255,630.53	957,137.35
流动资产合计		69,290,135.90	76,723,326.02
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	十六、（三）	145,149,496.64	84,260,140.98
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产		11,658,249.00	2,658,249.00
投资性房地产			
固定资产		2,918,323.18	3,522,178.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		2,343,490.36	1,169,257.36
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		311,123.53	112,463.43
递延所得税资产			
其他非流动资产		100,367,456.50	62,526,851.30
非流动资产合计		262,748,139.21	154,249,140.69
资产总计		332,038,275.11	230,972,466.71
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		18,119,821.14	3,786,083.15
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		3,356,625.81	3,287,206.68
应交税费		264,707.58	176,439.22
其他应付款		64,456,492.21	592,229.71
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		62,949.23	4,737.56
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		30,615.99	
流动负债合计		86,291,211.96	7,846,696.32
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		284.25	284.25
非流动负债合计		284.25	284.25
负债合计		86,291,496.21	7,846,980.57
所有者权益（或股东权益）：			
股本		109,090,909.00	109,090,909.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		50,052,230.84	49,765,519.17
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		12,379,330.32	10,145,872.21
一般风险准备			
未分配利润		74,224,308.74	54,123,185.76
所有者权益（或股东权益）合计		245,746,778.90	223,125,486.14
负债和所有者权益（或股东权益）合计		332,038,275.11	230,972,466.71

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025年	2024年
一、营业总收入	五、（三十四）	413,354,682.78	464,664,574.37
其中：营业收入	五、（三十四）	413,354,682.78	464,664,574.37
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		376,447,815.69	419,141,094.70
其中：营业成本	五、（三十四）	334,707,662.54	377,094,335.30
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	五、(三十五)	1,723,230.89	1,462,078.50
销售费用			
管理费用	五、(三十六)	36,167,541.14	40,974,466.11
研发费用	五、(三十七)	3,120,570.91	2,899,319.92
财务费用	五、(三十七)	728,810.21	-3,289,105.13
其中：利息费用	五、(三十七)	3,352,896.99	1,553,382.32
利息收入	五、(三十八)	2,965,004.39	5,304,870.60
加：其他收益	五、(三十九)	100,648.86	1,040,759.48
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(四十)	1,739,861.56	1,586,594.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	五、(四十)	1,330,165.95	1,314,917.64
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）	五、(四十一)	-245,530.12	-211,491.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(四十二)	-2,618,655.45	-2,887,363.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、(四十三)	4,543,783.19	33,454.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		40,426,975.13	45,085,433.33
加：营业外收入	五、(四十四)	157,953.44	254,097.72
减：营业外支出	五、(四十五)	471,139.85	49,635.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		40,113,788.72	45,289,895.36
减：所得税费用	五、(四十六)	11,645,163.46	11,745,390.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		28,468,625.26	33,544,504.63
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）		28,468,625.26	33,544,504.63

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）		46,626.42	-362,156.60
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		28,421,998.84	33,906,661.23
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		28,468,625.26	33,544,504.63
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		28,421,998.84	33,906,661.23
（二）归属于少数股东的综合收益总额		46,626.42	-362,156.60
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.26	0.31
（二）稀释每股收益（元/股）		0.26	0.31

法定代表人：徐晓

主管会计工作负责人：查正林

会计机构负责人：周嘉伟

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025年	2024年
一、营业收入	十六、（四）	46,396,725.04	27,477,751.89
减：营业成本	十六、（四）	36,903,235.32	22,731,762.32
税金及附加		382,424.14	27,314.91
销售费用			

管理费用		10,626,541.09	9,414,648.65
研发费用		2,949,249.62	2,991,063.04
财务费用		-1,651,861.52	-3,512,498.85
其中：利息费用			
利息收入		1,873,749.31	3,529,590.75
加：其他收益		17,708.86	5,386.41
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、（五）	25,454,894.40	29,064,147.70
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）		-327,601.62	-106,458.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			40,967.56
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		22,332,138.03	24,829,505.40
加：营业外收入		3,511.47	1,001.74
减：营业外支出		1,068.41	20,544.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,334,581.09	24,809,962.54
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		22,334,581.09	24,809,962.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填 列）		22,334,581.09	24,809,962.54
（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		22,334,581.09	24,809,962.54

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	2025年	2024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		415,116,869.19	457,028,179.25
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		22,824.63	
收到其他与经营活动有关的现金	五、（四十七）	144,359,818.80	166,762,106.62
经营活动现金流入小计		559,499,512.62	623,790,285.87
购买商品、接受劳务支付的现金		249,538,098.47	285,817,421.92
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		96,112,334.33	103,329,881.47
支付的各项税费		24,769,072.71	27,706,199.56
支付其他与经营活动有关的现金	五、（四十七）	155,867,011.63	187,304,643.16
经营活动现金流出小计		526,286,517.14	604,158,146.11
经营活动产生的现金流量净额		33,212,995.48	19,632,139.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		241,900,000.00	121,500,000.00
取得投资收益收到的现金		429,229.40	9,758,437.68

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			71,501.50
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	五、(四十七)	83.35	
投资活动现金流入小计		242,329,312.75	131,329,939.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,436,912.58	7,819,012.58
投资支付的现金		334,901,929.00	150,900,000.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		337,338,841.58	158,719,012.58
投资活动产生的现金流量净额		-95,009,528.83	-27,389,073.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、(四十七)	19,450,000.00	30,000,000.00
筹资活动现金流入小计		19,450,000.00	31,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		372,251.39	14,186,401.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、(四十七)	52,593,638.70	53,732,003.27
筹资活动现金流出小计		52,965,890.09	67,918,404.77
筹资活动产生的现金流量净额		-33,515,890.09	-36,918,404.77
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		-95,312,423.44	-44,675,338.41
加：期初现金及现金等价物余额		235,595,277.40	280,270,615.81
六、期末现金及现金等价物余额	五、(四十八)	140,282,853.96	235,595,277.40

法定代表人：徐晓

主管会计工作负责人：查正林

会计机构负责人：周嘉伟

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2025年	2024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		44,680,100.09	26,350,531.59

收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		49,858,179.39	3,038,317.04
经营活动现金流入小计		94,538,279.48	29,388,848.63
购买商品、接受劳务支付的现金		24,350,049.11	27,387,338.67
支付给职工以及为职工支付的现金		11,797,278.59	11,532,031.19
支付的各项税费		2,681,095.16	709,793.60
支付其他与经营活动有关的现金		24,721,480.12	6,515,657.27
经营活动现金流出小计		63,549,902.98	46,144,820.73
经营活动产生的现金流量净额		30,988,376.50	-16,755,972.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		110,000,000.00	20,000,000.00
取得投资收益收到的现金		25,454,894.40	29,064,147.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			63,535.00
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		83.35	
投资活动现金流入小计		135,454,977.75	49,127,682.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,016,125.93	3,890,573.15
投资支付的现金		234,956,300.00	40,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		235,972,425.93	43,890,573.15
投资活动产生的现金流量净额		-100,517,448.18	5,237,109.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		20,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		20,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		149,589.02	14,181,818.17
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		149,589.02	14,181,818.17
筹资活动产生的现金流量净额		19,850,410.98	-14,181,818.17
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		-49,678,660.70	-25,700,680.72
加：期初现金及现金等价物余额		69,095,530.35	94,796,211.07
六、期末现金及现金等价物余额		19,416,869.65	69,095,530.35

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2025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	109,090,909.00				91,545,764.54				13,599,384.67		129,285,147.76	3,903,145.13	347,424,351.10
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	109,090,909.00				91,545,764.54				13,599,384.67		129,285,147.76	3,903,145.13	347,424,351.10
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-29,827,295.51				2,233,458.11		26,188,540.73	-3,728,722.06	-5,134,018.73
（一）综合收益总额											28,421,998.84	46,626.42	28,468,625.26
（二）所有者投入和减少资本					-29,827,295.51							-3,775,348.48	-33,602,643.99
1. 股东投入的普通股												-3,775,348.48	-3,775,348.48
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				-29,827,295.51								-29,827,295.51
(三) 利润分配							2,233,458.11	-2,233,458.11				
1. 提取盈余公积							2,233,458.11	-2,233,458.11				
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	109,090,909.00			61,718,469.03			15,832,842.78	155,473,688.49	174,423.07			342,290,332.37

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	109,090,909.00				46,868,856.76				11,118,388.42		127,846,872.09	4,204,730.19	299,129,756.46
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					44,676,907.78						-15,805,571.14	60,571.54	28,931,908.18
其他													
二、本年期初余额	109,090,909.00				91,545,764.54				11,118,388.42		112,041,300.95	4,265,301.73	328,061,664.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									2,480,996.25		17,243,846.81	-362,156.60	19,362,686.46
（一）综合收益总额											33,906,661.23	-362,156.60	33,544,504.63
（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								2,480,996.25	-16,662,814.42		-14,181,818.17
1. 提取盈余公积								2,480,996.25	-2,480,996.25		
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配									-14,181,818.17		-14,181,818.17
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	109,090,909.00			91,545,764.54				13,599,384.67	129,285,147.76	3,903,145.13	347,424,351.10

法定代表人：徐晓

主管会计工作负责人：查正林

会计机构负责人：周嘉伟

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2025 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	109,090,909.00				49,765,519.17				10,145,872.21		54,123,185.76	223,125,486.14
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	109,090,909.00				49,765,519.17				10,145,872.21		54,123,185.76	223,125,486.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					286,711.67				2,233,458.11		20,101,122.98	22,621,292.76
（一）综合收益总额											22,334,581.09	22,334,581.09
（二）所有者投入和减少资本					286,711.67							286,711.67
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					286,711.67							286,711.67
（三）利润分配									2,233,458.11		-2,233,458.11	
1. 提取盈余公积									2,233,458.11		-2,233,458.11	
2. 提取一般风险准备												

3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	109,090,909.00				50,052,230.84				12,379,330.32		74,224,308.74	245,746,778.90

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	109,090,909.00				49,765,519.17				7,664,875.96		45,976,037.64	212,497,341.77
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	109,090,909.00				49,765,519.17				7,664,875.96		45,976,037.64	212,497,341.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									2,480,996.25		8,147,148.12	10,628,144.37
（一）综合收益总额											24,809,962.54	24,809,962.54
（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									2,480,996.25		-16,662,814.42	-14,181,818.17
1. 提取盈余公积									2,480,996.25		-2,480,996.25	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配											-14,181,818.17	-14,181,818.17
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	109,090,909.00				49,765,519.17				10,145,872.21		54,123,185.76	223,125,486.14

广州凯云发展股份有限公司财务报表附注：

一、公司的基本情况

广州凯云发展股份有限公司（以下简称“公司、本公司、凯云发展”）成立于2009年12月10日，在广州市市场监督管理局登记取得统一社会信用代码为914401166986609822的营业执照，本公司已在全国中小企业股份转让系统挂牌。

法定代表人：徐晓。

企业类型：其他股份有限公司。

注册地址及办公地址：广州市黄埔区科学大道60号2901-2905房。

本公司属租赁和商务服务业，主要从事综合管理服务与园区管理服务业务。主要产品或提供劳务为就产业园区、政府办公楼、商业写字楼、展厅、博物馆、会展中心、河流湖泊、公园、碧道、地铁、街区等城市空间及场景提供综合管理、物业管理、城市运营、招商运营等服务。

本财务报表于2026年3月24日由本公司董事会批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东会审议。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南、解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》（2023年修订）的披露相关规定编制。

（二）持续经营

本公司有近期获利经营的历史且有财务资源支持，认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2025年12月31日的财务状况以及2025年度经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司会计期间为公历1月1日至12月31日。

（三）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(四) 重要性标准确定方法和选择依据

本公司编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准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	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收款项	五、（三）	单项金额占该项总额的比重 5%以上的

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，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

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

本公司作为购买方，在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、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，将其差额计入合并当期营业外收入。

(六) 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的所有子公司（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。本公司判断控制的标准为，本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

本公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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损益，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，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权属于一揽子交易的，应当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投资损益。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，不属于一揽子交易的，对每一项交易按照是否丧失控制权分别进行会计处理。

(七) 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流

量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

2. 金融资产分类和计量方法

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

在判断业务模式时，本公司考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本公司集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

在判断合同现金流量特征时，本公司需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对（货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异/对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小）等。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款。

（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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，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

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，该指定一经作出，不得撤销。本公司仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，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

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3. 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由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以外，本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负

债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，（除与套期会计有关外，）所有公允价值变动均计入当期损益。对于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，按照公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

4. 金融工具减值

本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，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。本公司考虑预期信用损失计量方法时反映如下要素：①通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；②货币时间价值；③在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，以组合为基础进行评估时，本公司基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、债务人所处地理位置、债务人所处行业、逾期信息、应收款项账龄等。

本公司采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

（1）应收款项和合同资产的减值测试方法

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的不含重大融资成分的应收账款、应收票据、应收款项融资、合同资产等应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本公司选择运用简化计量方法，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。

本公司将面临诉讼预计无法收回的特殊风险应收款项确认为单项金额重大的应收款项。本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。

对于应收款项，除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单项确定其信用损失外，通常按照共同信用风险特征组合的基础上，考虑预期信用损失计量方法应反映的要素，参考历史信用损失经验，编制应收账款逾期天数/应收账款账龄与违约损失率对照表，以此为基础计算预期信用损失。若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，例如客户发生严重财务困难，应收该客户款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄、逾期区间的预期信用损失率等，本公司对应收该客户款项按照单项计提损失准备。

1) 应收账款（与合同资产）的组合类别及确定依据

本公司根据应收账款(与合同资产)的账龄、款项性质、信用风险敞口、历史回款情况等信息为基础，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。对于应收账款(与合同资产)，本公司判断账龄/逾期账龄为其信用风险主要影响因素，因此，本公司以账龄组合/逾期账龄组合为基础评估其预期信用损失。本公司根据开票日期确定账龄/根据合同约定收款日计算逾期账龄。

