



中经世纪

NEEQ: 838042

北京中经世纪科技园管理股份有限公司

Beijing Zhong Jing Century Science Park Management Co., Ltd



年度报告

2025

## 重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人于惠娟、主管会计工作负责人张家芳及会计机构负责人（会计主管人员）王翠华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。
  1. 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、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。
- 五、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。

# 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 .....	13
第四节	股份变动、融资和利润分配 .....	15
第五节	公司治理 .....	18
第六节	财务会计报告 .....	22
	附件会计信息调整及差异情况 .....	91

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

## 释义

释义项目		释义
公司/本公司/中经世纪	指	北京中经世纪科技园管理股份有限公司
券商/开源证券/证券公司	指	开源证券股份有限公司
会计师事务所	指	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
报告期、本期、本年度	指	2025 年度
股东会	指	北京中经世纪科技园管理股份有限公司股东会
董事会	指	北京中经世纪科技园管理股份有限公司董事会
监事会	指	北京中经世纪科技园管理股份有限公司监事会
有限公司	指	公司前身“北京中经世纪物业管理有限责任公司”
三会	指	股东会、董事会、监事会
科贸中心	指	中经世纪世纪科贸大厦物业管理中心
云中心	指	中经世纪翠湖云中心物业管理中心
燕西台中心	指	中经世纪燕西台物业管理中心
蚌埠中心	指	中经世纪蚌埠凤凰国际项目物业管理中心
世纪众联	指	北京世纪众联投资有限公司
世纪合众	指	北京世纪合众投资有限公司
凤凰城集团	指	凤凰城科技集团有限公司
智地创新	指	北京智地创新投资有限公司

## 第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	北京中经世纪科技园管理股份有限公司		
英文名称及缩写	Beijing Zhong Jing Century Science Park Management Co., Ltd.		
	ZJSJ		
法定代表人	于惠娟	成立时间	1997年8月18日
控股股东	控股股东为（凤凰城集团）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（周明德），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-K70 房地产业-K702 物业管理-K7020 物业管理		
主要产品与服务项目	物业服务		
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	中经世纪	证券代码	838042
挂牌时间	2016年8月8日	分层情况	基础层
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）	20,250,000
主办券商（报告期内）	开源证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	陕西省西安市高新区都市之门B座5层		
联系方式			
董事会秘书姓名	陈启明	联系地址	北京市海淀区中关村东路66号世纪科贸大厦B座505室
电话	010-62670188	电子邮箱	Chenqiming_1981@163.com
传真	010-62670188		
公司办公地址	北京市海淀区中关村东路66号世纪科贸大厦B座5层	邮政编码	100190
公司网址	www.zhongjingwy.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	911101086336508637		
注册地址	北京市海淀区西三环北路72号世纪经贸大厦A座2901室		
注册资本（元）	2025万	注册情况报告期内是否变更	否

## 第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

### 一、 业务概要

#### (一) 商业模式与经营计划实现情况

公司是从事物业管理服务的综合型物业服务企业，持有中华人民共和国物业服务企业二级资质证书，拥有一支具有丰富物业后勤保障服务实践经验的高素质管理服务团队和良好的服务供应链体系。公司通过向单位业主、个人业主提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护和房屋维修养护等综合性的基础服务，来获取物业服务费收入，同时，公司还依托物业管理为业主提供租赁、供暖、装修管理等有偿服务。

报告期内、报告期末至报告披露日，公司的商业模式较上年度无变化。

#### (二) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

### 二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	93,163,362.07	97,413,560.57	-4.36%
毛利率%	21.40%	20.76%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	12,105,706.32	12,195,379.87	-0.74%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	10,125,223.16	10,244,649.59	-1.17%
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）	11.47%	13.06%	-
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）	9.59%	10.97%	-
基本每股收益	0.60	0.60	0.00%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	223,469,062.41	206,247,471.00	8.35%
负债总计	111,853,790.74	106,737,905.65	4.79%
归属于挂牌公司股东的净资产	111,615,271.67	99,509,565.35	12.17%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	5.51	4.91	12.22%
资产负债率%（母公司）	50.05%	51.75%	-
资产负债率%（合并）	50.05%	51.75%	-
流动比率	1.96	1.89	-
利息保障倍数	0	0	-

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	14,521,703.23	10,374,193.49	39.98%
应收账款周转率	17.93	21.21	-
存货周转率	258.27	250.32	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	8.35%	6.72%	-
营业收入增长率%	-4.36%	7.17%	-
净利润增长率%	-0.74%	-6.02%	-

### 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	81,774,794.39	36.59%	145,023,476.47	70.32%	-43.61%
应收票据	500,000.00	0.22%	400,000.00	0.19%	25.00%
应收账款	3,962,669.99	1.77%	3,060,335.41	1.48%	29.48%
交易性金融资产	130,000,000.00	58.17%	50,000,000.00	24.24%	160.00%
预付款项	1,898,885.73	0.85%	2,316,535.87	1.12%	-18.03%
其他应收款	527,621.82	0.24%	463,393.71	0.22%	13.86%
存货	278,443.31	0.12%	288,606.41	0.14%	-3.52%
固定资产	623,985.98	0.28%	918,575.57	0.45%	-32.07%
应付账款	5,895,177.92	2.64%	5,883,178.19	2.85%	0.20%
合同负债	44,357,442.63	19.85%	41,590,429.30	20.17%	6.65%
其他应付款	54,117,242.39	24.22%	51,674,480.34	25.05%	4.73%

#### 项目重大变动原因

- 1、货币资金较上期减少 43.61%的主要原因是购买银行保本理财额度增加所致。
- 2、应收票据增加 25.00%是由于报告期内银行承兑汇票增加所致。
- 3、应收账款较上年增加 29.48%，是由于未收回的业务款增加导致。
- 4、交易性金融资产较上期增加 160.00%是由于报告期内购买银行结构性存款增加所致。
- 5、固定资产减少 32.07%是由于报告期内计提折旧所致。
- 6、合同负债较上期增加 6.65%是由于报告期内预收电费、供暖费增加所致。

#### (二) 经营情况分析

##### 1、 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入的 比重%	金额	占营业收入的 比重%	
营业收入	93,163,362.07	-	97,413,560.57	-	-4.36%
营业成本	73,226,277.94	78.60%	77,187,580.45	79.24%	-5.13%
毛利率%	21.40%	-	20.76%	-	-
管理费用	6,728,942.38	7.22%	6,660,388.74	6.84%	1.03%
财务费用	-64,399.16	-0.07%	-411,414.70	-0.42%	84.35%
信用减值损失	-504,454.66	-0.54%	-227,014.65	-0.23%	-122.21%
其他收益	1,476,618.30	1.58%	631,390.41	0.65%	133.87%
投资收益	2,675,587.42	2.87%	2,759,958.36	2.83%	-3.06%
营业利润	16,170,872.64	17.36%	16,493,645.62	16.93%	-1.96%
营业外收入	700.04	0.00%	0.00	0.00%	100.00%
营业外支出	35,643.25	0.04%	158,984.65	0.16%	-77.58%
净利润	12,105,706.32	12.99%	12,195,379.87	12.52%	-0.74%

### 项目重大变动原因

- 1、营业收入、营业成本、营业利润、净利润较上一年同期略微减少是由于整体市场环境所致。
- 2、财务费用较上年同期增加 84.35%，是由于报告期内银行利息收入减少所致。
- 3、信用减值损失增加 122.21%是因为报告期内计提的坏账准备所致。
- 4、其他收益较上年增加 133.87%，是由于报告期内政府补助增加所致。
- 5、营业外支出较上年减少 77.58%是由于支付的赔偿款、非流动资产报废损失较上年减少所致。

