

清水爱派®

清水爱派

NEEQ: 834857

北京清水爱派建筑设计股份有限公司

AEPA&TSC ARCHITECTS ENGINEERS INC.



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、公司负责人谢江、主管会计工作负责人张云静及会计机构负责人（会计主管人员）张云静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、致同会计师事务所（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“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 .....	17
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	22
第五节	公司治理 .....	25
第六节	财务会计报告 .....	30
附件	会计信息调整及差异情况.....	116

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	北京清水爱派建筑设计股份有限公司董事会办公室（北京市海淀区清华大学学研大厦 A 座 404）

## 释义

释义项目	指	释义
公司、清水爱派、股份公司	指	北京清水爱派建筑设计股份有限公司
河南分公司	指	北京清水爱派建筑设计股份有限公司河南分公司
河北分公司	指	北京清水爱派建筑设计股份有限公司河北分公司
深圳分公司	指	北京清水爱派建筑设计股份有限公司深圳分公司
太原分公司	指	北京清水爱派建筑设计股份有限公司太原分公司
滁州分公司	指	北京清水爱派建筑设计股份有限公司滁州分公司
怀柔分公司	指	北京清水爱派建筑设计股份有限公司怀柔分公司
清水室内	指	北京清水室内设计有限公司
澳斯派克	指	澳斯派克(北京)景观规划设计有限公司
澳斯派克南京分公司	指	澳斯派克(北京)景观规划设计有限公司南京分公司
澳斯派克深圳分公司	指	澳斯派克(北京)景观规划设计有限公司深圳分公司
澳斯派克内蒙古分公司	指	澳斯派克(北京)景观规划设计有限公司内蒙古分公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
开源证券、推荐主办券商	指	开源证券股份有限公司
会计师	指	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
律师	指	北京德恒律师事务所
三会	指	股东会、董事会、监事会
《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》
《公司章程》	指	《北京清水爱派建筑设计股份有限公司章程》
三会议事规则	指	《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
报告期	指	2025年
元、万元	指	人民币元、人民币万元
工程勘察设计	指	指建筑工程施工前的工程测量、工程地质勘察和工程设计等活动。
工程施工	指	指建筑及装饰工程施工、景观园林工程施工等活动。
EPC	指	EPC: 工程(Engineering)、采购(Procurement)、建设(Construction), 是国际通用的工程总承包产业的总称。
城市综合体	指	以建筑群为基础,融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐五大核心功能于一体的“城中之城”(功能聚合、土地集约的城市经济聚集体)。

## 第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	北京清水爱派建筑设计股份有限公司		
英文名称及缩写	AEPA&TSC Architects Engineers INC.		
	-		
法定代表人	谢江	成立时间	1995 年 7 月 31 日
控股股东	控股股东为（谢江）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（谢江），一致行动人为（北京清水永华科技有限公司）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	科学研究和技术服务业（M）-专业技术服务业（M74）-工程技术与设计服务（M748）-工程设计活动（M7484）		
主要产品与服务项目	建筑及室内设计、风景园林设计、城乡规划、EPC 总承包及施工		
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	清水爱派	证券代码	834857
挂牌时间	2015 年 12 月 15 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）	50,504,000
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锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层		
联系方式			
董事会秘书姓名	王淑俭	联系地址	北京市海淀区清华大学学研大厦 A 座 404
电话	010-62780880	电子邮箱	tscaepalisted@126.com
传真	010-62780782		
公司办公地址	北京市海淀区清华大学学研大厦 A 座 404	邮政编码	100084
公司网址	www.tsc.com.cn		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	911101086000371816		
注册地址	北京市海淀区苏州街 3 号 8 层 802-A01		
注册资本（元）	50,504,000	注册情况报告期内是否变更	否

## 第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

### 一、 业务概要

#### (一) 商业模式与经营计划实现情况

本公司是处于 M74 专业技术服务业的服务提供商，主营业务为各类工业与民用建筑的设计与技术咨询、装饰装修施工，拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质（A111002925）、城乡规划编制乙级资质（京自资规乙字 23110078）、建筑装修装饰工程专业承包二级资质（D211087773）、建筑幕墙工程专业承包贰级资质（D211087773）、建筑工程施工总承包贰级资质（D211087773）、环保工程专业承包贰级资质（D311583704），获得了国家高新技术企业证书（GR202311001401）、中关村高新技术企业证书（20232010590003）、北京市“专精特新”中小企业证书（2023ZJTX2294），通过了 ISO9001 质量管理体系认证。