2) 应收票据的组合类别及确定依据

本公司基于应收票据的承兑人信用风险作为共同风险特征，将其划分为不同组合，并确定预期信用损失会计估计政策：a. 承兑人为上市的商业银行的银行承兑汇票，本公司评价该类款项具有较低的信用风险，不确认预期信用损失；b. 承兑人为非上市的商业银行的银行承兑汇票及商业承兑汇票，参照本公司应收账款政策确认预期损失率计提损失准备，与应收账款的组合划分相同。

3) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的方法	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
应收商业承兑汇票		
应收账款—账龄组合	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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

4) 账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	预期信用损失率(%)
1年以内(含,下同)	3.00
1-2年	10.00
2-3年	30.00
3-4年	50.00
4-5年	70.00

账龄	预期信用损失率(%)
5年以上	100.00

(2) 其他应收款、债权投资、其他债权投资、贷款承诺及财务担保合同的减值测试方法

除上述采用简化计量方法以外的金融资产（如债权投资、其他债权投资）、贷款承诺及财务担保合同，本公司采用一般方法（三阶段法）计提预期信用损失。在每个资产负债表日，本公司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未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

关于本公司对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注十、（一）2. 信用风险。

5. 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债，未放弃对该金融资产控制的，按照其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，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及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同时符合下列条件：①公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及

应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

6. 金融资产和金融负债的抵销

本公司的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时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本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）本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。

（九） 存货

本公司存货主要系库存商品。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本。存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用先进先出法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

（十） 合同资产与合同负债

1. 合同资产

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本公司将该收款权利作为合同资产。

合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法，详见上述附注三、（八）4. 金融资产减值相关内容。

2. 合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

（十一） 与合同成本有关的资产

1. 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。根据其流动性，合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中，合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果该资产摊销期限不超过一年，本公司选择在发生时计入当期损益的简化处理。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

2. 与合同成本有关的资产的摊销

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

3. 与合同成本有关的资产的减值

本公司与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

（十二）长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的权益性投资。

1. 重大影响、共同控制的判断

本公司对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。重大影响，是指本公司对被投资方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。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% 以上但低于 50% 的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确的证据表明本公司不能参与被投资单位的生产经营决策或形成对被投资单位的控制。

本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，即对合营企业投资。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司对

共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的决策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

2. 会计处理方法

本公司按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为初始投资成本；被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，初始投资成本按零确定。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本；

除企业合并形成的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

本公司对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时，长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的，不调整长期股权投资账面价值；长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的，差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，在持有投资期间，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本公司的部分（内部交易损失属于资产减值损失的，全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资，原权益法核算的相关其他综合收益在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

因处置部分股权后剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期投资收益。

因处置部分股权后丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》核算的，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

（十三）投资性房地产

本公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物。采用公允价值模式计量。

本公司投资性房地产坐落于广州开发区地区，有活跃的房地产交易市场，本公司能够从市场上获取类似房地产的市场价格及相关信息，能够持续对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司选择以公允价值对投资性房地产进行后续计量。

（十四）固定资产

本公司固定资产是为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 2,000.00 元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、电子设备、运输设备、办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	30	5.00	3.17
2	运输工具	5-10	5.00	9.50-19.00
3	电子设备	5	5.00	19.00
4	办公设备	5	5.00	19.00

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

(十五) 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产，标准如下：

项目	结转固定资产的标准
房屋及建筑物	实际开始使用
机器设备	完成安装调试

(十六) 借款费用

本公司将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的借款费用予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用计入当期损益。本公司确定的符合资本化条件的资产包括需要经过1年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

在资本化期间内的每一会计期间，本公司按照以下方法确认借款费用的资本化金额：借入专门借款的，按照当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率确定，其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十七) 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；软件无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

(十八) 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产、尚未达到预定可使用状态的开发支出无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

1. 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司在进行减值测试时，按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

本公司以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用包括装修费等本公司已经支付但应由本期及以后各期分摊的期限在 1 年以上的费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。装修费、赛事活动项目的摊销年限为 5、10 年。

(二十) 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

短期薪酬主要包括工资、奖金和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利是由于因解除与职工劳动关系给予补偿产生，在本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议之日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十一) 收入确认原则和计量方法

收入的金额按照本公司在日常经营活动中提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

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或服务；(3)公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，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。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(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

本公司营业收入主要包括综合管理服务、物业管理服务、物业租赁、咨询服务及其他。

(1) 综合管理服务细分为其他综合管理服务、园区管理服务。

其他综合管理服务系跨行业跨界但无法归入其他综合管理类别的综合管理服务，主要系会议服务、餐饮服务、机关政府单位服务、展厅服务等。固定管理费用，公司根据权责发生制原则按月确认，对于为业主提供的一次性维修、场地租赁等有偿服务，服务完成时，客户会出具服务验收单，公司据此一次性确认收入；对于与租户签订的物管合同中有约定的维修、保洁等有偿服务，根据合同约定按月确认收入；对于与大业主签订的物业委托管理合同中有约定的维修等有偿服务，根据合同约定每半年向业主提交一次维修完成情况和维修计划，需业主自己承担的工程维修费公司按照一定利润率向业主收取，确认有偿服务费收入；会议服务系根据综合管理服务合同约定管理会议室，按照会议室使用记录一次性确认会议费收入；餐饮服务系根据综合管理服务合同约定管理餐厅，按照每月餐厅消费情况确认餐饮收入。

园区管理服务主要系针对园区（特定功能性建筑物区域，例如工业园、生态园区、物流园等）的综合管理服务。固定园区管理费用，公司根据权责发生制原则按月确认，其他园区管理专项服务费根据约定收费标准按实际发生金额开具综合管理服务费发票确认。

(2) 物业管理服务

物业管理部分主要针对建筑物公共区域的综合管理服务，对于已在合同中明确约定的物业管理费，公司根据权责发生制原则按月确认物业管理费收入。

(3) 物业租赁

公司受托经营房屋建筑物，出租房屋，根据租赁合同约定按月确认收入。

（4）咨询服务

公司提供招商运营等相关咨询服务，根据咨询服务合同具体约定确认收入。

（5）其他收入

其他收入主要系停车场经营、水资源管理服务、其他土地管理服务、其他零售收入及除上述项目以外的其他收入。

车辆管理费收入：即停车费，对于采取包月/包年方式的停车费，以月保费金额为依据，按月确认停车费收入；对于临时停车费，根据当月实际收款确认停车费收入。

水资源管理服务：主要系为河道提供养护管理服务，公司根据权责发生制原则确认管理服务收入。如存在部分项目尚未结束完工，按实际完成项目阶段的节点确认收入，客户会根据每个季度完成的项目进度出具维护管理费用明细结算表，并据此与公司进行结算。

其他土地管理服务：主要系为储备土地提供管理服务，公司根据权责发生制原则确认每月管理收入。

其他零售收入：主要包括酒店零售矿泉水、零食及生活用品等；公司根据每次实际收款确认收入。

（二十二）政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；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(1元)计量。

本公司的政府补助包括进项税加计抵减、稳岗补贴、培训补贴等。其中，与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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（由企业选择一种方式确认），确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照xx方法分期计入当期损益。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。

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，并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（由企业选择一种

方式确认)。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的,区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:(1)财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的,本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用(或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用,实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销,冲减相关借款费用)。(2)财政将贴息资金直接拨付给本公司,本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本公司对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债:(1)暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认;(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产:(1)暂时性差异产生于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认;(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,不能同时满足以下条件的:暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内,就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额,结合纳税筹划策略,决定应确认的递延所得税资产的金额,因此存在不确定性。

于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

(二十四) 租赁

1. 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司作为出租人的，将租赁和非租赁部分进行分拆后分别进行会计处理，各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。本公司作为承租人的，选择不分拆租赁和非租赁部分，将各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁，按照租赁准则进行会计处理；但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，本公司不将其与租赁部分合并进行会计处理。

2. 本公司作为承租人

(1) 租赁确认

除了短期租赁和低价值资产租赁，在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，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扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用；④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（属于为生产存货而发生的除外）。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

本公司根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以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，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率。本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。

在租赁期开始日后，本公司确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

(2) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低（低于 40,000.00 人民币）的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

3. 本公司为出租人

本公司作为出租人，如果一项租赁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，本公司将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。

(1) 融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 经营租赁

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法/其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。本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。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(二十五) 终止经营

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

在利润表中，本公司在利润表“净利润”项下增设“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目，以税后净额分别反映持续经营相关损益和终止经营相关损益。终止经营的相关损益应当作为终止经营损益列报，列报的终止经营损益包含整个报告期间，而不仅包含认定为终止经营后的报告期间。

(二十六) 公允价值计量

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量投资性房地产、衍生金融工具和权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值，所使用的估值模型主要为现金流量折现模型。估值技术的输入值主要包括：债权类为无风险利率、信用溢价和流动性溢价；股权类为估值乘数和流动性折价。

第三层级的公允价值以本公司的评估模型为依据确定，例如现金流折现模型。本公司还会考虑初始交易价格，相同或类似金融工具的近期交易，或者可比金融工具的完全第三方交易。于 2025 年 12 月 31 日，以公允价值计量的第三层级金融资产在估值时使用贴现率等重大不可观察的输入值，但其公允价值对这些重大不可观察输入值的合理变动无重大敏感性。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

（二十七）其他重要的会计政策和会计估计

与回购公司股份相关的会计处理方法：因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

（二十八）重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

无。

2. 重要会计估计变更

无。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售额	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育附加	应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠

1. 小型微利企业企业所得税优惠政策

根据《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（国家税务总局公告2019年第2号）的规定，自2019年1月1日至2021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；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50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。其中自2021年1月1日至2022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12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023年第12号）规定：对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

涉及公司：广州凯云科技服务有限公司、广州科信光机电企业孵化器有限公司、广州凯得云创运营管理有限公司。

2. 小型微利企业六税两费减免优惠政策

《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第12号）规定：自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

涉及公司：广州凯云优享运营管理有限公司。

五、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2024年12月31日，“年末”系指2025年12月31日，“本年”系指2025年1月1日至12月31日，“上年”系指2024年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	-	-
银行存款	140,282,770.61	235,595,277.40
其他货币资金	15,766,916.85	17,945,370.14
合计	156,049,687.46	253,540,647.54
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注：其他货币资金含使用受限制的货币资金 15,766,833.50 元。

使用受限制的货币资金

项目	年末余额	年初余额
财产保全冻结	9,224,336.78	8,884,883.10
保函保证金	6,542,496.72	9,060,487.04
合计	15,766,833.50	17,945,370.14

(二) 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	9,400,000.00
其中：结构性存款	-	9,400,000.00
合计	-	9,400,000.00

(三) 应收账款

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	95,545,087.57	92,155,970.56
1-2年	34,536,395.10	4,952,556.01
2-3年	2,714,600.22	1,221,677.66
3-4年	751,295.98	703,633.19
4-5年	542,823.32	4,565,806.22
5年以上	1,215,600.77	25,134.25
小计	135,305,802.96	103,624,777.89
减：坏账准备	11,496,111.11	9,280,426.44
合计	123,809,691.85	94,344,351.45

1. 应收账款按账龄列示

2. 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	4,313,580.71	3.18	4,313,580.71	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏	130,992,222.25	96.82	7,182,530.40	5.48	123,809,691.85

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
账龄准备的应收账款					
其中: 账龄组合	130,992,222.25	96.82	7,182,530.40	5.48	123,809,691.85
合计	135,305,802.96	100.00	11,496,111.11	8.50	123,809,691.85

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	3,497,596.58	3.37	3,497,596.58	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	100,127,181.31	96.63	5,782,829.86	5.78	94,344,351.45
其中: 账龄组合	100,127,181.31	96.63	5,782,829.86	5.78	94,344,351.45
合计	103,624,777.89	100.00	9,280,426.44	8.96	94,344,351.45

(1) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年初余额			年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
广州湾琪光学仪器科技有限公司	717,142.33	717,142.33	100.00	717,142.33	717,142.33	100.00	预计无法收回
广东乐源数字技术有限公司	629,640.59	629,640.59	100.00	629,640.59	629,640.59	100.00	预计无法收回
广州博鳌纵横网络科技有限公司	515,303.20	515,303.20	100.00	515,303.20	515,303.20	100.00	预计无法收回
广州漫城数字文创科技发展有限公司	-	-	100.00	415,068.88	415,068.88	100.00	预计无法收回
广州市三甲医疗信息产业有限公司	375,975.10	375,975.10	100.00	375,975.10	375,975.10	100.00	预计无法收回
深圳市华语传媒股份有限公司	-	-	100.00	285,374.00	285,374.00	100.00	预计无法收回
核桃能源科技(广州)有限公司	222,474.00	222,474.00	100.00	222,474.00	222,474.00	100.00	预计无法收回
广州知商谷科技发展有限公司	163,450.00	163,450.00	100.00	163,450.00	163,450.00	100.00	预计无法收回

名称	年初余额			年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
盛丰南方电影产业投资(广东)有限公司	149,561.76	149,561.76	100.00	149,561.76	149,561.76	100.00	预计无法收回
刘仕曼	136,850.00	136,850.00	100.00	136,850.00	136,850.00	100.00	预计无法收回
广州食为鲜餐饮管理有限公司	119,914.00	119,914.00	100.00	119,695.69	119,695.69	100.00	预计无法收回
广州市今健医疗器械有限公司	102,951.08	102,951.08	100.00	102,951.08	102,951.08	100.00	预计无法收回
广东嘉博亿投资有限公司	87,737.52	87,737.52	100.00	87,737.52	87,737.52	100.00	预计无法收回
企融(广东)企业管理有限公司	-	-	100.00	79,179.56	79,179.56	100.00	预计无法收回
中科云(广州)健康产业控股有限公司	70,608.00	70,608.00	100.00	70,608.00	70,608.00	100.00	预计无法收回
广东中车检机动车检测技术有限责任公司	55,335.80	55,335.80	100.00	55,335.80	55,335.80	100.00	预计无法收回
广州泰森广告策划有限公司	-	-	100.00	36,580.00	36,580.00	100.00	预计无法收回
广州奇化有限公司	32,152.87	32,152.87	100.00	32,152.87	32,152.87	100.00	预计无法收回
广州三戎科技有限公司	27,504.00	27,504.00	100.00	27,504.00	27,504.00	100.00	预计无法收回
广州汇达集团有限公司	25,134.25	25,134.25	100.00	25,134.25	25,134.25	100.00	预计无法收回
广州达力动漫有限公司	23,382.00	23,382.00	100.00	23,382.00	23,382.00	100.00	预计无法收回
广州慧生网络科技有限公司	21,000.00	21,000.00	100.00	21,000.00	21,000.00	100.00	预计无法收回
广东新维生物科技股份有限公司	9,921.60	9,921.60	100.00	9,921.60	9,921.60	100.00	预计无法收回
广州韦邦电子有限公司	7,988.48	7,988.48	100.00	7,988.48	7,988.48	100.00	预计无法收回
广州市晨风信息科技有限公司	3,570.00	3,570.00	100.00	3,570.00	3,570.00	100.00	预计无法收回
合计	3,497,596.58	3,497,596.58	100.00	4,313,580.71	4,313,580.71	100.00	—