### 2、收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	93,163,362.07	97,413,560.57	-4.36%
其他业务收入	0.00	0.00	0.00%
主营业务成本	73,226,277.94	77,187,580.45	-5.13%
其他业务成本	0.00	0.00	0.00%

### 按产品分类分析

适用 不适用

### 按地区分类分析

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
北京	78,321,893.27	61,626,239.28	21.32%	-2.44%	-3.50%	0.86%
合肥	7,436,836.93	4,778,693.49	35.74%	-24.25%	-16.47%	-5.99%
蚌埠	7,404,631.87	6,821,345.17	7.88%	1.27%	-10.29%	11.88%

### 收入构成变动的的原因

北京项目与上年基本持平，因成本控制毛利率略增加；合肥项目主要因为上年与开发清算开办费用收入增加，今年收入相对减少，成本基本持平因此毛利率相应减少；蚌埠地下车库改造已完成，因此成本较去年有所下降，毛利率增加。

### 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	北京福泉投资有限公司	3,683,321.49	3.95%	是
2	中国电子信息产业集团有限公司	2,602,168.39	2.79%	否
3	凤凰城科技集团合肥有限公司	2,292,969.95	2.46%	是
4	中国信息通信研究院	1,450,115.49	1.56%	否
5	中国长城科技集团股份有限公司	1,384,608.30	1.49%	否
	合计	11,413,183.62	12.25%	-

### 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	北京易飞园林工程有限公司	2,428,319.36	8.86%	否
2	潞垣（北京）建筑工程有限公司	1,931,200.00	7.05%	否
3	北京欣发机电设备安装有限公司	1,652,701.55	6.03%	否
4	北京即升电梯工程有限公司	1,050,249.29	3.83%	否
5	北京玄天世纪装饰有限公司	913,000.00	3.33%	否
	合计	7,975,470.20	29.10%	-

### (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	14,521,703.23	10,374,193.49	39.98%
投资活动产生的现金流量净额	-77,770,385.31	73,044,683.14	-206.47%
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00%

### 现金流量分析

- 1、经营活动现金流量净额变化较大的原因是报告期内代收代付款减少，导致支付其他与经营活动有关的现金减少。
- 2、投资活动现金流量净额变化较大的主要原因报告期内购买的银行结构性存款理财增加所致。

#### 四、 投资状况分析

##### (一) 主要控股子公司、参股公司情况

适用 不适用

##### 主要参股公司业务分析

适用 不适用

##### (二) 理财产品投资情况

适用 不适用

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
兴业银行	银行理财产品	结构性存款	50,000,000.00	0.00	自有资金
兴业银行	银行理财产品	结构性存款	50,000,000.00	0.00	自有资金
光大银行	银行理财产品	结构性存款	30,000,000.00	0.00	自有资金
合计	银行理财产品		130,000,000.00	0.00	

##### 非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

适用 不适用

##### (三) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

##### (四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

#### 五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
宏观经济形势变化带来的风险	公司属于主要依托于房地产行业下的物业管理行业，公司业务的发展在一定程度上依附于房地产行业的发展。如果政府对房地产行业进行限制性调控，将影响整个物业管理行业的发展。
服务质量稳定性的风险	公司系物业管理国家二级资质企业,经过十几年的潜心发展，公司已初步发展成为一家大型综合性的物业服务企业。物业管理行业直接面向业主，服务具有极为重要的地位，但随着时代和社会的发展，服务群体的观念、市场需求可能不断发生变化，公司服务质量能否保持稳定及客户对公司服务的满意度都将对公司经营持续增长产生较大影响。
市场竞争风险	目前我国物业管理行业的集中度较低,竞争比较激烈，随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力,可能在未来的市场竞争中处于不利地位。

业务分包协作风险	报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。2025 年第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例为 6.19%,占比较低，但是外包公司的服务品质、规模、声誉等因素会影响公司的整体服务质量。
控股股东不当控制的风险	公司控股股东为凤凰城房地产开发集团有限公司，持有公司 58.67%的股份，为公司的控股股东，并委派陈云峰、周明德、杨超、马菁 4 人为公司董事，虽然《公司章程》等公司制度就控股股东、实际控制人的诚信义务、关联交易、重大决策等做出了规定，并建立了规范的法人治理规范,但仍存在控股股东利用其控制地位，通过行使表决权对公司发展战略、生产经营决策、人事安排、关联交易和利润分配等重大事宜实施影响的可能，从而影响公司决策的科学性和合理性，并有可能损害公司及公司其他股东的利益。
物业费无法收回的风险	公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。
劳务成本上升的风险	公司的营业成本以人工成本为主,近年工资水平的持续上涨，公司的人力成本和劳务外包成本不断上升，2025 年人工成本及劳务外包成本占营业成本的比例为 79.26%，人力成本上升对公司的盈利水平造成不利影响。
核心业务人员流失的风险	公司物业管理服务是以员工为核心开展的,其中包括项目管理人员和物业服务人员等，相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。
坏账风险	公司 2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的应收账款账面价值分别为 3,962,669.99 元，3,060,335.41 元，其他应收款账面价值分别为 527,621.82 元，463,393.71 元，合计占当期流动资产总额的 2.05%、1.75%，公司报告期内住宅项目的应收账款占比较高，由于住宅项目为个人业主，发生坏账的风险较大，一旦发生坏账，将会对公司生产经营造成不利影响。其他应收款也存在投资收益不及预期和向外提供借款难以收回的风险。
现金收款资金管理风险	报告期内,公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机、二维码收款，减少业主的现金收款,但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。
关联方业务依赖风险	报告期内，公司主要为控股股东凤凰城科技集团有限公司所开发的住宅及商业地产项目提供物业经营管理服务，项目来源主要依赖股东及关联方提供的项目资源，尽管国家鼓励房地产开发商引入下属的物业公司以便为业主提供物业服务、解决服务纠纷，但是公司需要不断提升核心竞争力来抵御市场的竞争风险。
报告期内公司未为部分员工缴纳社保	截止 2025 年 12 月 31 日，公司员工总数为 557 人，其中已缴

和公积金而带来的补缴风险	<p>纳社保人数为 282 人，剩余 275 人中除去少部分因退休返聘或社保在外人员外均未缴纳社保。该部分人员流动性比较大，个人在缴纳社保后，将降低个人当月的实际收入，且社会保险无法全国统筹领取，自愿申请不购买保险。2016 年 2 月，公司在公积金中心开立了账户并为 51 名员工缴纳公积金，今后将逐渐增加社保及公积金的缴纳比例。</p>
业务地区集中度过高风险	<p>报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在北京市，2025 年、2024 年北京市营业收入分别为 78,321,893.27 元、80,284,653.42 元，占相应期间营业收入的比例分别为 84.07%，82.42%。如一旦出现北京市竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。</p>
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

### 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(三)
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(四)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

#### (一) 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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

##### (二) 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响

公司以股东借款的形式对智地创新公司参股 15% 的投资，该投资经过公司董事会（公告编号：2017-021）和股东会（公告编号：2017-023）审议并通过，且已对外公告披露（公告编号：2017-022），投资主要出于拓展经营范围，提升业绩的考虑，此项目价格适宜且有较大经营发展空间，符合公司股东利益。

##### (三) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(四)报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务		
销售产品、商品，提供劳务	21,428,000.00	7,862,610.17
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他		
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

公司不存在重大关联交易事项。

违规关联交易情况

适用 不适用

(五)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	2016年3月31日	-	挂牌	社保等风险承诺	详见承诺事项详细情况	正在履行中
其他	2016年3月31日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年3月31日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
其他股东	2016年3月31日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2016年3月31日	-	挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2016年3月31日	-	挂牌	无违法犯罪承诺	无违法犯罪承诺	正在履行中
公司	2016年3月31日	-	挂牌	资金占用承诺	承诺不发生占用公司资金	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