公司拥有五项发明专利【专利名称：建筑设计用模型展示调节装置（申请号：202211047963.8）】、【专利名称：一种数字化建筑信息优化存储方法及系统（申请号：202311754166.8）】、【专利名称：一种数字化智能绿色建筑评价方法（申请号：202410240760.3）】、【专利名称：建筑设计用模块化多变选型展台（申请号：202211046521.1）】、【专利名称：基于 BIM 的建筑设计流程动态管理方法（申请号：202410187375.7）】；拥有十项外观设计专利【专利名称：茶几（专利号：202130808442.X）】、【专利名称：沙发（专利号：202130808449.1）】、【专利名称：建筑物（天星桥风景区游客中心）（专利号：202230454689.0）】、【专利名称：花房（胶囊）（专利号：202330670340.5）】、【专利名称：胶囊卫生间（专利号：202330670343.9）】、【专利名称：胶囊啤酒车（专利号：202330727372.4）】、【专利名称：剧场（胶囊）（专利号：202330670341.X）】、【专利名称：艺术产品展销台（创意景观）（专利号：2024305121168）】、【专利名称：产品展销推车（多功能可移动）（专利号：2024305121153）】、【专利名称：书籍展销台（多功能可移动）（专利号：2024305121134）】；拥有十二项实用新型专利【专利名称：一种楼宇用机组余热加热装置（专利号：201920586083.5）】、【专利名称：一种市政建设用隔音板（专利号：202021024733.6）】、【专利名称：一种园林建设辅助装置（专利号：202021024758.6）】、【专利名称：一种场地雨水错峰排放及超量溢流系统的工程应用（专利号：202122577403.0）】、【专利名称：一种核心筒偏置的大空间办公建筑结构方案选型方法（专利号：202122757362.3）】、【专利名称：一种消防供水系统的消防栓终端管路装置（专利号：202220111123.2）】、【专利名称：一种楼宇用生活用水回收再利用系统（专利号：202221244295.3）】、【专利名称：一种消防管道安装用辅助定位支架（专利号：202221825759.X）】、【专利名称：一种便于安装的工程用配线架（专利号：202222288457.X）】、【专利名称：一种专用于建筑装饰幕墙的夜间照明装置（专利号：202221740651.0）】、【专利名称：一种模块化多变选型展台（专利号：202222288437.2）】、【专利名称：一种办公建筑用临时快速装拆的隔音墙（专利号：202221825769.3）】；以及“建筑物资采购信息化管理系统 V1.0”、“建筑设计电子报送系统 V1.0”、“建筑工程管理软件 V1.0”、“建筑设计可视化平台 V1.0”、“三维建筑设计软件 V1.0”、“三维模拟建模软件 V1.0”、“设计效率提升系统 V1.0”、“设计质量控制系统 V1.0”、“异形建筑设计软件 V1.0”、“结构力学计算分析软件 V1.0”、“结构力学计算分析软件 V2.0”、“设计规划分析平台 V1.0”、“设计规划分析平台 V2.0”、“设计流程管理软件 V1.0”、“设计流程管理软件 V2.0”、“设计行业协同设计分析系统 V1.0”、“设计行业协同设计分析系统 V2.0”、“建筑节能管理软件 V1.0”、“项目资料管理系统 V1.0”、“住宅商业服务网点竖向交通设计软件 V1.0”等二十项软件著作权。

公司是中国建筑学会团体会员、北京工程勘察设计行业协会的会员单位、北京市“专精特新”中小企业、中国建筑装饰协会的常务理事单位，同时，公司作为北方工业大学艺术学院实践教学基地、

河北美术学院专业人才实践基地、清华大学建筑物理实验室常年合作伙伴等，在产学研结合方面有大量的实践经验。公司主要客户为房地产开发公司、政府投资平台、大型企事业单位、业内大型设计机构等，是多家大型房地产公司的战略合作伙伴，秉承设计上锐意创新与服务上信守承诺的经营宗旨，依托国内著名院校毕业的人才组成的优秀设计团队，为客户提供建筑及室内设计、风景园林设计、城乡规划、EPC 总承包及施工服务。