(2) 应收账款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	95,537,625.64	2,866,128.77	3.00
1-2年	33,428,087.67	3,342,808.77	10.00
2-3年	987,205.56	296,161.67	30.00
3-4年	716,235.79	358,117.90	50.00
4-5年	12,514.34	8,760.04	70.00
5年以上	310,553.25	310,553.25	100.00
合计	130,992,222.25	7,182,530.40	5.48

3. 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	9,280,426.44	2,215,902.98	218.31	-	-	11,496,111.11
合计	9,280,426.44	2,215,902.98	218.31	-	-	11,496,111.11

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的：无。

4. 本年实际核销的应收账款

无。

5. 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款年末余额	合同资产年末余额	应收账款和合同资产年末余额	占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例 (%)	应收账款和合同资产坏账准备年末余额
广州市黄埔区水务设施管理所	51,282,167.16	-	51,282,167.16	37.90	2,866,265.86
广州开发区投资控股有限公司	14,544,551.32	-	14,544,551.32	10.75	741,460.28
广州开投园区运营管理有限公司	4,889,603.52	-	4,889,603.52	3.61	146,688.11
广州尚龙置业有限公司	4,778,579.05	-	4,778,579.05	3.53	143,357.88
广州地铁环境工程有限公司	3,773,222.86	-	3,773,222.86	2.79	113,196.69

单位名称	应收账款 年末余额	合同 资产 年末 余额	应收账款和合同资 产年末余额	占应收 账款和 合同资 产年末 余额合 计数的 比例(%)	应收账款和合同资 产坏账准备年末余 额
合计	79,268,123.91	-	79,268,123.91	58.58	4,010,968.82

(四) 预付款项

1. 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,027,192.93	99.77	877,056.33	99.98
1-2年	2,351.02	0.23	190.41	0.02
合计	1,029,543.95	100.00	877,246.74	100.00

2. 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额 合计数的比例(%)
平安健康保险股份有限公司	462,240.00	1年以内	44.90
深圳市顺易通信息科技有限公司	263,200.34	1年以内	25.56
广州科悦运营管理有限公司	65,749.24	1年以内	6.39
中国石化销售股份有限公司	62,598.25	1年以内	6.08
广州市自来水有限公司	39,438.00	1年以内	3.83
合计	893,225.83	—	86.76

(五) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	25,924,052.61	15,159,419.33
合计	25,924,052.61	15,159,419.33

1. 应收利息

无。

2. 应收股利

无。

3. 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金	4,075,872.45	2,481,439.41
代垫款项	25,676,605.48	16,103,434.46
小计	29,752,477.93	18,584,873.87
减: 坏账准备	3,828,425.32	3,425,454.54
合计	25,924,052.61	15,159,419.33

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	23,627,791.63	13,556,115.60
1-2年	2,732,185.95	2,821,020.17
2-3年	2,337,733.17	1,955,448.10
3-4年	939,767.18	113,490.00
4-5年	5,000.00	11,800.00
5年以上	110,000.00	127,000.00
小计	29,752,477.93	18,584,873.87
减: 坏账准备	3,828,425.32	3,425,454.54
合计	25,924,052.61	15,159,419.33

(3) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	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)	
2025年1月1日余额	1,279,083.94	-	2,146,370.60	3,425,454.54
2025年1月1日余额在本年	1,279,083.94	-	2,146,370.60	3,425,454.54
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年计提	413,524.12	-	17,577.66	431,101.78
本年转回	-	-	28,131.00	28,131.00
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025年12月31日余额	1,692,608.06	-	2,135,817.26	3,828,425.32

其中第三阶段的其他应收款：

名称	年初余额			年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广州鸿琪光学仪器科技有限公司	656,175.73	656,175.73	100.00	656,175.73	656,175.73	100.00	预计无法收回
广东乐源数字技术有限公司	591,779.28	591,779.28	100.00	591,779.28	591,779.28	100.00	预计无法收回
广州市三甲医疗信息产业有限公司	278,545.05	278,545.05	100.00	278,545.05	278,545.05	100.00	预计无法收回
刘仕曼	170,085.78	170,085.78	100.00	170,085.78	170,085.78	100.00	预计无法收回
广东嘉博亿投资有限公司	164,205.86	164,205.86	100.00	164,205.86	164,205.86	100.00	预计无法收回
广州博鳌纵横网络科技有限公司	88,788.02	88,788.02	100.00	88,788.02	88,788.02	100.00	预计无法收回
广东中车检机动车检测技术有限责任公司	35,868.73	35,868.73	100.00	35,868.73	35,868.73	100.00	预计无法收回
广州达力动漫有限公司	35,523.95	35,523.95	100.00	35,523.95	35,523.95	100.00	预计无法收回
广州三戎科技有限公司	35,473.62	35,473.62	100.00	35,473.62	35,473.62	100.00	预计无法收回

名称	年初余额			年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
							收回
广州食为鲜餐饮管理有限公司	28,131.00	28,131.00	100.00	-	-	100.00	预计无法收回
广州薏生网络科技有限公司	24,108.44	24,108.44	100.00	24,108.44	24,108.44	100.00	预计无法收回
广州奇化有限公司	16,839.85	16,839.85	100.00	16,839.85	16,839.85	100.00	预计无法收回
广东新维生物科技股份有限公司	16,762.14	16,762.14	100.00	16,762.14	16,762.14	100.00	预计无法收回
广州漫城数字文创科技发展有限公司	-	-	100.00	15,651.69	15,651.69	100.00	预计无法收回
广州市晨风信息科技有限公司	2,856.24	2,856.24	100.00	2,856.24	2,856.24	100.00	预计无法收回
企融(广东)企业管理有限公司	-	-	100.00	1,925.97	1,925.97	100.00	预计无法收回
核桃能源科技(广州)有限公司	725.95	725.95	100.00	725.95	725.95	100.00	预计无法收回
广州知商谷科技发展有限公司	500.96	500.96	100.00	500.96	500.96	100.00	预计无法收回
合计	2,146,370.60	2,146,370.60	100.00	2,135,817.26	2,135,817.26	100.00	—

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	3,425,454.54	431,101.78	28,131.00	-	-	3,828,425.32
合计	3,425,454.54	431,101.78	28,131.00	-	-	3,828,425.32

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的：无。

(5) 本年实际核销的其他应收款

无。

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
硅能光电半导体（广州）有限公司	代垫款项	2,458,085.09	1年以内	8.26	73,742.55
阳山山泉天然饮用水有限公司	保证金	994,305.00	1-2年	3.34	99,430.50
广州高新区科技控股集团有限公司	保证金	932,439.18	3-4年	3.13	466,219.59
广东世纪达建设集团有限公司	代垫款项	884,918.39	1年以内	2.97	26,547.55
广州鸿琪光学仪器科技有限公司	代垫款项	656,175.73	1-2年, 2-3年	2.21	656,175.73
合计	—	5,925,923.39	—	19.91	1,322,115.92

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

无。

(六) 存货

1. 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
库存商品	25,650.34	—	25,650.34	25,553.12	—	25,553.12
合计	25,650.34	—	25,650.34	25,553.12	—	25,553.12

(七) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣、待认证进项税额	1,494,780.96	1,495,750.83
增值税留抵税额	1,441,549.06	144,371.40
预缴税金	157,059.22	323,336.91
理财产品	30,479,178.08	—
合计	33,572,567.32	1,963,459.14

(八) 长期股权投资

1. 长期股权投资情况

被投资单位	年初 余额	减值准 备年初 余额	本年增减变动								年末余额	减值 准备 年末 余额
			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	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		
一、联营企业												
中国科协广州科技园 联合发展有限公司	17,345,470.50	-	-	-	1,330,165.95	-	-	-	-	-	18,675,636.45	-
合计	17,345,470.50	-	-	-	1,330,165.95	-	-	-	-	-	18,675,636.45	-

(九) 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
广州开源能源科技有限公司	2,658,249.00	2,658,249.00
路威凯腾机遇贰号(广州)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	9,000,000.00	-
广州价值创新园区产业投资基金合伙企业(有限合伙)	1,024,220.08	1,027,550.20
路威凯腾(广州)消费股权投资基金合伙企业(有限合伙)	19,445,629.00	-
合计	32,128,098.08	3,685,799.20

(十) 投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、年初余额	41,917,600.00	41,917,600.00
二、本年变动	-242,200.00	-242,200.00
加：外购	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
企业合并增加	-	-
其他增加	-	-
减：处置	-	-
其他转出	-	-
加：公允价值变动	-242,200.00	-242,200.00
三、年末余额	41,675,400.00	41,675,400.00

(十一) 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	9,538,755.50	11,490,143.37
固定资产清理	-	-
合计	9,538,755.50	11,490,143.37

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电器设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值	—	—	—	—	—	—	—
1. 年初余额	2,760,495.10	2,078,577.14	2,871,636.91	17,531,047.29	10,467,018.47	680,231.88	36,389,006.79
2. 本年增加金额	—	413,362.83	25,990.10	51,583.41	43,211.91	—	534,148.25
(1) 购置	—	413,362.83	25,990.10	51,583.41	43,211.91	—	534,148.25
(2) 在建工程转入	—	—	—	—	—	—	—
3. 本年减少金额	—	—	—	—	—	—	—
(1) 处置或报废	—	—	—	—	—	—	—
4. 年末余额	2,760,495.10	2,491,939.97	2,897,627.01	17,582,630.70	10,510,230.38	680,231.88	36,923,155.04
二、累计折旧	—	—	—	—	—	—	—
1. 年初余额	1,488,451.67	343,050.96	1,616,748.99	11,677,639.06	9,480,373.89	292,598.85	24,898,863.42
2. 本年增加金额	102,450.60	274,847.01	305,116.57	1,471,178.98	252,230.56	79,712.40	2,485,536.12
(1) 计提	102,450.60	274,847.01	305,116.57	1,471,178.98	252,230.56	79,712.40	2,485,536.12
(2) 其他	—	—	—	—	—	—	—
3. 本年减少金额	—	—	—	—	—	—	—
(1) 其他	—	—	—	—	—	—	—
4. 年末余额	1,590,902.27	617,897.97	1,921,865.56	13,148,818.04	9,732,604.45	372,311.25	27,384,399.54
三、减值准备	—	—	—	—	—	—	—

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电器设备	办公设备	其他	合计
1. 年初余额	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年增加金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-	-	-
4. 年末余额	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值	—	—	—	—	—	—	—
1. 年末余额账面价值	1,169,592.83	1,874,042.00	975,761.45	4,433,812.66	777,625.93	307,920.63	9,538,755.50
2. 年初余额账面价值	1,272,043.43	1,735,526.18	1,254,887.92	5,853,408.23	986,644.58	387,633.03	11,490,143.37

(2) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
九龙湖项目	872,794.08	临时性建筑物
青年路104号315房	13,509.10	历史原因
青年路74号802房	13,509.10	历史原因
青年路74号807房	13,509.10	历史原因
青年路104号314房	12,415.02	历史原因
青年路104号801房	12,415.02	历史原因
青年路104号802房	12,415.02	历史原因
青年路104号803房	12,415.02	历史原因
青年路104号804房	12,415.02	历史原因
青年路104号805房	12,414.78	历史原因
青年路104号806房	12,414.78	历史原因
青年路104号807房	12,414.78	历史原因
青年路104号808房	12,414.78	历史原因
青年路104号833房	12,414.78	历史原因
青年路104号834房	12,414.78	历史原因
青年路104号835房	12,414.78	历史原因
青年路104号836房	12,414.78	历史原因
青年路104号837房	12,414.78	历史原因
青年路104号838房	12,414.78	历史原因
青年路104号839房	12,414.78	历史原因
青年路104号840房	12,414.78	历史原因
青年路74号801房	12,414.78	历史原因
青年路74号803房	12,414.78	历史原因
青年路74号804房	12,414.78	历史原因
青年路74号805房	12,414.78	历史原因
青年路74号806房	12,414.78	历史原因
青年路74号808房	12,414.78	历史原因
合计	1,198,862.52	—

(十二) 在建工程

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
充电桩工程	898,002.18	-	898,002.18	-	-	-
零星工程	177,500.96	-	177,500.96	-	-	-
合计	1,075,503.14	-	1,075,503.14	-	-	-

(十三) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值	—	—
1. 年初余额	119,264,288.30	119,264,288.30
2. 本年增加金额	204,647,488.29	204,647,488.29
(1) 租入	204,647,488.29	204,647,488.29
3. 本年减少金额	210,995,959.73	210,995,959.73
(1) 处置	210,995,959.73	210,995,959.73
(2) 其他	-	-
4. 年末余额	112,915,816.86	112,915,816.86
二、累计折旧	—	—
1. 年初余额	105,301,419.28	105,301,419.28
2. 本年增加金额	26,166,956.49	26,166,956.49
(1) 计提	26,166,956.49	26,166,956.49
3. 本年减少金额	124,168,616.44	124,168,616.44
(1) 处置	124,168,616.44	124,168,616.44
(2) 其他	-	-
4. 年末余额	7,299,759.33	7,299,759.33
三、减值准备	—	—
4. 年末余额	-	-
四、账面价值	—	—
1. 年末账面价值	105,616,057.53	105,616,057.53
2. 年初账面价值	13,962,869.02	13,962,869.02