不存在超期未履行完毕的承诺事项

## 第四节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (二) 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	20,250,000	100.00%	0.00	20,250,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	11,880,000	58.67%	0.00	11,880,000	58.67%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
有限售 条件股 份	有限售股份总数					
	其中：控股股东、实际控制人					
	董事、监事、高管					
	核心员工					
总股本		20,250,000	-	0.00	20,250,000	-
普通股股东人数		3				

#### 股本结构变动情况

适用 不适用

#### (三) 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	凤凰城集团	11,880,000	0.00	11,880,000	58.67%	0.00	11,880,000	0.00	0.00
2	世纪众联	4,414,500	0.00	4,414,500	21.80%	0.00	4,414,500	0.00	0.00
3	世纪合众	3,955,500	0.00	3,955,500	19.53%	0.00	3,955,500	0.00	0.00
合计		20,250,000	0.00	20,250,000	100.00%	0.00	20,250,000	0.00	0.00

#### 普通股前十名股东情况说明

适用 不适用

凤凰城科技集团有限公司的实际控制人为周明德，北京世纪众联投资有限公司的出资人为凤凰城科

技集团有限公司的骨干员工，北京世纪合众投资有限公司的出资人为北京中经世纪科技园管理股份有限公司骨干员工，除此之外公司股东间没有关联关系。

## 二、 控股股东、实际控制人情况

### 是否合并披露

是 否

#### (一) 控股股东情况

公司控股股东为凤凰城科技集团有限公司（统一社会信用代码 91110000101185390Y），凤凰城科技集团有限公司（更名前为：凤凰城房地产开发集团有限公司）持有公司 58.67% 的股份。凤凰城科技集团有限公司成立于 1996 年 06 月 17 日，类型为其他有限责任公司；注册资本 20,000 万元；主要经营场所为北京市密云县西田各庄镇西田各庄村；法定代表人为周明德；营业期限为自 1996 年 06 月 17 日至 2046 年 06 月 16 日；经营范围为技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；投资及投资管理；投资咨询；房地产开发；销售商品房；房地产咨询；出租办公用房；组织文化艺术交流活动（演出除外）；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；会议服务；承办展览展示活动。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

报告期内，控股股东并无变动。

#### (二) 实际控制人情况

公司实际控制人为周明德。

周明德，男，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，1963 年 2 月 13 日出生，1978 年 9 月至 1981 年 7 月，就读于安徽财经大学（原安徽财贸学院）会计统计专业，中专毕业；1985 年 9 月至 1987 年 7 月，就读于中国人民大学财政系，获得硕士学位；2004 年 9 月至 2009 年 7 月，就读于北京交通大学经济管理学院，获得博士学位。

1981 年 7 月至 1985 年 8 月于安徽省宣城行署供销社担任科员；1987 年 9 月至 1993 年 3 月，任中国人民大学会计系讲师；1993 年 4 月至 1994 年 12 月，筹备北京中银信咨询有限责任公司；1994 年 12 月至今，任北京中银信咨询有限责任公司董事长；2008 年 8 月至 2011 年 5 月，任西藏诺迪康药业股份有限公司总经理；1996 年 7 月至今，任凤凰城集团董事长、法定代表人。

报告期内，实际控制人并无变动。

### 是否存在尚未履行完毕的特殊投资条款

是 否

## 三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

### (一) 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

## 第五节 公司治理

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
于惠娟	董事长、总经理	女	1968年11月	2025年4月8日	2028年4月7日	0.00	0.00	0.00	0.00%
周明德	董事	男	1963年2月	2025年4月8日	2028年4月7日	0.00	0.00	0.00	0.00%
陈云峰	董事	男	1970年5月	2025年4月8日	2028年4月7日	0.00	0.00	0.00	0.00%
马菁	董事	女	1982年11月	2025年4月8日	2028年4月7日	0.00	0.00	0.00	0.00%
杨超	董事	男	1963年4月	2025年4月8日	2028年4月7日	0.00	0.00	0.00	0.00%
韩红英	监事会主席	女	1970年6月	2025年4月8日	2028年4月7日	0.00	0.00	0.00	0.00%
王志惠	监事	女	1971年2月	2025年4月8日	2028年4月7日	0.00	0.00	0.00	0.00%
周德璋	监事	男	1974年4月	2025年4月8日	2028年4月7日	0.00	0.00	0.00	0.00%
张家芳	财务总监	女	1964年6月	2025年4月8日	2028年4月7日	0.00	0.00	0.00	0.00%
陈启明	信息披露负责人	男	1981年12月	2025年4月8日	2028年4月7日	0.00	0.00	0.00	0.00%

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

董事陈云峰、杨超、马菁，监事韩红英、王志惠为控股股东凤凰城集团的职员，周明德为公司实际控制人。除此之外，公司董事、监事、高级管理人员相互间及与控股股东、实际控制人之间无其他关联关系。

#### (二) 审计委员会情况

适用 不适用

(三) 变动情况

适用 不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

适用 不适用

(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
行政人员	73		2	71
技术人员	114			114
生产人员	370		14	356
财务人员	16			16
员工总计	573		16	557

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	32	32
专科	74	74
专科以下	466	450
员工总计	573	557

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

公司有一套完整的人力资源发展规划、招聘、培训、考核和薪酬管理制度，并随着公司的发展不断进行改进。报告期内，公司多次组织相关员工进行专业知识及党建知识培训与学习，着力加强全体员工知识水平与服务能力，为公司持续健康发展助力。

公司没有承担费用的离退休职工。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

## （一） 公司治理基本情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则》以及全国中小企业股份转让系统有关规范性文件的要求及其他法律、法规的要求，不断完善公司治理结构，建立行之有效的内控管理。公司自 2016 年 3 月有限公司整体变更以来，在《公司章程》中明确规定了股东的权利和义务、股东大会的权利和决策程序，并制定了《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资决策管理制度》、《信息披露管理制度》、《防范关联方资金占用管理制度》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作制度》、《投资者关系管理制度》、《年报重大差错责任追究制度》等内部制度。

上述《公司章程》及各项内部管理制度从制度层面保证了现有公司治理机制能为所有股东提供合适的保护，保证了股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权，充分维护了投资者的权益。公司将在今后的工作中进一步改进和完善内部控制制度，为公司长期稳定发展奠定坚实的基础。

本年度公司股东会、董事会、监事会的召集、召开、表决程度均符合有关法律法规和公司章程要求，且均严格执照相关法律、法规履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策和财务决策均按照《公司章程》及相关内控制度规定的程序和规则进行，截止报告期末，上述机构及成员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

## （二） 内部监督机构对监督事项的意见

监事会对本年度内的监督事项无异议。

## （三） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

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

### （1） 业务独立情况

经核查，公司主要承接各种商业类物业管理项目和住宅小区物业管理项目。目前，公司管理和服务的项目类型主要包括商业写字楼、科技园区少量公寓住宅小区的物业管理等。公司业务独立于控股股东及其控制的其他企业，具有独立完整的业务系统；公司与控股股东及其控制的其他企业间不存在同业竞争以及严重影响公司独立性或者显失公允的关联交易。公司拥有独立完整的采购、服务、销售系统，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力。

### （2） 资产独立情况

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

### （3） 人员独立情况

公司设立专门的人事行政部，制定了明确清晰的人事、劳动和薪资制度。公司所有员工均按照规范程序招聘录用并签订了劳动合同。公司董事、监事及其他高级管理人员严格按照《公司法》《公司章程》等相关法律和规定选举产生，不存在违规兼职情况；公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员和财务人员均专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其

他企业担任其他职务。

(4) 机构独立情况

公司设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司自设立以来未发生股东干预本公司正常生产经营活动的现象。