### 1、公司业务承接模式

公司主要通过项目招投标模式（公开招标、邀请招标）和客户直接委托两种方式获取业务。建设单位直接委托包括项目信息收集、项目洽谈、合同谈判、合同签署等阶段；招投标承接方式有公开招标、邀请招标等。公司为客户提供各项专业技术服务或 EPC 总承包及施工服务后，依据与客户共同确认的服务节点，来收取设计费、咨询服务费或工程款，以此实现业务收入和利润。收入来源主要为建筑及室内设计、风景园林设计、城乡规划、EPC 总承包及施工服务，其中建筑及室内设计为公司核心业务。

### 2、公司业务实施模式

公司设计业务实施模式实现一般分为项目承揽、方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等五个阶段。首先公司通过下达设计任务书，明确工程主持人、专业负责人、设计人员、校审人员安排，制定时间计划、流程图、关键节点、专业交叉作业协调计划等。然后由工程主持人组织实施方案设计、初步设计和施工图设计。最后成果通过设计确认、更改并进行交付。成果交付后，安排驻现场代表或专业设计师进行各阶段现场技术服务、回访工作。

公司 EPC 工程总承包业务实施模式可分为谈判及招标，中标签署合同，设计、采购、施工，验收交付等四个阶段。

### 3、公司业务采购模式

项目类采购具体包括项目咨询、设计分包及项目合作、工程分包、劳务分包等。

项目咨询是指公司将部分项目的前期研究、造价咨询、绿色建筑、交通顾问、医疗工艺顾问、体育工艺顾问等工作交由专业咨询机构完成。设计分包是指项目涉及幕墙、照明、人防等专项设计时，因其在设计总包业务环节中金额占比小，处于非核心辅助环节，为保证项目时间进度和工作质量，公司在甲方同意的情况下予以分包，由具有相关资质的分包单位完成相关设计工作；项目合作是指为提高设计效率，公司将非核心环节的业务向外部单位采购专业服务。

工程分包是指项目涉及设计、施工、监理等工程总承包、全过程工程咨询等业务时，将承包工程中的部分专业工程发包给具有相应资质的分包单位完成。劳务分包是指将工程中的劳务作业发包给具有相应资质的劳务分包单位完成。

报告期内公司的商业模式较上年度未发生重大改变，报告期后至报告披露日公司的商业模式没有发生变化。

## (二) 与创新属性相关的认定情况

√适用 □不适用

“专精特新”认定	<input type="checkbox"/> 国家级 <input checked="" type="checkbox"/> 省（市）级
“高新技术企业”认定	<input checked="" type="checkbox"/> 是
详细情况	<p>1. “专精特新”认定情况：公司北京市“专精特新”中小企业证书有效期三年：2024.01-2026.12，编号：2023ZJTX2294。</p> <p>2. “高新技术企业”认定情况：（一）公司高新技术企业证书，证书编号：GR202311001401，发证时间：2023年10月26日，有效期：三年；（二）中关村高新技术企业，证书编号：20252010425403，发证时间：2025年8月11日，有效期：三年。</p>

## 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	51,761,908.90	50,764,965.56	1.96%
毛利率%	9.93%	-8.97%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-27,014,152.88	-32,302,909.33	16.37%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-32,607,205.20	-32,951,688.49	1.05%
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）	-61.76%	-44.01%	-
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）	-74.54%	-44.89%	-
基本每股收益	-0.53	-0.64	16.37%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	62,597,561.47	103,677,972.89	-39.62%
负债总计	29,386,798.71	43,477,124.54	-32.41%
归属于挂牌公司股东的净资产	30,236,168.03	57,250,320.91	-47.19%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.60	1.13	-7.20%
资产负债率%（母公司）	49.52%	42.85%	-
资产负债率%（合并）	46.95%	41.93%	-
流动比率	2.02	1.53	-
利息保障倍数	-87.28	-52.79	-
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	6,630,195.55	-12,268,658.52	154.04%
应收账款周转率	0.51	0.48	-
存货周转率	-	78.23	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-39.62%	-30.30%	-
营业收入增长率%	1.96%	-28.34%	-
净利润增长率%	17.32%	-128.78%	-