(十四) 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值	—	—
1. 年初余额	7,431,056.33	7,431,056.33

项目	软件	合计
2. 本年增加金额	1,922,598.41	1,922,598.41
(1) 购置	1,922,598.41	1,922,598.41
(2) 内部研发	-	-
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 年末余额	9,353,654.74	9,353,654.74
二、累计摊销	—	—
1. 年初余额	3,138,629.46	3,138,629.46
2. 本年增加金额	691,799.11	691,799.11
(1) 计提	691,799.11	691,799.11
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 年末余额	3,830,428.57	3,830,428.57
三、减值准备	—	—
四、账面价值	—	—
1. 年末账面价值	5,523,226.17	5,523,226.17
2. 年初账面价值	4,292,426.87	4,292,426.87

(十五) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
赛事活动项目	560,126.28	-	63,527.40	-	496,598.88	—
装修费	2,559,315.11	421,415.34	2,479,451.80	-	501,278.65	—
合计	3,119,441.39	421,415.34	2,542,979.20	-	997,877.53	—

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	14,544,398.28	3,621,036.82	12,403,206.47	3,100,801.63
预计负债	962,467.70	240,616.93	768,180.70	192,045.18
租赁负债	106,423,284.97	26,082,820.72	16,058,376.03	4,014,594.01
可抵扣亏损	-	-	1,302,303.82	325,575.96
小计	121,930,150.95	29,944,474.47	30,532,067.02	7,633,016.78

2. 未经抵消的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	29,716,948.48	7,429,237.12	29,959,148.48	7,489,787.12
使用权资产	105,616,057.60	25,929,310.81	13,962,869.03	3,490,717.26
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	24,220.08	6,055.02	27,550.20	6,887.55
小计	135,357,226.16	33,364,602.95	43,949,567.71	10,987,391.93

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	780,138.15	302,674.51
可抵扣亏损	52,042,286.16	55,513,209.92
合计	52,822,424.31	55,815,884.43

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年度	年末余额	年初余额	备注
2026年	30,335,948.93	30,335,948.93	—
2027年	9,472,370.39	12,798,735.16	—
2028年	5,552,141.20	6,628,970.25	—
2029年	3,866,477.07	5,749,555.58	—
2030年	2,815,348.57	-	—
合计	52,042,286.16	55,513,209.92	—

(十七) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
预付投资款	100,000,000.00	-
大额存单	-	61,737,910.96
信息化系统	367,456.50	1,091,901.55
其他	50,000.00	-
合计	100,417,456.50	62,829,812.51

(十八) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末			年初		
	账面余额	账面价值	受限原因	账面余额	账面价值	受限原因
货币资金	15,766,833.50	15,766,833.50	保函保证金、财产保全冻结	17,945,370.14	17,945,370.14	保函保证金、财产保全冻结
合计	15,766,833.50	15,766,833.50	—	17,945,370.14	17,945,370.14	—

(十九) 应付账款

1. 应付账款按性质列示

项目	年末余额	年初余额
服务费	86,587,487.10	77,348,730.24
租金	3,810,196.80	13,534,705.10
运营管理费	223,652.55	1,968,899.60
其他	4,310,314.60	6,891,305.16
合计	94,931,651.05	99,743,640.10

2. 应付账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	87,347,489.28	95,609,691.32
1-2年(含2年)	6,363,641.69	2,449,484.98
2-3年(含3年)	261,075.36	471,145.32
3-4年(含4年)	371,474.82	576,666.20
4-5年(含5年)	576,666.20	636,652.28
5年以上	11,303.70	-
合计	94,931,651.05	99,743,640.10

3. 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

无。

(二十) 预收款项

1. 预收款项列示

类别	年末余额	年初余额
预收租金	5,379,631.03	604,017.39
合计	5,379,631.03	604,017.39

2. 账龄超过1年或逾期的重要预收款项

无。

(二十一) 合同负债

1. 合同负债列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	2,308,689.59	1,827,361.85
1年以上	799,479.45	118,991.57
合计	3,108,169.04	1,946,353.42

2. 账龄超过1年的重要合同负债

无。

(二十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	19,799,786.61	82,743,690.62	85,051,804.44	17,491,672.79
离职后福利设定提存计划	940,104.63	9,433,391.32	9,579,561.69	793,934.26
辞退福利	300,000.00	2,955,966.92	2,970,517.16	285,449.76
其他	-	-	-	-
合计	21,039,891.24	95,133,048.86	97,601,883.29	18,571,056.81

2. 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	19,186,595.13	67,018,399.04	68,974,388.03	17,230,606.14
职工福利费	-	5,671,454.11	5,671,454.11	-
社会保险费	-	3,222,731.78	3,222,731.78	-
其中: 医疗保险费	-	3,028,332.87	3,028,332.87	-
工伤保险费	-	194,360.70	194,360.70	-

生育保险费	-	25.76	25.76	-
补充医疗保险	-	12.45	12.45	-
住房公积金	406,475.00	5,259,512.00	5,631,656.00	34,331.00
工会经费和职工教育经费	206,716.48	1,571,593.69	1,551,574.52	226,735.65
其他短期薪酬	-	-	-	-
合计	19,799,786.61	82,743,690.62	85,051,804.44	17,491,672.79

3. 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	54,606.00	8,448,567.04	8,503,173.04	-
失业保险费	119.70	351,572.34	351,692.04	-
企业年金缴费	885,378.93	633,251.94	724,696.61	793,934.26
合计	940,104.63	9,433,391.32	9,579,561.69	793,934.26

(二十三) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	2,027,788.95	1,757,740.16
企业所得税	2,810,033.26	4,845,878.11
城市维护建设税	139,818.48	114,078.27
房产税	57,129.71	26,125.13
个人所得税	736,216.93	352,059.74
教育费附加(含地方教育附加)	99,803.63	81,420.15
其他税费	138,643.76	21,095.48
合计	6,009,434.72	7,198,397.04

(二十四) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	74,714,941.94	35,585,584.01
合计	74,714,941.94	35,585,584.01

1. 应付利息

无。

2. 应付股利

无。

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
暂收款	20,961,780.43	1,217,946.50
押金及保证金	32,334,415.72	31,677,921.78
代收费用	2,009,399.80	2,593,977.39
其他	19,409,345.99	95,738.34
合计	74,714,941.94	35,585,584.01

(2) 账龄超过1年或逾期的其他重要其他应付款

无。

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债	23,627,820.35	14,295,372.40
合计	23,627,820.35	14,295,372.40

(二十六) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	222,479.55	201,217.14
合计	222,479.55	201,217.14

(二十七) 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	114,916,734.66	16,443,113.46
未确认的融资费用	-8,493,449.72	-384,737.42
小计	106,423,284.94	16,058,376.04
减：一年内到期部分	23,627,820.35	14,295,372.40
租赁负债净额	82,795,464.59	1,763,003.64

(二十八) 预计负债

项目	年末余额	年初余额
其他-公共收益诉讼赔偿款	962,467.70	768,180.70
合计	962,467.70	768,180.70

详见本附注“十三、承诺及或有事项（二）或有事项1. 预计负债”。

(二十九) 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	284.25	4,514.30
物业维修基金	25,342.55	25,342.55
合计	25,626.80	29,856.85

(三十) 股本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
广州开发区控股集团有限公司	80,857,772.00	74.12	-	-	80,857,772.00	74.12
广州凯得资产运营有限公司	-	-	28,233,137.00	-	28,233,137.00	25.88
科学城(广州)投资集团有限公司	19,142,228.00	17.54	-	19,142,228.00	-	-
上海太和水科技发展股份有限公司	6,060,606.00	5.56	-	6,060,606.00	-	-
广州搏弈园林绿化有限公司	3,030,303.00	2.78	-	3,030,303.00	-	-
合计	109,090,909.00	100.00	-	-	109,090,909.00	100.00

注：2025年1月，原股东科学城（广州）投资集团有限公司将其持有的17.54%公司股份转让给广州凯得资产运营有限公司。同年9月，原股东上海太和水科技发展股份有限公司、广州搏弈园林绿化有限公司分别将其持有的5.56%、2.78%公司股份转让给广州凯得资产运营有限公司。

(三十一) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	20,498,704.76	286,711.67	-	20,785,416.43
其他资本公积	71,047,059.78	-	30,114,007.18	40,933,052.60
合计	91,545,764.54	286,711.67	30,114,007.18	61,718,469.03

注：本年其他资本公积减少为同一控制下并入广州留学人员创业园有限公司、广州科信光机电企业孵化器有限公司、广州凯得云汇商业管理有限公司及广州凯得云创运营管理有限公司所导致。

(三十二) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	13,599,384.67	2,233,458.11	-	15,832,842.78
合计	13,599,384.67	2,233,458.11	-	15,832,842.78

(三十三) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末未分配利润	129,285,147.76	127,846,872.09
加：年初未分配利润-会计政策变更	-	-
年初未分配利润-前期差错更正	-	-
年初未分配利润-同一控制下企业合并	-	-15,805,571.14
年初未分配利润-其他	-	-
本年年初未分配利润	129,285,147.76	112,041,300.95
本年增加额	28,421,998.84	33,906,661.23
其中：本年净利润转入	28,421,998.84	33,906,661.23
其他调整因素	-	-
本年减少额	2,233,458.11	16,662,814.42
其中：本年提取盈余公积数	2,233,458.11	2,480,996.25
本年分配现金股利数	-	14,181,818.17
其他减少	-	-
本年年末余额	155,473,688.49	129,285,147.76

(三十四) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	主营业务	413,354,682.78	334,707,662.54	464,664,574.37
合计	413,354,682.78	334,707,662.54	464,664,574.37	377,094,335.30

2. 营业收入、营业成本的分解信息

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	413,354,682.78	334,707,662.54	464,664,574.37	377,094,335.30
综合管理服务收入	206,255,561.34	163,006,248.15	241,508,811.80	188,594,536.06
其中：园区管理服务收入	101,652,837.62	64,922,866.47	127,619,910.47	82,626,952.36
其他综合管理服务收入	104,602,723.72	98,083,381.68	113,888,901.33	105,967,583.70
物业管理收入	65,257,762.56	65,126,968.46	81,818,438.66	80,909,358.62
咨询服务收入	36,196,609.16	26,741,841.31	26,942,004.16	15,502,875.78
物业租赁收入	32,435,678.92	28,057,455.64	31,532,746.21	34,743,710.23
其他收入	73,209,070.80	51,775,148.98	82,862,573.54	57,343,854.61
合计	413,354,682.78	334,707,662.54	464,664,574.37	377,094,335.30

3. 与履约义务相关的信息

本公司向客户提供综合管理服务，根据合同包括物业管理服务和其他有偿服务。本公司提供的物业管理服务属于在某一段时间内履行的履约义务，在提供物业管理服务的过程中确认收入；本公司提供的其他有偿服务，属于某一时点履行的履约义务，在服务完成时确认收入。

(三十五) 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	657,931.10	715,960.64
教育费附加（含地方）	469,611.95	511,336.07
印花税	381,215.11	75,438.27
其他	214,472.73	159,343.52
合计	1,723,230.89	1,462,078.50

(三十六) 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	27,694,189.35	30,118,410.15
折旧与摊销费	4,172,659.93	4,692,299.52
咨询费及中介费	2,187,439.45	1,803,334.97
广告及业务宣传费	383,791.58	1,334,475.80
办公费	616,889.02	459,521.96

项目	本年发生额	上年发生额
车辆使用费	77,693.90	174,315.02
差旅费	74,955.96	109,248.64
业务招待费	30,720.10	123,715.02
交通费	1,624.78	788.30
其他费用	927,577.07	2,158,356.73
合计	36,167,541.14	40,974,466.11

(三十七) 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,918,580.57	2,288,728.10
折旧摊销	45,869.28	65,387.32
服务费	133,543.17	299,639.11
其他	22,577.89	245,565.39
合计	3,120,570.91	2,899,319.92

(三十八) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	3,352,896.99	1,553,382.32
减：利息收入	2,965,004.39	5,304,870.60
其他支出	340,917.61	462,383.15
合计	728,810.21	-3,289,105.13

(三十九) 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
进项税加计抵减	-	912,851.12
社会保险补贴	-	44,843.85
培训补贴	-	20,000.00
个人所得税手续费返还	22,036.95	22,373.69
增值税返还	0.11	27,232.12
稳岗补贴	58,361.80	13,458.70
增值税扣减	20,250.00	-
合计	100,648.86	1,040,759.48

(四十) 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

权益法核算的长期股权投资收益	1,330,165.95	1,314,917.64
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	350,533.97	212,677.06
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	59,161.64	59,000.00
合计	1,739,861.56	1,586,594.70

(四十一) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-242,200.00	-221,069.08
其他非流动金融资产	-3,330.12	9,577.63
合计	-245,530.12	-211,491.45

(四十二) 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-2,215,684.67	-2,448,209.59
其他应收款坏账损失	-402,970.78	-439,154.36
合计	-2,618,655.45	-2,887,363.95

(四十三) 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置收益	4,543,783.19	33,454.88
其中:固定资产处置收益	-	33,454.88
其中:使用权资产处置收益	4,543,783.19	-
合计	4,543,783.19	33,454.88

(四十四) 营业外收入

1. 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
政府补助	-	10,000.00	-
罚款违约赔偿	37,228.62	27,527.47	37,228.62
无需支付的款项	109,044.03	203,813.80	109,044.03
其他	11,680.79	12,756.45	11,680.79
合计	157,953.44	254,097.72	157,953.44