(5) 财务独立情况

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

综上所述，本公司资产、业务、人员、机构、财务独立，具有直接面向市场的独立性自主经营能力。

#### (四) 对重大内部管理制度的评价

公司董事会依据《公司法》、《公司章程》和有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况和未来发展制定了会计核算、财务管理、风险控制、资产管理、业务管理、对外投资管理、关联交易管理等内部控制管理制度，公司内部控制制度在公司业务运营的各关键环节，均得到了较好的贯彻执行，发挥了较好的管理控制作用，对公司的经营风险起到有效的控制作用。

1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照《企业会计准则》的要求，结合自身情况，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

2、关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，结合公司的实际情况及行业特点，做到有序工作、严格管理，不断完善公司财务管理体系。

3、关于风险控制体系

报告期内，公司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，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

报告期内，公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

## 四、 投资者保护

### (一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

### (二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

### (三) 表决权差异安排

适用 不适用

## 第六节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<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	利安达审字【2026】第 0291 号	
审计机构名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室	
审计报告日期	2026 年 4 月 21 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	贾志坡	杨帆
	2 年	2 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	7 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	16	
<p>审 计 报 告</p> <p>利安达审字[2026] 第 0291 号</p> <p>北京中经世纪科技园管理股份有限公司全体股东：</p> <p>一、 审计意见</p> <p>我们审计了北京中经世纪科技园管理股份有限公司（以下简称“中经世纪公司”）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，公允反映了中经世纪公司 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。</p> <p>二、 形成审计意见的基础</p> <p>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，我们独立于中经世纪公司，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。</p> <p>三、 其他信息</p> <p>中经世纪公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、 管理层和治理层对财务报表的责任</p>		

中经世纪公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。在编制财务报表时，管理层负责评估中经世纪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中经世纪公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督中经世纪公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中经世纪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中经世纪公司不能持续经营。

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

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。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师

（项目合伙人）：贾志坡

中国·北京中国注册会计师：杨帆

2026年4月21日

## 二、 财务报表

### （一） 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	六、1	81,774,794.39	145,023,476.47
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、2	130,000,000.00	50,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据	六、3	500,000.00	400,000.00
应收账款	六、4	3,962,669.99	3,060,335.41
应收款项融资			
预付款项	六、5	1,898,885.73	2,316,535.87
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、6	527,621.82	463,393.71
其中：应收利息		391,972.60	97,770.84
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、7	278,443.31	288,606.41
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>218,942,415.24</b>	<b>201,552,347.87</b>
<b>非流动资产：</b>			
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			
其他权益工具投资	六、8	1,500,000.00	1,500,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、9	623,985.98	918,575.57
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产	六、10	2,402,661.19	2,276,547.56
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,526,647.17</b>	<b>4,695,123.13</b>
<b>资产总计</b>		<b>223,469,062.41</b>	<b>206,247,471.00</b>
<b>流动负债：</b>			
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	六、11	5,895,177.92	5,883,178.19
预收款项			
合同负债	六、12	44,357,442.63	41,590,429.30
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	六、13	6,151,157.55	6,182,189.65
应交税费	六、14	1,332,770.25	1,407,628.17
其他应付款	六、15	54,117,242.39	51,674,480.34
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			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>111,853,790.74</b>	<b>106,737,905.65</b>
<b>非流动负债：</b>			
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			
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			
<b>非流动负债合计</b>			

<b>负债合计</b>		<b>111,853,790.74</b>	<b>106,737,905.65</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	六、16	20,250,000.00	20,250,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、17	7,536,513.32	7,536,513.32
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、18	10,125,000.00	10,125,000.00
一般风险准备			
未分配利润	六、19	73,703,758.35	61,598,052.03
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		111,615,271.67	99,509,565.35
少数股东权益			
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>111,615,271.67</b>	<b>99,509,565.35</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>223,469,062.41</b>	<b>206,247,471.00</b>

法定代表人：于惠娟主管会计工作负责人：张家芳会计机构负责人：王翠华

## （二） 利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
<b>一、营业总收入</b>		<b>93,163,362.07</b>	<b>97,413,560.57</b>
其中：营业收入	六、20	93,163,362.07	97,413,560.57
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>80,640,240.49</b>	<b>84,084,249.07</b>
其中：营业成本	六、20	73,226,277.94	77,187,580.45
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	六、21	749,419.33	647,694.58
销售费用			
管理费用	六、22	6,728,942.38	6,660,388.74

研发费用			
财务费用	六、23	-64,399.16	-411,414.70
其中：利息费用			
利息收入		208,637.29	557,369.96
加：其他收益	六、24	1,476,618.30	631,390.41
投资收益（损失以“-”号填列）	六、25	2,675,587.42	2,759,958.36
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）	六、26	-504,454.66	-227,014.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		16,170,872.64	16,493,645.62
加：营业外收入	六、27	700.04	0.00
减：营业外支出	六、28	35,643.25	158,984.65
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		16,135,929.43	16,334,660.97
减：所得税费用	六、29	4,030,223.11	4,139,281.10
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		12,105,706.32	12,195,379.87
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）		12,105,706.32	12,195,379.87
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		12,105,706.32	12,195,379.87
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>七、综合收益总额</b>		12,105,706.32	12,195,379.87
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		12,105,706.32	12,195,379.87
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.60	0.60
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.60	0.60

法定代表人：于惠娟 主管会计工作负责人：张家芳 会计机构负责人：王翠华

### (三) 现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		96,187,688.78	100,353,624.62
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			
收到其他与经营活动有关的现金		65,772,711.54	67,765,795.59
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>161,960,400.32</b>	<b>168,119,420.21</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		27,057,851.33	27,540,100.04
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		53,990,440.92	53,044,543.59
支付的各项税费		10,329,542.04	9,428,618.55
支付其他与经营活动有关的现金		56,060,862.80	67,731,964.54
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>147,438,697.09</b>	<b>157,745,226.72</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>14,521,703.23</b>	<b>10,374,193.49</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			70,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2,365,901.35	3,123,597.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		100.00	1,150.00
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,366,001.35</b>	<b>73,124,747.25</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		136,386.66	80,064.11
投资支付的现金		80,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>80,136,386.66</b>	<b>80,064.11</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-77,770,385.31</b>	<b>73,044,683.14</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
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			
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			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-63,248,682.08</b>	<b>83,418,876.63</b>
加：期初现金及现金等价物余额		145,023,476.47	61,604,599.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>81,774,794.39</b>	<b>145,023,476.47</b>

法定代表人：于惠娟主管会计工作负责人：张家芳会计机构负责人：王翠华

(四) 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	20,250,000.00				7,536,513.32				10,125,000.00		61,598,052.03		99,509,565.35
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	20,250,000.00				7,536,513.32				10,125,000.00		61,598,052.03		99,509,565.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											12,105,706.32		12,105,706.32
（一）综合收益总额											12,105,706.32		12,105,706.32
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													

1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	20,250,000.00				7,536,513.32				10,125,000.00		73,703,758.35	111,615,271.67

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	20,250,000.00				7,536,513.32				9,792,767.21		49,734,904.95		87,314,185.48

加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
<b>二、本年期初余额</b>	<b>20,250,000.00</b>				<b>7,536,513.32</b>			<b>9,792,767.21</b>	<b>49,734,904.95</b>		<b>87,314,185.48</b>	
<b>三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）</b>								<b>332,232.79</b>	<b>11,863,147.08</b>		<b>12,195,379.87</b>	
（一）综合收益总额									<b>12,195,379.87</b>		<b>12,195,379.87</b>	
（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								<b>332,232.79</b>	<b>-332,232.79</b>			
1. 提取盈余公积								<b>332,232.79</b>	<b>-332,232.79</b>			
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													
<b>四、本年期末余额</b>	<b>20,250,000.00</b>				<b>7,536,513.32</b>				<b>10,125,000.00</b>		<b>61,598,052.03</b>		<b>99,509,565.35</b>