## 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	4,646,995.05	7.42%	12,556,276.77	12.11%	-62.99%
应收票据					
应收账款	13,713,802.95	21.91%	37,621,210.93	36.29%	-63.55%
交易性金融资产	17,601,612.01	28.12%	10,448,261.04	10.08%	68.46%
投资性房地产	4,195,937.96	6.70%	18,405,428.25	17.75%	-77.20%
长期待摊费用	861,249.25	1.38%	26,580.34	0.03%	3,140.17%
合同资产	216,384.05	0.35%	597,605.60	0.58%	-63.79%
预付账款	401,955.64	0.64%	515,896.15	0.50%	-22.09%
应付账款	2,981,160.93	4.76%	9,298,675.60	8.97%	-67.94%
一年内到期的非流动负债	317,323.02	0.51%	96,099.91	0.09%	230.20%
使用权资产	657,803.51	1.05%	91,617.15	0.09%	617.99%
合同负债	3,918,304.85	6.26%	4,898,060.88	4.72%	-20.00%
其他应付款	5,503,091.88	8.79%	5,915,339.52	5.71%	-6.97%
短期借款			16,630,140.65	16.04%	-100.00%
应交税费	4,399,477.16	7.03%	4,671,815.25	4.51%	-5.83%
应付职工薪酬	1,750,792.53	2.80%	1,957,507.50	1.89%	-10.56%
租赁负债	396,665.77	0.63%			100.00%
递延所得税负债	119,982.57	0.19%	9,485.23	0.01%	1,164.94%
长期借款	10,000,000.00	15.98%			100.00%
未分配利润	-42,162,054.39	-67.35%	-15,147,901.51	-14.61%	-178.34%

## 项目重大变动原因

1. 货币资金本期比上期减少 62.99%，主要原因系本报告期末闲置资金购买银行理财产品较多，导致报告期末银行存款余额较少。
2. 应收账款本期比上期减少 63.55%，主要原因系部分应收账款余额大的项目按 100% 单项计提坏账准备以及本期加大催收力度收回应收账款。
3. 交易性金融资产本期比上期增加 68.46%，主要原因系本报告期末公司将大部分闲置资金购买银行理财产品。
4. 投资性房地产本期比上期减少 77.20%，主要原因系部分房产（应收账款抵房所得）被第三方查封，公司提出执行异议之诉未获法院支持【该事项详见《北京清水爱派建筑设计股份有限公司重大诉讼公告》（公告编号：2025-003）、《北京清水爱派建筑设计股份有限公司重大诉讼进展公告》（公告编号：2025-013）】，基于法院判决意见，未达到公司以房抵债的目的，相应调减投资性房地产、调增应收账款并计提信用减值损失。
5. 短期借款本期比上期减少 100%，主要原因系报告期内偿还部分银行短期贷款。
6. 长期借款本期比上期增加 100%，主要原因系报告期内取得建设银行长期贷款。
7. 未分配利润本期比上期减少 178.34%，主要原因系报告期内经营不佳，计提大额信用减值损失，致使净利润大额亏损，从而导致未分配利润亏损进一步加大。

## （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	51,761,908.90	-	50,764,965.56	-	1.96%
营业成本	46,623,283.90	90.07%	55,320,018.55	108.97%	-15.72%
毛利率%	9.93%	-	-8.97%	-	-
税金及附加	228,819.67	0.44%	123,827.40	0.24%	84.79%
销售费用	139,506.63	0.27%	139,210.89	0.27%	0.21%
管理费用	7,638,810.12	14.76%	10,150,236.32	19.99%	-24.74%
研发费用	6,224,710.67	12.03%	5,508,724.13	10.85%	13.00%
财务费用	261,024.20	0.50%	604,749.38	1.19%	-56.84%
利息费用	305,677.85	0.59%	606,588.81	1.19%	-49.61%
其他收益	58,425.05	0.11%	236,388.78	0.47%	-75.28%
投资收益	189,121.73	0.37%	406,161.64	0.80%	-53.44%
公允价值变动收益	37,350.97	0.07%	55,584.15	0.11%	-32.80%
信用减值损失	-18,295,421.13	-35.35%	-10,459,585.77	-20.60%	-74.92%
资产减值损失	-592,636.11	-1.14%	-813,870.00	-1.60%	27.18%
营业外收入	995,854.10	1.92%	59,650.35	0.12%	1,569.49%
营业外支出	37,017.06	0.07%	814,500.20	1.60%	-95.46%
所得税费用	4,795.54	0.01%	15,880.24	0.03%	-69.80%
净利润	-26,990,085.59	-52.14%	-32,643,162.08	-64.30%	17.32%
资产处置收益	13,278.69	0.03%	-215,309.68	-0.42%	106.17%