注: 无需支付的款项主要系结转以前年度的质保金。

2. 计入当年损益的政府补助

无。

(四十五) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
罚款、滞纳金	3,616.71	10,613.04	3,616.71
非流动资产毁损报废损失	-	32,507.22	-
诉讼赔偿	466,223.13	-	466,223.13
其他	1,300.01	6,515.43	1,300.01
合计	471,139.85	49,635.69	471,139.85

(四十六) 所得税费用

1. 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	11,579,410.13	13,292,534.80
递延所得税费用	65,753.33	-1,547,144.07
合计	11,645,163.46	11,745,390.73

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	40,113,788.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	10,028,447.18
子公司适用不同税率的影响	-599,617.51
调整以前期间所得税的影响	1,702,787.98
非应税收入的影响	-354,966.77
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	239,930.11
研发支出加计扣除的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-455,410.23
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	785,737.55
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	298,255.15
所得税费用	11,645,163.46

(四十七) 现金流量表项目

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

项目	本年发生额	上年发生额
代收款	118,379,223.88	148,649,009.91
往来款	3,700,243.57	4,142,527.22
保证金及押金	16,630,193.33	9,742,373.24
利息收入	4,288,022.40	3,566,959.64
员工借支	335,566.90	428,588.21
其他	1,026,568.74	232,648.40
合计	144,359,818.82	166,762,106.62

2. 支付的其他与经营有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
代收款	130,559,484.46	163,884,690.69
往来款	2,426,250.32	2,176,892.50
付现费用	6,028,630.01	10,368,714.74
保证金、备用金及押金	14,910,575.46	9,545,924.74
其他	1,942,071.38	1,328,420.49
合计	155,867,011.63	187,304,643.16

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
其他	83.35	-
合计	83.35	-

4. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联借款	19,450,000.00	30,000,000.00
合计	19,450,000.00	30,000,000.00

5. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联借款	356,954.77	30,530,212.90
同控合并支付对价	15,000,000.00	-
租赁费用	37,236,683.93	23,201,790.37
合计	52,593,638.70	53,732,003.27

(四十八) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	28,468,625.26	33,544,504.63
加: 资产减值准备	—	—
信用减值损失	2,618,655.45	2,887,363.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,485,536.12	2,203,516.40
使用权资产折旧	26,166,956.49	27,810,574.48
无形资产摊销	691,799.11	588,470.39
长期待摊费用摊销	2,542,979.20	5,855,189.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-4,543,783.19	-33,454.88
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	—	32,507.22
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	245,530.12	211,491.45
财务费用(收益以“-”填列)	3,352,896.99	1,553,382.32
投资损失(收益以“-”填列)	-1,739,861.56	-1,586,594.70
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-22,311,457.69	5,219,114.93
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	22,377,211.02	-6,281,233.70
存货的减少(增加以“-”填列)	-97.22	8,498.47
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-12,661,080.78	-36,363,861.85
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-14,480,913.84	-16,017,328.93
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	33,212,995.48	19,632,139.76
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	—	—
债务转为资本	—	—
一年内到期的可转换公司债券	—	—
融资租入固定资产	—	—
3. 现金及现金等价物净变动情况:	—	—
现金的年末余额	140,282,853.96	235,595,277.40
减: 现金的年初余额	235,595,277.40	280,270,615.81
加: 现金等价物的年末余额	—	—
减: 现金等价物的年初余额	—	—
现金及现金等价物净增加额	-95,312,423.44	-44,675,338.41

2. 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	—	—

项目	年末余额	年初余额
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	140,282,770.61	235,595,277.40
可随时用于支付的其他货币资金	83.35	-
年末现金和现金等价物余额	140,282,853.96	235,595,277.40

3. 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本年金额	上年金额	不属于现金及现金等价物的理由
货币资金	15,766,833.50	17,945,370.14	保函保证金、财产保全冻结、定期存款
合计	15,766,833.50	17,945,370.14	—

4. 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本年发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	15,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	16,972,945.66
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	-
取得子公司支付的现金净额	-1,972,945.66

(四十九) 租赁

1. 本公司作为承租方

项目	本年发生额	上年发生额
租赁负债利息费用	2,949,248.35	1,536,879.63
与租赁相关的总现金流出	37,922,638.70	23,732,003.27

2. 本公司作为出租方

(1) 本公司作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
西区厂房	385,613.71	-
保利凯得家	4,578,435.40	-
加速器四五期	360,917.19	-
凯得家公寓	27,109,336.48	-
红色金科园展示中心	1,376.14	-
合计	32,435,678.92	-

六、研发支出

项目	本年发生额	上年发生额
园区设备智能监护系统	666,261.39	-
物联协同与智慧服务系统	478,839.61	-
物联工单系统	554,465.60	-
物业收款与结算数字化管理系统	554,465.66	-
运动场运营管理系统	510,374.05	-
数字化园区智能运维系统	-	366,597.81
海丝知识中心能源管理系统	-	451,020.44
开发区控股中心中央空调节能管理系统	-	450,524.14
三创项目招商运营平台	-	218,874.99
城市消防远程监控管理系统	-	727,465.19
业财一体化系统	184,843.31	684,837.35
智慧信息化管理平台	171,321.29	-
合计	3,120,570.91	2,899,319.92
其中：费用化研发支出	3,120,570.91	2,899,319.92

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

无。

(二) 同一控制下企业合并

1. 本年新纳入合并范围的主体情况

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润	备注
广州留学人员创业园有限公司	100.00 %	29,432,458.86	-1,084,691.85	46,704,082.32	436,445.27	并购
广州凯得云汇商业管理有限公司	100.00 %	8,885,219.83	-909,679.28	9,707,547.18	10,882.77	并购
广州科信光机电企业孵化器有限公司	72.03 %	33,127.34	6,904.38	257,334.42	240,329.76	并购
广州凯得云创运营管理有限公司	100.00 %	3,782,178.21	2,334,428.19	1,583,029.23	154,565.39	并购

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润	备注
合计	—	42,132,984.24	346,961.44	58,251,993.15	842,223.19	—

2. 合并成本

项目	金额
现金	15,000,000.00
承担的债务的账面价值	14,646,343.99
合并成本合计	29,646,343.99

注：上述股权同时从关联方股东广州凯得资本运营有限公司受让。

3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	广州留学人员创业园有限公司		广州凯得云汇商业管理有限公司	
	合并日	上年年末	合并日	上年年末
流动资产	30,998,548.03	38,541,680.29	30,775,193.12	12,258,837.20
非流动资产	113,224,766.18	17,390,429.02	139,038.44	164,190.65
减：流动负债	28,491,937.68	34,120,747.04	21,957,676.67	2,556,793.68
非流动负债	98,519,609.57	3,514,903.46	—	—
净资产	17,211,766.96	18,296,458.81	8,956,554.89	9,866,234.17
减：少数股东权益	—	—	—	—
取得的净资产	17,211,766.96	18,296,458.81	8,956,554.89	9,866,234.17

项目	广州科信光机电企业孵化器有限公司		广州凯得云创运营管理有限公司	
	合并日	上年年末	合并日	上年年末
流动资产	458,711.58	460,359.47	3,697,588.04	1,645,122.80
非流动资产	5,065.80	5,065.80	—	—
减：流动负债	—	8,552.27	208,594.46	490,557.41
非流动负债	—	—	—	—
净资产	463,777.38	456,873.00	3,488,993.58	1,154,565.39
减：少数股东权益	129,727.95	127,796.65	—	—
取得的净资产	334,049.43	329,076.35	3,488,993.58	1,154,565.39

(三) 处置子公司

无。

(四) 其他原因的合并范围变动

无。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
广州凯云优享运营管理有限公司	广州	广州	服务业	100.00	-	划拨
广州凯云智慧服务有限公司	广州	广州	服务业	100.00	-	设立
广州凯云城市运营管理有限公司	广州	广州	服务业	100.00	-	设立
广州凯云生态环境科技有限公司	广州	广州	服务业	100.00	-	划拨
广州凯云科技服务有限公司	广州	广州	服务业	100.00	-	设立
广州科信光机电企业孵化器有限公司	广州	广州	服务业	72.03	-	并购
广州留学人员创业园有限公司	广州	广州	服务业	100.00	-	并购
广州凯得云创运营管理有限公司	广州	广州	服务业	100.00	-	并购
广州凯得云汇商业管理有限公司	广州	广州	服务业	100.00	-	并购

注：2025年11月受让少数股东深圳市捷顺科技实业股份有限公司持有的广州凯云科技服务有限公司40%股权，受让股权后持股100%。

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
中国科协广州科技园联合发展有限公司	广州	广州	房地产业	47.37	-	权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	年末余额 / 本年发生额	年初余额 / 上年发生额
	中国科协广州科技园联合发展有限公司	
流动资产	27,368,290.25	24,263,012.86
其中：现金和现金等价物	25,528,538.10	23,598,363.06
非流动资产	20,086,216.19	18,717,416.39
资产合计	47,454,506.44	42,980,429.25
流动负债	7,430,215.10	6,363,656.69
负债合计	7,430,215.10	6,363,656.69
净资产合计	40,024,291.34	36,616,772.56
归属于母公司股东权益	40,024,291.34	36,616,772.56
按持股比例计算的净资产份额	18,675,636.45	17,345,470.50
对联营企业权益投资的账面价值	18,675,636.45	17,345,470.50
营业收入	15,500,558.54	15,988,986.67
财务费用	-157,026.86	-624,025.74
所得税费用	975,539.09	944,356.29
净利润	2,808,034.51	2,775,844.72
综合收益总额	2,808,034.51	2,775,844.72
本年度收到的来自联营企业的股利	-	9,474,000.00

(三) 未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本公司参与设立广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙），该结构化主体以自有资金从事投资、投资咨询服务等活动。截止 2025 年 12 月 31 日，本公司认缴并以自有资金实缴人民币 100.00 万元，占合伙企业总出资的 0.0332%，本公司不执行合伙事务，对该结构化主体不具有控制，因此未将其纳入合并财务报表范围，在其他非流动金融资产中核算。本公司作为普通合伙人，按实缴出资比例分配利润或亏损，本公司不存在向该结构化主体提供财务支持的义务和意图。

本公司参与设立路威凯腾（广州）消费股权投资基金合伙企业（有限合伙），该结构化主体以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。本公司认缴出资 12,000.00 万元，出资比例 12.7658%，截止 2025 年 12 月 31 日实缴出资人民币 1,944.56 万元，本公司对该结构化主体不具有控制，因此未将其纳入合并财务报表范围，在其他非流动金融资产中核算，本公司对该结构化主体的最大风险敞口以出资额为限。本公司不存在向该结构化主体提供财务支持的义务和意图。

本公司以普通合伙人参与设立北京凯得文远管理咨询合伙企业（有限合伙），该结构化主体从事企业管理咨询等活动。本公司认缴出资 1.00 万元，合伙企业总认缴出资额为

36,751.00 万元，截止 2025 年 12 月 31 日未实缴出资，未就其确认为一项资产投资，对该结构化主体不具有控制，未纳入合并财务报表范围。本公司不存在向该结构化主体提供财务支持的义务和意图。

本公司参与设立路威凯腾机遇贰号（广州）股权投资基金合伙企业（有限合伙），该结构化主体以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。本公司认缴出资 900.00 万元，出资比例 8.4104%，截止 2025 年 12 月 31 日实缴出资人民币 900.00 万元，本公司对该结构化主体不具有控制，因此未将其纳入合并财务报表范围，在其他非流动金融资产中核算，本公司对该结构化主体的最大风险敞口以出资额为限。本公司不存在向该结构化主体提供财务支持的义务和意图。

九、政府补助

（一）计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
其他收益	78,611.80	62,945.61
营业外收入	-	10,000.00
合计	78,611.80	72,945.61

十、与金融工具相关风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具风险，主要包括市场风险（如汇率风险）、信用风险及流动性风险等。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

（一）各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1. 市场风险

（1）利率风险

本公司的利率风险产生于关联非金融机构借款。固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率风险。2025年8月，本公司下属子公司广州凯得云汇商业管理有限公司收到本公司的控股股东广州开发区控股集团有限公司借款19,450,000.00元，借款期限5年，年利率4.50%，截至2025年12月31日，借款余额19,450,000.00元。

2. 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等。

为降低信用风险，本公司成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本公司无其他重大信用集中风险。本公司应收账款及合同资产中，前五名金额合计：79,268,123.91元。占本公司应收账款及合同资产总额的58.58%。

(1) 信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日，通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险自初始确认后是否显著增加。但是，如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(2) 已发生信用减值资产的定义

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。本公司判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过90日，但在某些情况下，如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本公司也会将其视为已发生信用减值。金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；本公司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；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

(3) 信用风险敞口

于2025年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

3. 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

十一、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	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
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
（一）投资性房地产	—	—	—	—
1. 出租的建筑物	—	—	41,675,400.00	41,675,400.00
二、非持续的公允价值计	—	—	—	—

(二) 持续和非持续第三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

1. 估值技术

本公司的投资性房地产由独立专业有资格的深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司以2025年12月31日为基准日进行估值，深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司持有相关认可的专业资格，并对所评估的的投资性房地产的地点和领域有近期经验。

本公司管理层与评估师最少每年开会一次，讨论估值流程和相关结果。

评估方法按照以下方法进行：

(1) 出租的住宅物业采用直接比较法，假设该等房地产各自按现况出售，经参考有关市场的可比较销售交易，选择邻近地区的可比房地产并就规模等因素差异作出调整；

(2) 出租的商业物业采用收益法，计算房地产的现时租金及重订租约的可能，分别以租期收益率及回报率/资本化率计算房地产的市场价值；

2. 重要参数的定性及定量信息

使用重大不可观察输入值的公允价值计量的资料(第3层)

分类	2025年12月31日 公允价值(万元)	评估方法	不可观察输入值	不可观察输入值的范围
工业物业	529.86	收益法	报酬率	5.30%
商业物业	1,215.07	收益法	报酬率	5.30%
住宅物业	2,422.61	市场法	经调整市场价格 (人民币元/平方米)	17,830.00-18,760.00

十二、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (人民币万元)	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(%)
广州开发区控股集团有限公司	广州	租赁和商务服务业	1,159,134.437281	74.12	74.12