法定代表人：于惠娟主管会计工作负责人：张家芳会计机构负责人：王翠华

# 北京中经世纪科技园管理股份有限公司

## 2025 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司基本情况

#### 1、公司设立登记

北京中经世纪科技园管理股份有限公司(以下简称“本公司”)经北京市工商行政管理局海淀分局批准, 于 1997 年 8 月 18 日正式成立, 由北京中银信物业管理有限责任公司(以下简称“北京中银信”)和北京中经信经济技术开发有限责任公司(以下简称“中经信”)出资组建, 注册资本 100.00 万元。1997 年 7 月 23 日, 中测审计事务所出具了中测验字[1997]第 36 号《开业登记验资报告书》, 对各方出资进行确认。公司设立时企业名称: 北京中经大厦物业管理有限责任公司, 法人营业执照注册号: 1101081511286。

#### 2、有限公司整体变更为股份公司

2016 年 2 月 19 日, 本公司召开临时股东会, 会议决定: 1、公司名称变更: 公司名称由“北京中经世纪物业管理有限责任公司”变更为“北京中经世纪物业管理股份有限公司”; 2、公司类型变更: 公司由有限公司变更为股份有限公司; 3、变更基准日: 公司的变更基准日为 2015 年 12 月 31 日; 4、股份公司的股本结构: 拟设立的股份公司的注册资本为人民币 1,500.00 万元, 由全体股东以其持有的截至 2015 年 12 月 31 日止公司净资产(依据北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 2016 年 2 月 19 日出具的[2016]京会兴审字第 10010071 号《审计报告》)作为基础折股, 拟设立的股份公司的股份总额为 1,500.00 万股, 均为人民币普通股, 每股人民币 1 元, 其余净资产 12,786,513.32 元计入资本公积。

2016 年 3 月 7 日, 本公司召开创立大会暨第一次股东大会, 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》([2016]京会兴验字第 10010023 号), 对本公司有限整体变更为股份有限公司的出资情况予以验证: 截至 2016 年 3 月 7 日止, 本公司已收到全体股东以其拥有的北京中经世纪物业管理有限责任公司的净资产折合的股本壹仟伍佰万元整(15,000,000.00 元), 经审计的净资产超过注册资本的部分 12,786,513.32 元计入公司资本公积。

2016 年 3 月 21 日, 本公司办理完成由有限责任公司变更为股份有限公司的工商变更登记, 并取得《营业执照》(统一社会信用代码: 911101086336508637)。

本公司于 2016 年 8 月 8 日在全国中小企业股份转让系统(简称“新三板”)正式挂牌上市, 经全国股转公司审查同意于 2016 年 8 月 8 日起在全国股转系统挂牌公开转让。”

#### 3、公司股权转让及增资改制

公司设立后发生四次股权转让及增资，截止 2017 年初股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
1	凤凰城科技集团有限公司	880.00	880.00	58.67
2	北京世纪众联投资有限公司	327.00	327.00	21.80
3	北京世纪合众投资有限公司	293.00	293.00	19.53
	合计	1,500.00	1,500.00	100.00

2017 年 5 月 15 日，本公司召开股东大会，会议决议公司 2016 年年度权益分派方案：以公司现有总股本 15,000,000 股为基数，以其他资本公积向全体股东每 10 股转增 3.5 股，共计增加实收资本 5,250,000.00 元。

本次增资完成后，本公司的股权结构变更为：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
1	凤凰城科技集团有限公司	1,188.00	1,188.00	58.67
2	北京世纪众联投资有限公司	441.45	441.45	21.80
3	北京世纪合众投资有限公司	395.55	395.55	19.53
	合计	2,025.00	2,025.00	100.00

#### 4、公司名称变更及经营范围增加

2017 年 8 月 1 日，本公司召开第一届董事会第十二次会议决议，会议通过：

- 1、因为业务发展需要公司拟更名为“北京中经世纪科技园管理股份有限公司”；
- 2、根据业务发展需要公司拟增加经营范围：会务服务；会展服务；实业投资；科技项目投资；经济信息咨询；科技服务；科技运营建设及管理；企业管理咨询及服务；科技企业孵化；产业管理；招商服务；软件销售；酒店管理。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 2,025.00 万元，实收资本为人民币 2,025.00 万元。

地址：北京市海淀区西三环北路 72 号世纪经贸大厦 A 座 2901 室；

法定代表人：于惠娟。

#### 5、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司属于物业管理行业，主要从事物业管理服务业务及其相关服务。

#### 6、母公司以及公司最终母公司的名称

本公司母公司为凤凰城科技集团有限公司，本公司的最终控制方是周明德。

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称：“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《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（2024 年修订）》

披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 三、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日的财务状况及2025年度的经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策和会计估计

本公司及各分公司从事物业经营。本公司及各分公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、27 收入各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、33 “重大会计判断和估计”。

#### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

#### 2、营业周期

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

#### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 4、重要性标准确定方法和选择依据

##### （1）财务报表项目的重要性

本公司确定财务报表项目重要性，以是否影响财务报表使用者作出经济决策为原则，从性质和金额两方面考虑。财务报表项目金额的重要性，以相关项目占资产总额、负债总额、所有者权益总额、营业收入、净利润的一定比例为标准；财务报表项目性质的重要性，以是否属于日常经营活动、是否导致盈亏变化、是否影响监管指标等对财务状况和经营成果具有较大影响的因素为依据。

##### （2）财务报表项目附注明细项目的重要性

本公司确定财务报表项目附注明细项目的重要性，在财务报表项目重要性基

基础上，以具体项目占该项目一定比例，或结合金额确定，同时考虑具体项目的性质。某些项目对财务报表而言不具有重要性，但可能对附注而言具有重要性，仍需要在附注中单独披露。财务报表项目附注相关重要性标准为：

项 目	重要性标准
重要应收账款坏账准备的收回或转回	影响坏账准备转回占当期坏账准备转回的 10% 以上，且金额超过 100 万元，或影响当期盈亏变化
本期重要的应收款项核销	占相应应收款项 10% 以上，且金额超过 100 万元
合同资产账面价值发生重大变动	变动幅度超过 30%
重要的投资活动项目	金额超过 1000 万元，且占合并报表净资产绝对值 10% 以上

## 5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 6、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为

其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 7、金融工具

在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。

### (1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

#### ①以摊余成本计量的金融资产

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

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或

利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## (2) 金融负债的分类、确认和计量

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和其他金融负债。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，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### ①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，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）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，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债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，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### ②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### （3） 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

### （4） 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

### （5） 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清

偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （6） 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### （7） 权益工具

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

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

### 8、金融资产减值

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

#### （1） 减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显

著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日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并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

#### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

#### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

#### (4) 金融资产减值的会计处理方法

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

#### (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ① 应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	按照信用风险划分账龄组合

##### ② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司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。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

对于划分为账龄组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账龄	应收账款计提比例 (%)	合同资产计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	5	5
1—2年	10	10
2—3年	30	30
3—4年	50	50
4—5年	80	80
5年以上	100	100

### ③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征

对于划分为账龄组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账龄	其他应收款计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	5
1—2年	10
2—3年	30
3—4年	50

4—5年	80
5年以上	100

#### ④ 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本企业采用单项评估信用风险的债权投资。

#### ⑤ 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本企业采用单项评估信用风险的其他债权投资。

#### ⑥ 长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

本企业采用单项评估信用风险的长期应收款。

### 9、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、7“金融工具”及附注四、8“金融资产减值”。

### 10、存货

#### （1）存货的分类

存货为提供劳务过程中耗用的材料和物料等，全部为低值易耗品。

#### （2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

低值易耗品在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

#### （3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低

于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

## 11、合同资产

合同资产的确认方法和标准

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

## 12、合同成本

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。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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。