### 项目重大变动原因

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 毛利率本期由负转正，主要原因系公司本报告期开源节流、降本增效的措施取得一定成效，公司经营有所好转。</li> <li>2. 信用减值损失本期比上期增加 74.92%，主要原因系部分应收账款余额大的项目按 100%单项计提坏账准备。</li> <li>3. 营业外收入本期比上期增加 1569.49%，主要原因系核销应付账款转营业外收入。</li> <li>4. 营业外支出本期比上期减少 95.46%，主要原因系上期公司作为被告的案件经法院调节于上期结案，公司支付的和解款项列为营业外支出；另上期因公司在项目设计中主要存在违反工程建设强制性标准行为，上期缴纳罚款 10 万元，本期未发生。</li> </ol>
---

### 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	51,649,834.57	50,679,063.68	1.92%
其他业务收入	112,074.33	85,901.88	30.47%
主营业务成本	45,885,003.54	54,121,937.92	-15.22%
其他业务成本	738,280.36	1,198,080.63	-38.38%

### 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
设计业务	48,153,291.90	41,513,440.24	13.79%	22.06%	0.37%	18.63%
施工业务	3,496,542.67	4,371,563.30	-25.03%	-68.86%	-65.75%	-11.36%

#### 按地区分类分析

适用 不适用

#### 收入构成变动的的原因

本期公司收入构成未发生重大变化。公司依然以设计类业务为主、工程类业务为辅，但由于工程类项目数量少，存在较大的偶然性，本报告期内新增合同主要是小型装修施工项目，没有金额较大的新增合同，导致工程类业务下降较多，占比降低；施工业务毛利率为负的主要原因是某大厦 22 层办公区域优化改造工程建筑装饰工程施工项目材料采购价高于预算，导致项目总收入无法覆盖总成本，以及北京密云神农峪某一期精品民宿及营地项目增补部分因客户原因导致不能按期结算，未能确认收入，但相应成本在本报告期列支。

#### 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	华为技术有限公司	5,723,059.72	11.06%	否
2	北京清华大学建筑设计研究院有限公司	5,132,405.65	9.92%	否
3	上海华为技术有限公司	4,816,166.46	9.30%	否
4	唐山恒嘉房地产开发有限公司	3,773,584.91	7.29%	否
5	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	2,398,887.55	4.63%	否
合计		21,844,104.29	42.20%	-

#### 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	北京水木清城建筑设计咨询有限公司	4,040,188.67	8.67%	否
2	北京溪筑世合装饰设计有限公司	3,912,621.37	8.39%	否
3	北京依地筑景建筑设计咨询有限公司	3,337,398.11	7.16%	否
4	北京九竹酒店装饰设计有限公司	2,984,466.03	6.40%	否
5	北京大航品智科技有限公司	2,317,499.99	4.97%	否
合计		16,592,174.17	35.59%	-

### (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	6,630,195.55	-12,268,658.52	154.04%
投资活动产生的现金流量净额	-8,552,743.47	11,630,974.52	-173.53%
筹资活动产生的现金流量净额	-4,782,482.44	-4,326,771.97	-10.53%

#### 现金流量分析

- 1、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 154.04%，主要原因系报告期内公司重视经营现金流，尤其是应收账款的催收，项目回款比上年同期有较大增加。
- 2、投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 173.53%，主要原因系报告期内公司净赎回的银行理财较上年同期减少。

### 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
北京清水室内设计有限公司	控股子公司	室内设计、技术咨询	500,000.00	693,109.28	643,126.66	1,042,574.24	56,069.76
澳斯派克（北京）景观规划设计有限公司	控股子公司	风景园林设计与施工	7,986,400.00	9,219,865.62	6,070,601.50	5,636,510.21	49,116.92

#### 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
招商银行	银行理财产品	-	15,857,191.61	0.00	自有资金
中信银行	银行理财产品	-	1,744,420.40	0.00	自有资金
合计	银行理财产品	-	17,601,612.01	0.00	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