注：本公司最终控制方系广州经济技术开发区管理委员会。

2. 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注“八、(一)1. 企业集团的构成”相关内容。

3. 本公司合营企业及联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、(二)1. 重要的合营企业或联营企业”相关内容。

4. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
广州凯得资产运营有限公司	本公司重大影响投资方
科学城(广州)投资集团有限公司	本公司重大影响投资方(该投资方于本期1月退出)
广州高新区产业投资基金有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得新能源科技有限公司	受同一最终控制人控制
广州高新区科技控股集团有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得投资控股有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得资本运营有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得科技产业园有限公司	受同一最终控制人控制

其他关联方名称	与本公司关系
光机电(广州)科技研究院有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得房地产有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得建筑工程有限公司	受同一最终控制人控制
广州尚龙置业有限公司	受同一最终控制人控制
广东穗开恒阳新能源有限公司	受同一最终控制人控制
广州穗开基础设施投资有限公司	受同一最终控制人控制
佛山市森隆新能源有限公司	受同一最终控制人控制
穗开九州（广东）光伏电力有限公司	受同一最终控制人控制
广州中州新能源开发有限公司	受同一最终控制人控制
广州穗开晴天太阳能科技有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得粤豪私募基金管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州高凯医院管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州科控投资发展有限公司	受同一最终控制人控制
百万庄园投资集团有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得科技企业孵化器有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得融睿产业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制人控制
广州永臻科技产业园有限公司	受同一最终控制人控制
广州云启科技产业园有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯龙置业有限公司	受同一最终控制人控制
粤开证券股份有限公司	受同一最终控制人控制
粤开资本投资有限公司	受同一最终控制人控制
粤开创新投资有限责任公司	受同一最终控制人控制
广州恒运企业集团股份有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运建设投资有限公司	受同一最终控制人控制
广州壹龙房地产开发有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运新能源投资有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运新能源有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒泰科技创新投资有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运城市服务有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运股权投资有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运储能科技有限公司	受同一最终控制人控制
广州白云恒运能源有限公司	受同一最终控制人控制
广州开发区湾顶新动能产业投资基金合伙企业(有	受同一最终控制人控制

其他关联方名称	与本公司关系
限合伙)	
东方市恒光新能源有限公司	受同一最终控制人控制
宜春农村商业银行股份有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运热电有限责任公司	受同一最终控制人控制
广州恒运东区天然气热电有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运综合能源有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运电力工程技术有限公司	受同一最终控制人控制
广州城市格致酒店管理有限公司	受同一最终控制人控制
怀集恒运能源有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运热能集团有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运热能工程建设有限公司	受同一最终控制人控制
东莞恒运新能源有限公司	受同一最终控制人控制
龙门县恒隆环保钙业有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运环保科技发展有限公司	受同一最终控制人控制
广东江门恒光新能源有限公司	受同一最终控制人控制
广东江门恒光二期新能源有限公司	受同一最终控制人控制
汕头恒鹏新能源有限公司	受同一最终控制人控制
汕头市光耀新能源有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒运分布式能源发展有限公司	受同一最终控制人控制
北京利德曼生化股份有限公司	受同一最终控制人控制
广州利德曼医疗科技有限公司	受同一最终控制人控制
北京赛德华医疗器械有限公司	受同一最终控制人控制
北京阿匹斯生物科技有限公司	受同一最终控制人控制
上海上拓实业有限公司	受同一最终控制人控制
湖南利德曼医疗器械有限公司	受同一最终控制人控制
安徽省德先医疗器械有限责任公司	受同一最终控制人控制
国拓(厦门)冷链物流有限公司	受同一最终控制人控制
河南德领生物科技有限公司	受同一最终控制人控制
德赛诊断系统(上海)有限公司	受同一最终控制人控制
德赛诊断产品(上海)有限公司	受同一最终控制人控制
厦门利德曼医疗器械有限公司	受同一最终控制人控制
广州永龙置地投资有限公司	受同一最终控制人控制
北京联讯北玻投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制人控制

其他关联方名称	与本公司关系
广州源盛得市政服务有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得云科运营管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯科运营管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得创新创业投资基金管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州高新区现代能源集团有限公司	受同一最终控制人控制
广州高新区能源技术研究院有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒创氢能科技有限公司	受同一最终控制人控制
广州恒新氢能产业园有限公司	受同一最终控制人控制
广州市黄埔秀丽储运有限公司	受同一最终控制人控制
广州穗开电业有限公司	受同一最终控制人控制
广州穗开分布式能源有限公司	受同一最终控制人控制
广州粤凯智动产业股权投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制人控制
广州凯得瞳景产业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制人控制
广州粤凯新能产业股权投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制人控制
广州粤机医健股权投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制人控制
广州粤凯专精特新股权投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制人控制
广州凯得南方工业创新私募基金管理有限公司	受同一最终控制人控制
广开得晟（天津）投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制人控制
广开凯晟（天津）投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制人控制
广州绿控置业有限公司	受同一最终控制人控制
广州永创企业管理有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得创业投资股份有限公司	受同一最终控制人控制
广州辰龙置业有限公司	受同一最终控制人控制
广州智达新能源有限公司	受同一最终控制人控制
光机电（广州）科技研究院有限公司	受同一最终控制人控制
广州凯得金融服务集团有限公司	受同一最终控制人控制
广州昱龙置业有限公司	受同一最终控制人控制
广州皓宸科技产业园有限公司	受同一最终控制人控制
广州粤龙置业有限公司	受同一最终控制人控制
广州佰年置业有限公司	受同一最终控制人控制
广州黄埔生物医药产业投资基金管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州宽带主干网络有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州城投凯得资本管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方

其他关联方名称	与本公司关系
信通院工业互联网创新中心(广东)有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州凯得创业投资管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州韩投凯得投资咨询有限公司	最终控制人的重大影响投资方
韩投凯得(广州)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	最终控制人的重大影响投资方
广州凯得创新创业投资基金管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州明珞软控信息技术有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州力鼎凯得投资管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
佐达信用服务(广州)有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州海邻建筑机械租赁有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州开发区民营经济发展股权投资管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州数码乐华科技有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广东股权交易中心股份有限公司	最终控制人的重大影响投资方
众诚汽车保险股份有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州云澜酒店管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州穗开九州能源站有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州穗开智慧能源有限公司	最终控制人的重大影响投资方
北京联讯北玻投资管理合伙企业(有限合伙)	最终控制人的重大影响投资方
广州凯邦生物科技有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广东正威恒运能源发展有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州知识城配电有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州凯得小额贷款股份有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广东中恒石化能源发展有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州力鼎凯得基金管理有限公司	最终控制人的重大影响投资方
泰胜风能集团股份有限公司	最终控制人的重大影响投资方
广州市清和堂生物科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州权质龙贸易有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市潮实佳贸易有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市宝安区日日贸易商行	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
佛山市南海区黄岐古月贸易商行	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制

其他关联方名称	与本公司关系
广州市番禺区梵星首饰商行	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州市番禺区包蒸旺食品商行	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广州市番禺区好艺美首饰商行	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳航易科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
深圳市彩能科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
角色创意文化（广州）有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
郭川舟	控股股东董事长
王凯翔	控股股东董事兼总经理
陈福华	控股股东董事
杨舜贤	控股股东董事
孙振萍	控股股东董事
李昀燕	控股股东董事
邢志强	控股股东董事

(二) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 销售商品/提供劳务

关联方类型及关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
控股股东及最终控制方	—	—	—	—
其中：广州开发区控股集团有限公司	12,420,217.18	12.23	12,865,388.67	12.80
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	—	—	—	—
其中：百万庄园投资集团有限公司	68,052.66	0.07	93,761.45	0.09
光机电（广州）科技研究院有限公司	2,122,621.20	2.09	2,731,950.06	2.72
广东泰胜投资控股有限公司	39,782.07	0.04	—	—
广州辰龙置业有限公司	3,833,533.63	3.77	373,305.68	0.37
广州高凯医院管理有限公司	76,064.80	0.07	102,510.80	0.10
广州高新区产业投资基金有限公司	400,918.95	0.39	402,347.59	0.40

关联方类型及关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
广州高新区科技控股集团有限公司	8,441,868.27	8.30	8,234,453.74	8.19
广州皓宸科技产业园有限公司	3,289,095.49	3.24	86,644.12	0.09
广州恒运城市服务有限公司	685,674.11	0.67	375,939.60	0.37
广州恒运分布式能源发展有限公司	203.54	0.00	221.24	0.00
广州恒运热电有限责任公司	2,477.87	0.00	2,212.39	0.00
广州黄埔君澜酒店有限公司	909,636.83	0.89	6,261,868.10	6.23
广州开发区投资控股有限公司	21,555,458.4	21.21	22,052,422.60	21.94
广州开源能源科技有限公司	339,622.68	0.33	-	0.00
广州凯得创业投资股份有限公司	583,961.11	0.57	601,770.81	0.60
广州凯得建筑工程有限公司	344,745.49	0.34	288,946.20	0.29
广州凯得金融服务集团有限公司	1,017,338.23	1.00	1,084,352.81	1.08
广州凯得科技产业园有限公司	3,301,898.95	3.25	6,064,862.27	6.03
广州凯得融资担保有限公司	871,490.68	0.86	930,049.70	0.93
广州凯得融资租赁有限公司	812,220.64	0.80	855,284.39	0.85
广州凯得投资控股有限公司	1,806,154.42	1.78	1,815,381.24	1.81
广州凯得投资有限公司	73,374.12	0.07	86,785.46	0.09
广州凯得资本运营有限公司	942,786.83	0.93	1,074,699.14	1.07
广州凯得资产运营有限公司	4,337,501.88	4.28	1,094,596.38	1.09
广州凯科运营管理有限公司	642,594.36	0.63	673,719.99	0.67
广州凯龙置业有限公司	1,965,234.14	1.93	3,452,776.16	3.44
广州科技创业投资有限公司	390,017.40	0.38	386,894.29	0.38
广州利德曼医疗科技有限公司	444,419.16	0.44	539,987.66	0.54
广州尚龙置业有限公司	9,152,093.04	9.00	5,076,898.21	5.05
广州松瓴企业管理有限公司	2,467,301.84	2.43	3,379,119.69	3.36
广州穗开电业有限公司	577,837.14	0.57	603,084.48	0.60
广州永龙置地投资有限公司	2,312,411.66	2.27	-	-
广州永臻科技产业园有限公司	431,418.34	0.42	158,415.84	0.16
广州昱龙置业有限公司	539,272.94	0.53	198,019.8	0.20
广州粤开投资有限公司	64,363.21	0.06	61,575.49	0.06
广州粤龙置业有限公司	518,393.61	0.51	159,800.29	0.16
广州云启科技产业园有限公司	323,563.81	0.32	118,811.88	0.12
广州智达新能源有限公司	2,182,323.40	2.16	3,598,242.18	3.58

关联方类型及关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
粤开证券股份有限公司	6,842,049.68	6.73	6,682,709.78	6.65
粤开证券股份有限公司黄埔分公司	258,713.62	0.25	145,271.21	0.14
粤开资本投资有限公司	720,839.82	0.71	723,979.09	0.72
广州绿控置业有限公司	2,904,893.74	2.87	599,668.48	0.60
广州市凯得雪松投资控股有限公司	-	-	142,468.96	0.14
有重大影响的投资方	—	—	—	—
其中：科学城(广州)投资集团有限公司	102,618.57	0.10	119,704.43	0.12
其他关联关系方	—	—	—	—
广州力鼎恒益投资有限合伙企业（有限合伙）	2,509.36	-	11,433.37	0.01
广州力鼎凯得股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,508.70	-	30,353.75	0.03
广州力鼎凯得基金管理有限公司	2,509.36	-	41,726.40	0.04
广州力鼎凯得投资管理有限公司	2,509.36	-	5,716.74	0.01
信通院工业互联网创新中心（广东）有限公司	203.54	-	117,740.22	0.12
光机电(广州)科技研究院有限公司	-	-	-	-
广东股权交易中心股份有限公司	81,747.6	0.08	142,576.26	0.14
广州德同凯得投资管理有限公司	-	-	3,330.47	0.00
广州广报盈龙置业有限责任公司	-	-	4,566,257.18	4.54
广州弘星置业有限公司	-	-	198,019.80	0.20
广州黄埔生物医药产业投资基金管理有限公司	126,319.63	0.12	126,515.59	0.13
广州荟埔科技产业园有限公司	-	-	118,811.88	0.12
广州凯盛科技产业园有限公司	-	-	151,599.64	0.15
广州广宽科技有限公司	304,587.24	0.30	446,745.01	0.44
广州明珞软控信息技术有限公司	14,427.96	0.01	173,327.97	0.17
穗港科技投资（广州）有限公司	-	-	66,894.85	0.07
合计	101,654,382.26	100.00	100,501,951.48	100.00

(2) 购买商品/接受劳务

关联方类型及关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
控股股东及最终控制方	—	—	—	—

关联方类型及关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
其中：广州开发区控股集团有限公司	6,364,170.91	15.75	6,304,147.79	14.09
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	—	—	—	—
其中：广州高新区科技控股集团有限公司	4,798,366.02	11.88	5,690,123.21	12.71
广州黄埔君澜酒店有限公司	63,309.90	0.16	163,424.01	0.37
广州开发区投资控股有限公司	5,898,620.30	14.60	7,313,494.13	16.34
广州凯得科技企业孵化器有限公司	111,611.06	0.28	99,932.86	0.22
广州凯得资本运营有限公司	1,313,417.83	3.25	1,792,452.83	4.00
广州凯科运营管理有限公司	1,112,049.64	2.75	1,406,057.10	3.14
广州松瓴企业管理有限公司	636,228.97	1.58	477,926.71	1.07
广州永龙置地投资有限公司	20,097,389.49	49.75	21,508,708.56	48.06
其他关联关系方	—	—	—	—
合计	40,395,164.12	100.00	44,756,267.20	100.00