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，

转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### **13、持有待售资产和处置组**

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

### **14、长期股权投资**

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或

重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

## （2）后续计量及损益确认方法

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

### ①成本法核算的长期股权投资

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

### ②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务

的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其

在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

## **15、投资性房地产**

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

## 16、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
运输设备	年限平均法	4-10	5	23.75-9.5
办公设备	年限平均法	3-5	5	31.67-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

#### （4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### （5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、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。

### 17、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

### 18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，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。

## 19、无形资产

### （1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### （2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### （3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

## 20、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 21、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价

值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 22、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司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款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

## 23、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 24、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等

因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

#### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

#### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

### 25、股份支付

#### （1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### ①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

##### ②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行

权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

#### （2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

#### （3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

## 26、优先股、永续债等其他金融工具

### （1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

#### （2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## 27、收入

### （1）一般原则

本企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关

履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## （2）具体方法

本公司向客户提供物业服务，因在本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，具体根据受益月份来确定。

## 28、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。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费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，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。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## **29、递延所得税资产、递延所得税负债**

### **（1）当期所得税**

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### **（2）递延所得税资产及递延所得税负债**

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵

销后的净额列报。

### 30、租赁

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

#### (1) 本公司作为承租人

##### ① 初始计量

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

##### ② 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、15“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

##### ③ 短期租赁和低价值资产租赁

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

#### (2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租

赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

#### ① 经营租赁

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

#### ② 融资租赁

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

### 31、其他重要的会计政策和会计估计

#### （1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：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该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、13“持有待售资产和处置组”相关描述。

### 32、重要会计政策、会计估计的变更

#### （1）会计政策变更

本期未发生会计政策变更。

#### （2）会计估计变更

公司本期未发生会计估计变更。

### 33、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估

计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

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

#### （1）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### （2）金融工具公允价值

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

#### （3）长期资产减值准备

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

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

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

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

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### （4）折旧和摊销

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

#### (5) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### 五、税项

#### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴

### 六、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2025 年 1 月 1 日，期末指 2025 年 12 月 31 日，本期指 2025 年度，上期指 2024 年度。

#### 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	295,119.49	396,637.58
银行存款	81,479,674.90	144,626,137.17
其他货币资金		701.72
存放财务公司款项		
<b>合计</b>	<b>81,774,794.39</b>	<b>145,023,476.47</b>
其中：存放在境外的款项总额		

## 2、交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
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	130,000,000.00	50,000,000.00
其中：结构性存款	130,000,000.00	50,000,000.00
合计	130,000,000.00	50,000,000.00

## 3、应收票据

### (1) 应收票据分类列示：

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	500,000.00		500,000.00
商业承兑汇票			
合计	500,000.00		500,000.00

(续)

类别	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	400,000.00		400,000.00
商业承兑汇票			
合计	400,000.00		400,000.00

## 4、应收账款

### (1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	2,644,151.90	1,862,012.26
1至2年	807,474.52	872,267.98
2至3年	712,325.83	428,090.33
3至4年	343,345.68	321,175.04
4至5年	268,488.65	230,659.20
5年以上	1,024,954.62	879,363.37
合计	5,800,741.20	4,593,568.18

### (2) 坏账准备

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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	5,800,741.20	100.00	1,838,071.21	31.69	3,962,669.99
其中：					
账龄组合	5,800,741.20	100.00	1,838,071.21	31.69	3,962,669.99
合计	5,800,741.20	100.00	1,838,071.21	31.69	3,962,669.99

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	4,593,568.18	100.00	1,533,232.77	33.38	3,060,335.41
其中：					
账龄组合	4,593,568.18	100.00	1,533,232.77	33.38	3,060,335.41
合计	4,593,568.18	100.00	1,533,232.77	33.38	3,060,335.41

①按单项计提坏账准备

无

②按账龄组合计提坏账准备

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,644,151.90	132,207.60	5.00
1至2年	807,474.52	80,747.46	10.00
2至3年	712,325.83	213,697.76	30.00
3至4年	343,345.68	171,672.85	50.00
4至5年	268,488.65	214,790.92	80.00
5年以上	1,024,954.62	1,024,954.62	100.00
合计	5,800,741.20	1,838,071.21	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

①本期计提坏账准备情况

类别	期初余额	本期计提	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

			收回或转回	核销	其他	
账龄组合	1,533,232.77	304,838.44				1,838,071.21

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
北京缔邦科技有限公司	281,582.40			4.85	84,474.72
黄晓峰	249,675.38			4.30	185,851.88
刘昱	206,477.72			3.56	143,071.52
中都人安科技开发有限公司	185,483.52			3.20	9,274.18
马涛	183,539.43			3.16	143,992.26
合计	1,106,758.45			19.07	566,664.56

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,898,885.73	100.00	2,030,771.00	87.66
1至2年			285,764.87	12.34
2至3年				
3年以上				
合计	1,898,885.73	100.00	2,316,535.87	100

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京燃气昌平有限公司	1,150,011.56	60.56
北京青卉园商贸中心(个体工商户)	146,250.00	7.70
袁述	133,247.97	7.02
林清濂	129,171.00	6.80

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京即升电梯工程有限公司	182,554.40	9.61
合计	1,741,234.93	91.69

## 6、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	391,972.60	97,770.84
应收股利		
其他应收款	135,649.22	365,622.87
合计	527,621.82	463,393.71

### (1) 应收利息

#### ① 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
银行理财	412,602.74	102,916.67
合计	412,602.74	102,916.67

#### ② 重要逾期利息

无

#### ③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	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	5,145.83			5,145.83
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				

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）	
——转回第一阶段				
本期计提	15,484.31			15,484.31
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	20,630.14			20,630.14

## (2) 其他应收款

### ① 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	7,856,349.99	7,908,864.38
其他	31,242.52	24,569.86
合计	7,887,592.51	7,933,434.24

### ② 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	9,251.81	55,093.54
1 至 2 年		5,000.00
2 至 3 年	5,000.00	5,120.00
3 至 4 年	5,120.00	604,000.00
4 至 5 年	604,000.00	4,000.00
5 年以上	7,264,220.70	7,260,220.70
合计	7,887,592.51	7,933,434.24

### ③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	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	7,567,811.37			7,567,811.37

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 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	184,131.92			184,131.92
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	7,751,943.29			7,751,943.29

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

A、本期计提坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
账龄组合	7,567,811.37	184,131.92				7,751,943.29
合计	7,567,811.37	184,131.92				7,751,943.29

⑤本期实际核销的其他应收款情况

无

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京智地创新投资有限公司	往来款	7,852,475.70	4-5 年；5 年以上	99.55	7,732,475.70
合计		7,852,475.70			7,732,475.70

## 7、存货

### (1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料			
低值易耗品	278,443.31		278,443.31
合计	278,443.31		278,443.31

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料			
低值易耗品	288,606.41		288,606.41
合计	288,606.41		288,606.41

## 8、其他权益工具投资

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
非交易性权益工具投资情况	1,500,000.00	1,500,000.00						不以出售为目的
合计	1,500,000.00	1,500,000.00						