(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
行业政策调控风险	<p>公司核心业务主要为建筑行业建筑工程设计，就整个建筑行业而言，其发展状况与国民经济运行状况及固定资产投资规模相关，特别是基础设施投资规模、城镇化进程以及房地产市场发展等因素对建筑设计行业影响明显。长期以来，国家相继出台一系列房地产宏观调控政策，稳定房地产市场的预期，抑制房价、打击炒作，对公司业务尤其是住宅类建筑设计业务造成一定的负面影响。近年来，伴随着供需关系的逆转，房地产行业出现深度下滑，大型房企不断暴雷，为稳定房地产市场、扭转悲观预期，各地政府相继取消对房地产行业的一系列限制政策，从长远来看，房地产将逐渐回归居住属性，这将促使房地产行业的发展趋于理性、健康。受此影响，建筑行业建筑工程设计也将回归平稳、理性的发展轨道。</p> <p>应对措施：房地产项目、政府投资项目和企事业单位自建项目是公司主要三大市场，前两个市场均受政策的影响起伏较大，轻则项目推迟，重则项目暂停或终止。为此，公司密切关注国家及地方相关政策的变化，尽量做好市场预判，提前做出项目的退出和跟进预案，经营中尽量规避房地产项目，减小对于房地产的依赖，开辟新的大客户市场。</p>
专业人才及团队流失风险	<p>公司所属行业为技术密集型行业，公司在市场拓展、项目实施的过程中，对于高素质的技术人才依赖程度较高，因此公司所拥有的专业人才数量和素质以及专业团队的稳定性是公司可持续发展的关键。经过多年的发展，公司已拥有一支素质高、创新力强的人才队伍，虽然公司为员工提供了多元化的发展平台及个性化的发展路径，并采取了核心员工直接持股等激励措施，建立了良好的人才稳定机制，但仍然存在核心技术人员和优秀管理人才流失的风险。</p> <p>应对措施：建筑工程设计行业是一个依赖人才的行业，人才的</p>

	<p>流失会对公司的发展造成不可估量的损失。为此，公司采取的措施包括：制定了灵活的奖金制度；对不同的岗位实施不同激励措施；给予员工成长的空间和上升的平台；稳定核心团队，激发核心员工的主人翁意识，与公司共同成长；加强公司文化建设，组织集体活动，联络员工感情，培养员工对公司的荣誉感和忠诚度。同时，为防范核心技术人员流失的风险，公司与董事、监事、高级管理人员、核心技术人员均签署了《保密与竞业限制协议书》，要求公司上述人员在任职期间及离职以后保守甲方商业秘密和知识产权相关的保密事项，上述人员承诺在离职后 6 个月内，不在与公司生产或经营同类产品、从事同类业务的有竞争关系的其他用人单位担任任何职务或取得任何资格，包括不限于股东、合伙人、董事、监事、经理、职员、代理人、顾问等，也不得自己开业生产、投资或经营公司同类产品、从事公司同类业务。</p>
<p>税收政策变化风险</p>	<p>公司目前为高新技术企业，享受国家税收减免政策；公司全资子公司清水室内、控股子公司奥斯派克享受国家出台的一系列小微企业税收优惠政策。虽然目前公司研发项目进展顺利，但仍然存在因高新技术企业证书被取消或国家改变税收政策而带来的成本增加的风险；清水室内、奥斯派克存在因国家调整小微企业税收优惠政策而带来的成本增加的风险。</p> <p>应对措施：公司一直十分重视自主研发，配备了专业的研发人员。目前公司拥有五项发明专利授权、十二项实用新型专利、十项外观设计专利以及二十项软件著作权。另外，公司准备在 2026 年继续保持研发力度，确保公司能够持续地获得高新技术企业的认定，从而继续享受高新技术企业税收优惠政策。清水室内、奥斯派克整体业务量在合并报表中占比不大，因国家调整小微企业税收优惠政策而带来的成本增加不会对公司经营造成重大影响。</p>
<p>设计责任风险</p>	<p>根据《建设工程质量管理条例》（国务院令第 279 号），建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位依法对建设工程质量负责。设计单位应当根据勘察成果文件进行建设工程设计，设计文件应当符合国家规定的设计深度要求，在设计文件中选用的建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明规格、型号、性能等技术指标，其质量要求必须符合国家规定的标准。设计单位应当就审查合格的施工图设计文件向施工单位作出详细说明。此外，设计单位应当参与建设工程质量事故分析，并对因设计造成的质量事故提出相应技术处理方案。《建筑法》第七十三条规定：“建筑设计单位不按照工程质量、安全标准进行设计的，责令改正，处以罚款；造成工程质量事故的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书，没收违法所得，并处罚款；造成损失的，承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”虽然经过多年的发展，公司已承接并成功完成多项建筑工程的设计，并在工程设计成果的过程控制、进度控制、总体质量控制等方面进行严格把关，但未来仍然存在因质</p>