2. 关联租赁情况

(1) 出租情况

承租方名称	租赁种类	本年确认租赁收入	上年确认租赁收入
广州开发区控股集团有限公司	房屋	35,215.98	31,075.38
广州高新区科技控股集团有限公司	公寓	17,197.76	8,598.88
合计	—	52,413.74	39,674.26

(2) 承租情况

出租方名称	租赁种类	本年确认租赁费	上年确认租赁费
广州高新区科技控股集团有限公司	不动产	596,450.79	562,195.86
广州开发区控股集团有限公司	不动产	1,210,698.46	1,112,198.73
广州永龙置地投资有限公司	公寓	15,792,690.21	24,815,972.67
广州开发区投资控股有限公司	场地	57,142.80	57,142.80
合计	—	17,656,982.26	26,547,510.06

3. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	1,823,275.32	1,708,075.32

(三) 关联方往来余额

1. 关联方应收账款

关联方（项目）	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
控股股东及最终控制方	—	—	—	—
其中：广州开发区控股集团有限公司	2,002,977.06	60,090.01	1,526,121.75	45,783.65
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	—	—	—	—
其中：百万庄园投资集团有限公司	—	—	36,067.92	1,082.04
光机电（广州）科技研究院有限公司	287,068.99	8,612.37	4,290.00	128.70
广州辰龙置业有限公司	1,582,486.38	47,474.99	341,267.91	10,238.04
广州高新区科技控股集团有限公司	40,405.00	1,212.45	461,783.46	13,853.50
广州皓宸科技产业园有限公司	—	—	80,000.00	2,400.00
广州凯盛科技产业园有限公司	—	—	125,720.00	3,771.60
广州荟埔科技产业园有限公司	—	—	120,000.00	3,600.00
广州恒运城市服务有限公司	175,000.00	5,250.10	—	—
广州黄埔君澜酒店有限公司	50,404.00	1,512.62	1,158,965.05	34,768.95
广州开发区投资控股有限公司	14,544,551.32	741,460.28	12,344,144.59	370,324.34
广州开源能源科技有限公司	120,000.00	3,600.10	—	—
广州凯得建筑工程有限公司	—	—	15,730.00	471.90
广州凯得科技产业园有限公司	3,122,145.00	3,108,851.35	3,123,955.00	93,718.65
广州凯得投资控股有限公司	52,965.00	1,589.15	58,775.02	1,763.25
广州凯得投资有限公司	3,240.00	97.40	2,860.00	85.80
广州凯得资产运营有限公司	571,136.40	17,134.79	50,550.02	1,516.50

关联方（项目）	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广州凯科运营管理有限公司	226,000.00	6,780.20	57,750.00	1,732.50
广州凯龙置业有限公司	15,900.00	477.30	1,055,701.60	31,671.05
广州绿控置业有限公司	805,048.00	24,151.44	271,734.00	8,152.02
广州尚龙置业有限公司	4,778,579.05	143,357.88	2,242,431.24	67,272.94
广州松瓴企业管理有限公司	451,467.63	13,544.13	-	-
广州永龙置地投资有限公司	678,495.47	20,354.96	-	-
广州永臻科技产业园有限公司	-	-	160,000.00	4,800.00
广州昱龙置业有限公司	-	-	200,000.00	6,000.00
广州粤开投资有限公司	6,295.00	188.95	5,720.00	171.60
广州粤龙置业有限公司	340,478.37	10,214.55	5,720.00	171.60
广州云启科技产业园有限公司	-	-	120,000.00	3,600.00
广州智达新能源有限公司	155,314.80	4,659.64	647,384.40	19,421.53
粤开证券股份有限公司	294,755.00	8,842.85	241,510.00	7,245.30
粤开资本投资有限公司	1,050.00	31.60	-	-
其他关联关系方	—	—	—	—
广州力鼎恒益投资有限合伙企业（有限合伙）	-	-	1,009.95	30.30
广州力鼎凯得股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	8,551.00	256.53
广州力鼎凯得基金管理有限公司	-	-	9,175.20	275.26
广州原点壹号创业投资企业（有限合伙）	-	-	2,285.00	68.55
合计	30,305,762.47	4,229,489.11	24,479,203.11	734,376.10

2. 关联方其他应收款

关联方（项目）	年末余额	年初余额
---------	------	------

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
控股股东及最终控制方	—	—	—	—
其中：广州开发区控股集团有限公司	326,638.60	126,412.28	172,638.60	119,227.61
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	—	—	—	—
其中：百万庄园投资集团有限公司	—	—	11,182.09	335.46
广州高新区科技控股集团有限公司	932,439.18	466,219.79	932,439.18	27,973.18
广州开发区投资控股有限公司	11,797.46	354.02	514,435.51	15,433.07
广州凯得投资控股有限公司	107,545.73	3,226.47	10,250.08	307.50
广州凯得资产运营有限公司	429,600.24	12,888.11	—	—
广州松瓴企业管理有限公司	19,338.71	580.26	—	—
其他关联关系方	—	—	—	—
广州力鼎恒益投资有限合伙企业（有限合伙）	—	—	65.06	1.95
广州力鼎凯得股权投资基金合伙企业（有限合伙）	—	—	137.71	4.13
广州力鼎凯得基金管理有限公司	—	—	137.71	4.13
广州原点壹号创业投资企业（有限合伙）	—	—	282.18	8.47
合计	1,827,359.92	609,680.93	1,641,568.12	163,295.50

3. 关联方应付账款

关联方（项目）	年末余额	年初余额
控股股东及最终控制方	—	—
广州开发区控股集团有限公司	5,000,000.04	446,681.02
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	—	—
其中：广州开发区投资控股有限公司	6,298,775.07	8,857,202.39
广州尚龙置业有限公司	141,509.43	—
广州高新区科技控股集团有限公司	—	130,000.00
广州黄埔君澜酒店有限公司	—	1,203.80

关联方（项目）	年末余额	年初余额
广州开源能源科技有限公司	1,769,662.14	977,272.40
广州凯科运营管理有限公司	-	150,000.00
广州松瓴企业管理有限公司	74,376.52	-
广州永龙置地投资有限公司	3,810,196.80	13,524,705.10
合计	17,094,520.00	24,087,064.71

4. 关联方其他应付款

关联方（项目）	年末余额	年初余额
控股股东及最终控制方	—	—
广州开发区控股集团有限公司	23,587,861.93	4,137,861.93
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	—	—
其中：百万庄园投资集团有限公司	-	34,026.34
广州凯得资本运营有限公司	14,646,343.99	-
光机电（广州）科技研究院有限公司	66,677.74	80,033.74
广州高凯医院管理有限公司	11,391.65	11,391.65
广州高新区产业投资基金有限公司	51,698.22	51,698.22
广州高新区科技控股集团有限公司	257,510.93	234,189.54
广州恒运城市服务有限公司	62,656.60	62,656.60
广州开发区投资控股有限公司	2,998,871.70	2,998,871.70
广州开源能源科技有限公司	3,293,847.25	-
广州凯得创业投资股份有限公司	51,698.22	51,698.22
广州凯得金融服务集团有限公司	50,482.92	50,482.92
广州凯得科技产业园有限公司	11,909.43	11,909.43
广州凯得融资担保有限公司	103,396.91	103,396.91
广州凯得融资租赁有限公司	103,396.90	103,396.90
广州凯得投资控股有限公司	253,111.80	253,111.80
广州凯得资产运营有限公司	125,233.32	125,233.32
广州科技创业投资有限公司	51,698.22	51,698.22
广州利德曼医疗科技有限公司	110,932.64	129,800.56
广州粤龙置业有限公司	32,436.23	32,436.23
粤开证券股份有限公司	573,166.55	507,008.84
粤开资本投资有限公司	69,371.10	69,371.10
合计	46,513,694.25	9,100,274.17

5. 关联方其他项目

关联方（项目）	科目	年末余额	年初余额
粤开证券股份有限公司	其他流动资产	30,479,178.08	-
合计	—	30,479,178.08	-

十三、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

无。

（二）或有事项

1、预计负债

2021年，本公司下属子公司广州凯云生态环境科技有限公司（原名：科学城（广州）园区投资运营发展有限公司）因与宏康东筑小区业委会因停车场收费以及公共区域的公共收益发生纠纷，广州凯云生态环境科技有限公司计提宏康东筑物业管理合同公共收益诉讼赔偿款、诉讼费962,467.70元。2023年，因起诉程序有误，法院驳回其诉讼请求，2025年宏康东筑小区业委重新发起诉讼，并申请财产保全冻结资金6,897,385.00元。

十四、资产负债表日后事项

无。

十五、其他重要事项

无。

十六、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1. 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内（含1年）	8,567,539.17	3,495,760.11
1-2年	160.00	350,000.00
2-3年	-	-
3-4年	-	-
4-5年	-	124,614.08
5年以上	149,748.33	25,134.25
小计	8,717,447.50	3,995,508.44
减：坏账准备	361,790.51	283,122.23
合计	8,355,656.99	3,712,386.21

2. 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	128,085.33	1.47	128,085.33	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,589,362.17	98.53	233,705.18	2.72	8,355,656.99
其中：账龄组合	6,881,381.84	78.94	227,465.77	3.31	6,653,916.07
关联方组合	1,707,980.33	19.59	6,239.41	0.37	1,701,740.92
合计	8,717,447.50	100.00	361,790.51	4.15	8,355,656.99

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	128,085.33	3.21	128,085.33	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,867,423.11	96.79	155,036.90	4.01	3,712,386.21
其中：账龄组合	3,192,423.11	79.90	134,786.90	4.22	3,057,636.21
关联方组合	675,000.00	16.89	20,250.00	3.00	654,750.00
合计	3,995,508.44	100.00	283,122.23	7.09	3,712,386.21

(1) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年初余额			年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
广州市今健医疗器械有限公司	102,951.08	102,951.08	100.00	102,951.08	102,951.08	100.00	预计无法收回
广州汇达集团有限公司	25,134.25	25,134.25	100.00	25,134.25	25,134.25	100.00	预计无法收回
合计	128,085.33	128,085.33	—	128,085.33	128,085.33	—	—

(2) 应收账款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	7,067,539.17	212,026.18	3.00
1至2年	160.00	16.00	10.00

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
2-3年	-	-	-
3-4年	-	-	-
4-5年(含5年)	21,663.00	15,164.10	70.00
合计	7,089,362.17	233,705.18	—

3. 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	283,122.23	78,668.28	-	-	-	361,790.51
合计	283,122.23	78,668.28	-	-	-	361,790.51

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的：无。

4. 本年实际核销的应收账款

无。

5. 按欠款方归集年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	合同资产年末余额	应收账款和合同资产年末余额	占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例 (%)	应收账款和合同资产坏账准备年末余额
广州宝云信息科技有限公司	578,440.59	-	578,440.59	8.44	17,353.22
广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司	490,328.58	-	490,328.58	7.15	14,709.86
广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司	481,954.70	-	481,954.70	7.03	14,458.64
广州兴森快捷电路科技有限公司	389,881.98	-	389,881.98	5.69	11,696.46
广东省大湾区华南理工大学聚集诱导发光高等研究院	356,484.78	-	356,484.78	5.20	10,694.54
合计	2,297,090.63	-	2,297,090.63	33.51	68,912.72

(二) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	8,683,017.09	632,190.27

项目	年末余额	年初余额
合计	8,683,017.09	632,190.27

1. 应收利息

无。

2. 应收股利

无。

3. 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
代垫款项	8,751,502.71	451,742.55
保证金	200,000.00	200,000.00
小计	8,951,502.71	651,742.55
减: 坏账准备	268,485.62	19,552.28
合计	8,683,017.09	632,190.27

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	8,951,502.71	651,742.55
小计	8,951,502.71	651,742.55
减: 坏账准备	268,485.62	19,552.28
合计	8,683,017.09	632,190.27

(3) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	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)	
2025年1月1日余额	19,552.28	-	-	19,552.28
2025年1月1日余额在本年	19,552.28	-	-	19,552.28
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年计提	248,933.34	-	-	248,933.34
本年转回	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025年12月31日余额	268,485.62	-	-	268,485.62

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	19,552.28	248,933.34	-	-	-	268,485.62
合计	19,552.28	248,933.34	-	-	-	268,485.62

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的：无。

(5) 本年实际核销的其他应收款

无。

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
硅能光电半导体(广州)有限公司	代垫款项	2,440,764.05	1年以内	27.27	73,222.92
广东大湾区空天信息研究院	代垫款项	433,295.86	1年以内	4.84	12,998.88
广东省大湾区华南理工大学聚集诱导发光高等研究院	代垫款项	400,624.59	1年以内	4.48	12,018.74
未来智人再生医学研究院(广州)有限公司	代垫款项	371,594.79	1年以内	4.15	11,147.84
浙江大学华南工业技术研究院	代垫款项	340,470.59	1年以内	3.80	10,214.12
合计	—	3,986,749.88	—	44.54	119,602.50

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

无。

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	145,149,496.64	-	145,149,496.64	84,260,140.98	-	84,260,140.98
合计	145,149,496.64	-	145,149,496.64	84,260,140.98	-	84,260,140.98

2. 对子公司投资

被投资单位	年初余额	减值准备 年初余额	本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
广州凯云智慧服务有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
广州凯云城市运营管理有限公司	10,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00	-
广州凯云生态环境科技有限公司	23,616,760.59	-	7,000,000.00	-	-	-	30,616,760.59	-
广州凯云科技服务有限公司	6,000,000.00	-	3,956,300.00	-	-	-	9,956,300.00	-
广州凯云优享运营管理有限公司	34,643,380.39	-	-	-	-	-	34,643,380.39	-
广州留学人员创业园有限公司	-	-	17,211,766.96	-	-	-	17,211,766.96	-
广州科信光机电企业孵化器有限公司	-	-	275,740.23	-	-	-	275,740.23	-
广州凯得云汇商业管理有限公司	-	-	8,956,554.89	-	-	-	8,956,554.89	-
广州凯得云创运营管理有限公司	-	-	3,488,993.58	-	-	-	3,488,993.58	-
合计	84,260,140.98	-	60,889,355.66	-	-	-	145,149,496.64	-