### (1) 本期存在终止确认

无

## 9、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	623,985.98	918,575.57
固定资产清理		

合计	623,985.98	918,575.57
----	------------	------------

(1) 固定资产情况

项目	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	2,310,122.78	816,585.98	1,278,649.33	4,405,358.09
2.本期增加金额	0.00	40,466.20	95,920.46	136,386.66
(1) 购置	0.00	40,466.20	95,920.46	136,386.66
(2) 在建工程转入				0.00
(3) 企业合并增加				0.00
3.本期减少金额	0.00	25,863.09	38,849.21	64,712.30
(1) 处置或报废	0.00	25,863.09	38,849.21	64,712.30
(2) 其他减少				
4.期末余额	2,310,122.78	831,189.09	1,335,720.58	4,477,032.45
二、累计折旧				
1.期初余额	1,652,740.89	723,338.06	1,110,703.57	3,486,782.52
2.本期增加金额	308,687.00	38,349.52	80,704.12	427,740.64
(1) 计提	308,687.00	38,349.52	80,704.12	427,740.64
3.本期减少金额	0.00	24,569.94	36,906.75	61,476.69
(1) 处置或报废	0.00	24,569.94	36,906.75	61,476.69
4.期末余额	1,961,427.89	737,117.64	1,154,500.94	3,853,046.47
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	348,694.89	94,071.45	181,219.64	623,985.98
2.期初账面价值	657,381.89	93,247.92	167,945.76	918,575.57

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

## 10、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	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	9,610,644.76	2,402,661.19	9,106,190.24	2,276,547.56
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
合计	9,610,644.76	2,402,661.19	9,106,190.24	2,276,547.56

(2) 未经抵销的递延所得税负债

无

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无

(4) 未确认递延所得税资产明细

无

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无

## 11、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
合同尾款	5,895,177.92	5,883,178.19
合计	5,895,177.92	5,883,178.19

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京玄天世纪装饰有限公司	626,000.00	未结算到期
潞垣（北京）建筑工程有限公司	540,000.00	未结算到期
北京悦和软件有限公司	10,500.00	合同尾款，未达到付款条件
合计	1,176,500.00	

12、合同负债

项目	期末余额	期初余额
物业费	18,479,718.75	19,155,485.85
预收供暖费	3,702,913.44	2,536,068.78
预收合同款	11,759,767.03	12,198,594.53
车位管理费	3,598,571.00	3,671,298.14
预收电费	3,613,151.24	1,159,622.00
开办费	2,911,622.17	2,869,360.00
热水费	291,699.00	
合计	44,357,442.63	41,590,429.30

(1) 账龄超过 1 年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
开办费	2,869,360.00	项目未完工
合计	2,869,360.00	项目未完工

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
预收供暖费	1,166,844.66	预收供暖费较去年增加
预收电费	2,453,529.24	预收电费较去年增加
合计	3,620,373.90	

13、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,949,581.92	49,803,220.61	49,852,135.77	5,900,666.76

二、离职后福利-设定提存计划	232,607.73	3,674,590.68	3,656,707.62	250,490.79
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>6,182,189.65</b>	<b>53,477,811.29</b>	<b>53,508,843.39</b>	<b>6,151,157.55</b>

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	5,804,888.32	44,474,916.80	44,536,190.17	5,743,614.95
2、职工福利费		2,755,832.92	2,755,832.92	
3、社会保险费	144,693.60	2,177,569.44	2,165,211.23	157,051.81
其中：医疗保险费	141,874.44	2,117,638.82	2,107,016.52	152,496.74
工伤保险费	2,819.16	59,930.62	58,194.71	4,555.07
生育保险费				
4、住房公积金		271,800.00	271,800.00	
5、工会经费和职工教育经费		123,101.45	123,101.45	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
<b>合计</b>	<b>5,949,581.92</b>	<b>49,803,220.61</b>	<b>49,852,135.77</b>	<b>5,900,666.76</b>

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	225,558.24	3,563,225.60	3,545,883.68	242,900.16
2、失业保险费	7,049.49	111,365.08	110,823.94	7,590.63
3、企业年金缴费				
<b>合计</b>	<b>232,607.73</b>	<b>3,674,590.68</b>	<b>3,656,707.62</b>	<b>250,490.79</b>

14、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	394,068.60	499,232.24
企业所得税	654,514.62	589,807.08
个人所得税	173,884.90	186,519.52
城市维护建设税	63,065.80	75,714.01
教育费附加	45,047.01	54,081.44

水利建设基金	2,189.32	2,273.88
合计	1,332,770.25	1,407,628.17

### 15、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	54,117,242.39	51,674,480.34
合计	54,117,242.39	51,674,480.34

#### (1) 其他应付款

##### ①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
保安押金	95,550.00	97,700.00
装修押金	2,717,873.40	2,796,835.60
其他押金	2,174,657.80	2,113,698.30
代收水费	6,264,479.77	6,615,471.66
代收电费	20,285,604.44	21,345,536.50
代收供暖费		1,875,256.24
往来款	22,354,978.74	16,577,933.93
其他	224,098.24	252,048.11
合计	54,117,242.39	51,674,480.34

### 16、股本

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	20,250,000.00						20,250,000.00

### 17、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	7,536,513.32			7,536,513.32
其他资本公积				
合计	7,536,513.32			7,536,513.32

## 18、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	10,125,000.00			10,125,000.00
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
<b>合计</b>	<b>10,125,000.00</b>			<b>10,125,000.00</b>

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 2,025.00 万元。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

## 19、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	61,598,052.03	49,734,904.95
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	61,598,052.03	49,734,904.95
加：本期归属于本公司所有者的净利润	12,105,706.32	12,195,379.87
减：提取法定盈余公积		332,232.79
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	73,703,758.35	61,598,052.03

## 20、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	93,163,362.07	73,226,277.94	97,413,560.57	77,187,580.45
其他业务				
<b>合计</b>	<b>93,163,362.07</b>	<b>73,226,277.94</b>	<b>97,413,560.57</b>	<b>77,187,580.45</b>

## 21、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	369,995.40	327,877.42
教育费附加	264,282.43	234,198.16
房产税	58,937.71	22,499.56
车船使用税	5,160.00	4,360.00
城镇土地使用税	592.09	205.56
印花税	9,989.75	12,432.03
环保税	26,683.07	31,334.07
水利建设基金	13,778.88	14,787.78
<b>合计</b>	<b>749,419.33</b>	<b>647,694.58</b>

## 22、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员费用	3,553,045.16	3,107,666.02
办公费	624,698.76	534,757.16
交通费	525,345.13	444,753.49
招待费	256,314.31	342,798.18
通讯费	101,455.01	100,017.86
差旅费	36,030.26	46,509.78
中介机构服务费	459,689.20	420,120.85
折旧、摊销费	166,137.80	194,302.21
维修、制作费	150,277.62	374,895.32
租赁费	262,418.97	348,492.70
其他	195,564.29	253,070.37
残保金	397,965.87	493,004.80
<b>合计</b>	<b>6,728,942.38</b>	<b>6,660,388.74</b>

## 23、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	208,637.29	557,369.96
银行手续费	144,238.13	145,955.26
<b>合计</b>	<b>-64,399.16</b>	<b>-411,414.70</b>

## 24、其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
政府补助	1,476,618.30	631,390.41
进项税加计抵扣		
合计	1,476,618.30	631,390.41

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
垃圾处理补贴		45,857.57	
供暖补贴	1,405,412.30	523,706.14	与收益相关
优秀物业补贴	71,206.00	61,826.70	与收益相关
合计	1,476,618.30	631,390.41	

## 25、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,675,587.42	2,759,958.36
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	2,675,587.42	2,759,958.36

## 26、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-304,838.44	-124,733.83

其他应收款坏账损失	-199,616.22	-102,280.82
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
<b>合计</b>	<b>-504,454.66</b>	<b>-227,014.65</b>

## 27、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	700.04		700.04
<b>合计</b>	<b>700.04</b>		<b>700.04</b>

## 28、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	3,135.61	15,408.52	3,135.61
对外捐赠		1,500.00	
罚（赔）款、违约金及滞纳金支出	389.14	139,076.13	389.14
其他	32,118.50	3,000.00	32,118.50
<b>合计</b>	<b>35,643.25</b>	<b>158,984.65</b>	<b>35,643.25</b>

## 29、所得税费用

### （1）所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	4,156,336.74	4,196,034.76
递延所得税费用	-126,113.63	-56,753.66
<b>合计</b>	<b>4,030,223.11</b>	<b>4,139,281.10</b>

### （2）会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	16,135,929.43
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,033,982.36
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	

项目	本年发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	25,728.75
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
其他	-29,488.00
所得税费用	4,030,223.11

### 30、现金流量表项目

#### (1) 与经营活动有关的现金

##### ①收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	208,904.86	635,369.96
除税费返还外的其他政府补助收入	1,476,618.30	631,390.41
往来款项	64,087,188.38	66,499,035.22
合计	65,772,711.54	67,765,795.59

##### ②支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用、财务费用等	3,187,615.65	3,674,362.60
代收代付款	52,873,247.15	64,057,601.94
合计	56,060,862.80	67,731,964.54

### 31、现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	12,105,706.32	12,195,379.87
加：资产减值准备		
信用减值损失	504,454.66	227,014.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	427,740.64	474,592.00
使用权资产折旧		

无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-1,150.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	3,135.61	16,558.52
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,675,587.42	-3,123,597.25
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-126,113.63	-56,753.66
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	10,163.10	39,499.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-115,837.21	-191,400.82
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,388,041.16	794,050.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	14,521,703.23	10,374,193.49
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：		
现金的期末余额	81,774,794.39	145,023,476.47
减：现金的期初余额	145,023,476.47	61,604,599.84
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-63,248,682.08	83,418,876.63

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

无

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

无

（4）现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

一、现金	81,774,794.39	145,023,476.47
其中：库存现金	295,119.49	396,637.58
可随时用于支付的银行存款	81,479,674.90	144,626,137.17
可随时用于支付的其他货币资金		701.72
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	81,774,794.39	145,023,476.47
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的 现金和现金等价物		

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

无

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

无

## 七、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括交易性金融资产、其他权益工具投资、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。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。

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

### (一) 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，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对

各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### 1、信用风险

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：

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。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他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。

#### 2、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

### 八、关联方及关联交易

#### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
凤凰城科技集团有限公司	北京	房地产开发等	20000 万元	58.67	58.67

注：本公司的最终控制方是周明德。

#### 2、本企业的子公司情况

无

#### 3、本企业合营和联营企业情况

无

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
保福（北京）科技园投资开发集团有限公司	受同一控制人控制的企业

凤凰城科技集团合肥有限公司	公司控股股东直接控制的企业
北京新凤凰城房地产开发有限公司	公司控股股东施加重大影响的企业
天津海泰凤凰城置业有限公司	公司控股股东施加重大影响的企业
北京博雅苑置业有限公司	受同一控制人控制的企业
北京世纪众联投资有限公司	持有公司 5%以上股权的股东
北京世纪合众投资有限公司	持有公司 5%以上股权的股东
北京福泉投资有限公司	受同一控制人控制的企业
北京保福典当有限公司	受同一控制人控制的企业
天津滨海新区北塘古镇运营管理有限公司	公司控股股东施加重大影响的企业的子公司
北京智地创新投资有限公司	与控股股东共同参与投资的企业
凤凰城房地产开发集团蚌埠有限公司	公司控股股东直接控制的企业
蚌埠翠湖置业有限公司	公司控股股东间接控制的企业
凤凰城科技集团三门峡有限公司	公司控股股东直接控制的企业
北京保福资产管理有限公司	公司控股股东施加重大影响的企业
南宁智造中芯科技有限公司	受同一控制人控制的企业的控股企业
保福融资担保有限公司	公司控股股东直接控制的企业
于惠娟	董事长
周明德	董事
张家芳	财务总监
周德璋	监事
陈云峰	董事
杨超	董事
马菁	董事
韩红英	监事会主席、监事
王志惠	监事
陈启明	信息披露负责人

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ① 采购商品/接受劳务情况表

无

② 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
保福（北京）科技园投资开发集团有限公司	物业管理服务	761,094.87	787,317.14
凤凰城科技集团有限公司	物业管理服务	488,542.63	563,259.61
北京福泉投资有限公司	物业管理服务	3,474,831.59	2,601,872.42
凤凰城科技集团合肥有限公司	物业管理服务	2,163,179.20	1,966,009.19
北京新凤凰城房地产开发有限公司	物业管理服务	594,394.15	518,922.45
北京保福典当有限公司	物业管理服务	9,114.79	9,114.79
凤凰城房地产开发集团蚌埠有限公司	物业管理服务	23,333.24	20,623.03
蚌埠翠湖置业有限公司	物业管理服务	278,893.19	297,040.22
北京博雅苑置业有限公司	物业管理服务	10,645.28	5,494.34
陈云峰	物业管理服务	22,802.08	19,473.77
韩红英	物业管理服务	16,020.57	16,020.57
王志惠	物业管理服务	5,066.60	5,066.60
于惠娟	物业管理服务	3,419.81	1,765.09
杨超	物业管理服务	5,651.70	5,651.70
陈启明	物业管理服务	5,620.47	5,620.47
合计		7,862,610.17	6,823,251.39

(2) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,592,800.00	1,612,800.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京智地创新投资有限公司	7,852,475.70	7,732,475.70	7,852,475.70	7,552,475.70

## (2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
合同负债:		
北京福泉投资有限公司	7,833,678.73	7,817,062.24
保福(北京)科技园投资开发集团有限公司	51,708.33	51,708.33
凤凰城房地产开发集团蚌埠有限公司	1,378,494.77	1,378,494.77
凤凰城科技集团合肥有限公司	5,974,213.79	6,034,953.20
北京博雅苑置业有限公司	6,279.32	2,912.32
蚌埠翠湖置业有限公司	873,434.06	860,874.06
合计	16,117,809.00	16,146,004.92
其他应付款:		
保福(北京)科技园投资开发集团有限公司	5,199,164.80	5,199,164.80
凤凰城科技集团有限公司	5,476,466.32	4,973,861.31
天津海泰凤凰城置业有限公司	38,252.44	41,773.98
北京福泉投资有限公司	2,845,941.25	1,845,941.25
凤凰城科技集团合肥有限公司	1,554,866.00	1,519,806.00
凤凰城房地产开发集团蚌埠有限公司	2,920,596.00	2,800,306.00
蚌埠翠湖置业有限公司	116,160.00	
合计	18,151,446.81	16,380,853.34

## 九、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

本公司无需要披露的重大或有事项。

## 十、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 十一、其他重要事项

无

## 十二、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-3,135.61	固定资产报废、处置
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）		
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	2,675,587.42	光大银行结构性存款收益
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财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		

项目	金额	说明
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		
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	-31,807.60	罚款、滞纳金、捐赠及其他
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
<b>小计</b>	<b>2,640,644.21</b>	
减：所得税影响额	660,161.05	
少数股东权益影响额（税后）		
<b>合计</b>	<b>1,980,483.16</b>	

## 2、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	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	11.47%	0.60	0.60
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.59%	0.50	0.50

## 十三、财务报表的批准

本财务报表于 2026 年 4 月 21 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：北京中经世纪科技园管理股份有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2026 年 4 月 21 日

日期：2026 年 4 月 21 日

日期：2026 年 4 月 21 日

## 附件会计信息调整及差异情况

### 一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

#### (一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

#### (二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

### 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	-3,135.61
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	2,675,587.42
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-31,807.60
<b>非经常性损益合计</b>	<b>2,640,644.21</b>
减：所得税影响数	660,161.05
少数股东权益影响额（税后）	
<b>非经常性损益净额</b>	<b>1,980,483.16</b>

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用