(四) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	46,396,725.04	36,903,235.32	27,477,751.89	22,731,762.32
合计	46,396,725.04	36,903,235.32	27,477,751.89	22,731,762.32

2. 营业收入、营业成本的分解信息

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	46,396,725.04	36,903,235.32	27,477,751.89	22,731,762.32
综合管理服务收入	32,975,357.54	26,977,611.23	7,972,149.86	5,919,583.40
其中：园区管理服务收入	32,975,357.54	26,970,089.58	6,784,942.02	4,920,908.18
其他综合管理服务收入	-	7,521.65	1,187,207.84	998,675.22
物业管理收入	23,018.87	53,048.83	16,844,658.54	14,518,262.12
咨询服务收入	7,169,811.31	4,971,873.91	2,660,943.49	2,293,916.80
其他收入	6,228,537.32	4,900,701.35	-	-
合计	46,396,725.04	36,903,235.32	27,477,751.89	22,731,762.32

3. 与履约义务相关的信息

本公司向客户提供综合管理服务，根据合同包括物业管理服务和其他有偿服务。本公司提供的物业管理服务属于在某一段时间内履行的履约义务，在提供物业管理服务的过程中确认收入；本公司提供的其他有偿服务，属于某一时点履行的履约义务，在服务完成时确认收入。

(五) 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	25,454,894.40	29,064,147.70
合计	25,454,894.40	29,064,147.70

十七、财务报表补充资料

(一) 本年非经常性损益明细表

项目	本年发生额	上年发生额
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）	4,543,783.19	947.66
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家	78,611.80	72,945.61

项目	本年发生额	上年发生额
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)		
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	-3,330.12	9,577.63
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	28,349.31	21,441.62
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	346,961.44	842,223.19
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	-	-
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	-242,200.00	-221,069.08
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	-313,186.41	206,424.65
其他符合非经常性损益定义的损益项目	22,037.06	-16,924.78
小计	4,461,026.27	915,566.50
减：所得税影响额	646,966.62	392,655.69
少数股东权益影响额（税后）	1,834.60	63,859.33
合计	3,812,225.05	459,051.48

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益

归属于母公司普通股股东的净利润	8.29	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	7.18	0.23	0.23

广州凯云发展股份有限公司

二〇二六年三月二十四日

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 合并范围变化调整 不适用

单位：元

科目/指标	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
货币资金	219,266,196.09	253,540,647.54		
交易性金融资产		9,400,000.00		
应收账款	94,814,538.33	103,624,777.89		
应收账款坏账准备	9,249,086.07	9,280,426.44		
应收账款净额	85,565,452.26	94,344,351.45		
预付款项	877,246.74	877,246.74		
其他应收款	18,472,005.76	18,584,873.87		
其他应收款坏账准备	3,322,898.88	3,425,454.54		
其他应收款净额	15,149,106.88	15,159,419.33		
存货	25,553.12	25,553.12		
存货净额	25,553.12	25,553.12		
库存商品（产成品）	25,553.12	25,553.12		
其他流动资产	1,804,335.90	1,963,459.14		
流动资产合计	322,687,890.99	375,310,677.32		
长期股权投资	17,345,470.50	17,345,470.50		
长期股权投资净额	17,345,470.50	17,345,470.50		
其他非流动金融资产	2,658,249.00	3,685,799.20		
投资性房地产	15,787,055.58	15,787,055.58		
加：投资性房地产公允价值变动	26,130,544.42	26,130,544.42		
投资性房地产净额	41,917,600.00	41,917,600.00		
固定资产	35,705,106.18	36,389,006.79		
累计折旧	24,660,973.42	24,898,863.42		
固定资产净额	11,044,132.76	11,490,143.37		
使用权资产	18,404,402.94	119,264,288.30		
使用权资产累计折旧	15,121,614.39	105,301,419.28		
使用权资产净额	3,282,788.55	13,962,869.02		
无形资产	6,709,341.89	7,431,056.33		
累计摊销	2,416,915.02	3,138,629.46		
无形资产净额	4,292,426.87	4,292,426.87		

长期待摊费用	847,095.04	3,119,441.39		
递延所得税资产	4,499,318.94	7,633,016.78		
其他非流动资产	62,829,812.51	62,829,812.51		
非流动资产合计	148,716,894.17	166,276,579.64		
资产总计	471,404,785.16	541,587,256.96		
应付账款	80,778,814.20	99,743,640.10		
预收款项		604,017.39		
合同负债	1,562,252.11	1,946,353.42		
应付职工薪酬	19,426,786.64	21,039,891.24		
其中：应付工资	17,936,835.13	19,186,595.13		
应交税费	6,985,527.39	7,198,397.04		
其中：应交税金	6,911,221.07	7,116,976.89		
其他应付款	32,057,521.25	35,585,584.01		
一年内到期的非流动负债	2,732,472.87	14,295,372.40		
其他流动负债	177,661.31	201,217.14		
流动负债合计	143,721,035.77	180,614,472.74		
租赁负债	925,007.85	1,763,003.64		
预计负债	768,180.70	768,180.70		
递延所得税负债	8,310,484.26	10,987,391.93		
其他非流动负债	29,856.85	29,856.85		
非流动负债合计	10,033,529.66	13,548,433.12		
负债合计	153,754,565.43	194,162,905.86		
实收资本（或股本）	109,090,909.00	109,090,909.00		
国有法人资本	100,000,000.00	100,000,000.00		
民营资本	9,090,909.00	9,090,909.00		
实收资本（或股本）净额	109,090,909.00	109,090,909.00		
资本公积	46,868,856.76	91,545,764.54		
盈余公积	13,599,384.67	13,599,384.67		
其中：法定公积金	13,599,384.67	13,599,384.67		
未分配利润	144,315,720.82	129,285,147.76		
归属于母公司所有者（或股东）权益合计	313,874,871.25	343,521,205.97		
少数股东权益	3,775,348.48	3,903,145.13		
所有者（或股东）权益合计	317,650,219.73	347,424,351.10		
负债和所有者（或股东）权益总计	471,404,785.16	541,587,256.96		
营业总收入	409,203,030.69	464,664,574.37		
其中：营业收入	409,203,030.69	464,664,574.37		
其中：主营业务收入	409,203,030.69	464,664,574.37		
营业总成本	364,769,401.63	419,141,094.70		
其中：营业成本	331,538,677.33	377,094,335.30		

其中：主营业务成本	331,538,677.33	377,094,335.30		
税金及附加	1,313,157.66	1,462,078.50		
管理费用	33,473,395.39	40,974,466.11		
研发费用	2,899,319.92	2,899,319.92		
财务费用	-4,455,148.67	-3,289,105.13		
其中：利息费用	229,304.63	1,553,382.32		
利息收入	4,952,754.65	5,304,870.60		
其他收益	1,044,225.56	1,040,759.48		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,314,917.64	1,586,594.70		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,314,917.64	1,314,917.64		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-221,069.08	-211,491.45		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,867,628.95	-2,887,363.95		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33,454.88	33,454.88		
营业利润（亏损以“-”号填列）	43,737,529.11	45,085,433.33		
营业外收入	248,096.76	254,097.72		
其中：政府补助	10,000.00	10,000.00		
营业外支出	37,673.07	49,635.69		
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	43,947,952.80	45,289,895.36		
所得税费用	11,245,671.36	11,745,390.73		
净利润（净亏损以“-”号填列）	32,702,281.44	33,544,504.63		
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	32,702,281.44	33,544,504.63		
归属于母公司所有者（或股东）的净利润（净亏损以“-”号填列）	33,131,663.15	33,906,661.23		
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-429,381.71	-362,156.6		
综合收益总额	32,702,281.44	33,544,504.63		
归属于母公司所有者（或股东）的综合收益总额	33,131,663.15	33,906,661.23		
归属于少数股东	-429,381.71	-362,156.60		

的综合收益总额				
上年年末未分配利润	127,846,872.09	127,846,872.09		
本年年初未分配利润	127,846,872.09	112,041,300.95		
本年未分配利润增减变动金额 (减少以“-”号填列)	16,468,848.73	17,243,846.81		
未分配利润-本年净利润(归属于母公司所有者(或股东)的净利润)	33,131,663.15	33,906,661.23		
未分配利润-提取法定盈余公积	-2,480,996.25	-2,480,996.25		
未分配利润-对普通股所有者(或股东)的分配	-14,181,818.17	-14,181,818.17		
本年年末未分配利润	144,315,720.82	129,285,147.76		
调整后首次执行日的本年年末未分配利润	144,315,720.82	129,285,147.76		
销售商品、提供劳务收到的现金	408,233,062.90	457,028,179.25		
收到其他与经营活动有关的现金	161,354,091.90	166,762,106.62		
经营活动现金流入小计	569,587,154.80	623,790,285.87		
购买商品、接收劳务支付的现金	275,030,065.91	285,817,421.92		
支付给职工以及为职工支付的现金	96,589,839.58	103,329,881.47		
支付的各项税费	26,533,140.78	27,706,199.56		
支付其他与经营活动有关的现金	181,031,773.08	187,304,643.16		
经营活动现金流出小计	579,184,819.35	604,158,146.11		
经营活动产生的现金流量净额	-9,597,664.55	19,632,139.76		
收回投资收到的现金	20,000,000.00	121,500,000.00		
取得投资收益收到的现金	9,474,000.00	9,758,437.68		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回	71,501.50	71,501.50		

的现金净额				
投资活动现金流入小计	29,545,501.50	131,329,939.18		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,417,863.08	7,819,012.58		
投资支付的现金	40,000,000.00	150,900,000.00		
投资活动现金流出小计	47,417,863.08	158,719,012.58		
投资活动产生的现金流量净额	-17,872,361.58	-27,389,073.40		
吸收投资收到的现金		1,000,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金		30,000,000.00		
筹资活动现金流入小计		31,000,000.00		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	14,181,818.17	14,186,401.50		
支付其他与筹资活动有关的现金	6,136,593.19	53,732,003.27		
筹资活动现金流出小计	20,318,411.36	67,918,404.77		
筹资活动产生的现金流量净额	-20,318,411.36	-36,918,404.77		
现金及现金等价物净增加额	-47,788,437.49	-44,675,338.41		
期初现金及现金等价物余额	249,109,263.44	280,270,615.81		
期末现金及现金等价物余额	201,320,825.95	235,595,277.40		

(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

根据《企业会计准则》的相关规定，对于同一控制下的企业合并，应视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，体现在其合并财务报表上，即由合并后形成的母子公司构成的报告主体，无论是其资产规模还是其经营成果都应持续计算；编制合并财务报表时，无论该项合并发生在报告期的任一时点，合并利润表、合并现金流量表均反映的是由母子公司构成的报告主体自合并当期期初至合并日实现的损益及现金流量情况。相应地，合并资产负债表的留存收益项目，应当反映母子公司如果一直作为一个整体运行至合并日应实现的盈余公积和未分配利润的情况；对于同一控制下的控股合并，在合并当期编制合并财务报表时，应当对合并资产负债表的期初数进行调整，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

根据上述规定，公司对2024年资产负债表的年末数，2024年利润表、现金流量表同期数进行了追溯调整。

根据上述规定，公司对 2024 年资产负债表的年末数，2024 年利润表、现金流量表同期数进行了追溯调整。

1. 对资产负债表的影响：流动资产合计增加 52,622,786.33 元，其中，货币资金增加 34,274,451.45 元，应收账款余额增加 8,810,239.56 元，交易性金融资产增加 9,400,000 元；非流动资产合计增加 17,559,685.47 元，其中，固定资产账面价值余额增加 446,010.61 元，其他非流动金融资产增加 1,027,550.2 元；使用权资产净额增加 10,680,080.47 元，长期待摊费用增加 2,272,346.35 元，递延所得税资产增加 3,133,697.84 元，资产总额增加 70,182,471.8 元。流动负债合计增加 36,893,436.97 元，其中，应付账款余额增加 18,964,825.9 元，预收款项增加 604,017.39 元，合同负债增加 384,101.31 元，应付职工薪酬增加 1,613,104.6 元，应交税费增加 212,869.65 元，其他应付款增加 3528062.76 元，一年内到期的非流动负债增加 11,562,899.53 元；非流动负债合计增加 3,514,903.46 元，递延所得税负债增加 2,676,907.67 元；租赁费用增加 837,995.79 元，负债合计增加 40,408,340.43 元。股东权益合计增加 29,774,131.37 元，全部为归属于母公司股东权益合计增加 29,646,334.72 元，主要为资本公积增加 44,676,907.78 元，未分配利润减少 15,030,573.06 元。

2. 对利润表的影响：营业总收入增加 55,461,543.68 元，营业总成本增加 45,555,657.97 元，利润总额增加 1,341,942.56 元，所得税费用增加 499,719.37 元，净利润减少 842,223.19 元，归母公司所有者的净利润 774,998.07 元。

3. 对现金流量表的影响：经营活动产生的现金流量净额增加 29,229,804.31 元，投资活动产生的现金流量净额减少 9,516,711.82 元，筹资活动产生的现金流量净额减少 16,599,993.41 元，最终导致现金及现金等价物净增加额增加 3,113,099.08 元。期初现金及现金等价物余额增加 31,161,352.37 元，期末现金及现金等价物余额增加 34,274,451.45 元。

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）	4,543,783.19
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	78,611.80
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	-3,330.12
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0
委托他人投资或管理资产的损益	0
对外委托贷款取得的损益	0
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	0
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	28,349.31
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	0
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	346,961.44

非货币性资产交换损益	0
债务重组损益	0
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	0
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	0
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	0
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	0
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	-242,200.00
交易价格显失公允的交易产生的收益	0
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0
受托经营取得的托管费收入	0
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-313,186.41
其他符合非经常性损益定义的损益项目	22,037.06
非经常性损益合计	4,461,026.27
减：所得税影响数	646,966.62
少数股东权益影响额（税后）	1,834.60
非经常性损益净额	3,812,225.05

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用