	<p>量控制失误导致承担设计责任的风险。</p> <p>应对措施：工程质量事故是公司正常运行中面临的重大风险，虽然有多重的高质量安全体系支撑，亦有每年的工程质量保险保障。但是，一旦发生事故，公司将会面临巨额的索赔，甚至失去市场准入资格。因此，任何项目都要坚持“质量安全第一”，严格遵循相关的规程，落实 ISO9001 质量管理体系，落实质量安全责任，把好每一道质量关口。同时，为了减少一些不可预见性风险带来的损害，公司每年都向中国人民财产保险股份有限公司投保“建设工程设计责任保险”。公司在风险的预防、发现、应对等环节都有充足的准备和保障。</p>
施工安全风险	<p>建筑业是一个危险性高、易发生事故的行业，是国家安全生产专项治理的重点行业之一。如何提高工程现场的安全施工管理水平，防止和减少安全事故的发生，是施工单位开展工作要面临的首要问题。目前公司正在开展装饰工程施工项目及 EPC 工程总承包项目，在主营业务收入中占一定比例，公司已将施工现场安全管理放在突出的位置上，并建立了相应的管理和防范措施，但未来仍然存在因管理不善或其他客观原因导致公司承担施工安全事故责任的风险。</p> <p>应对措施：公司管理层提高认识，增加安全方面的投入，保证安全设施设备的运转良好；加强管理，提高施工管理团队的思想重视程度和安全生产责任意识；对施工人员不断进行宣传教育，提高施工人员安全防患意识；建立完善的《工程施工管理制度》，提高规范化管理水平；不定期组织现场检查，时刻警惕，防患于未然。</p>
市场拓展风险	<p>建筑设计行业面临激烈的市场竞争，公司主要对手包括国有大型设计企业、大型民营设计企业及具有较高品牌知名度的外资设计企业。虽然目前建筑设计行业市场份额相对分散，但行业内资质等级高、人员规模大、过往业绩良好、行业经验丰富的大型设计公司仍然占据领先地位。同时，受条块分割等历史因素的影响，各地方政府部门对原系统内的设计机构的支持在一定程度上仍然存在。这些因素将给公司业务开展造成一定的影响。</p> <p>应对措施：公司目前已完成业内多个具有一定知名度的项目，已经在行业内具有一定认知度。此外，公司专门设立经营部，负责公司市场拓展及市场经营工作。公司建立了《与顾客有关的过程控制程序》、《顾客满意监控程序》、《服务工作程序》等程序，力求使客户满意，加强公司业内知名度。报告期内，公司继续加强本行业产业链、平台资源的整合、认真思考生态圈的构想，逐步具备为客户解决复杂问题的综合能力，提升客户价值，从而大大提高服务的含金量，提升公司整体竞争力。</p>
应收账款回收的风险	<p>由于近年来房地产行业的深度调整，房地产企业现金流趋紧，付款出现不及时的现象，以及公司开展施工项目存在垫资情况导致应收账款居高不下，公司 2025 年年末、2024 年年末、2023 年年末应收账款余额分别为 99,935,118.59 元、103,379,811.69</p>

	<p>元、109,001,275.87 元，公司应收账款金额较大。随着公司事前更加重视客户质量，事后大力加强催收力度，应收账款有所减少，但在项目执行过程中，仍可能发生由于客户财务状况不佳而拖延支付设计款或由于客户破产、建筑工程项目实施不顺利等原因导致应收账款发生坏账损失的情况，给公司财务状况造成不利的影响。</p> <p>应对措施：随着多年的累积，公司应收账款金额巨大，为此公司制定了一系列应对措施。首先，公司在与客户签约时就明确设计成果逐步交付，公司可以控制交付力度，在面临拖欠设计费时最大限度的节约成本。其次，公司在选择客户的过程中即力求全面掌握客户信息，考核客户信誉度，并针对掌握到的信息进行针对性服务，排除信誉不佳的客户，以求使收款风险降至最低。第三，公司聘请北京德恒律师事务所作为常年法律顾问，做好以法律武器保护自己的准备。最后，公司始终保持合理水平的现金流，提升公司的整体抗风险能力。经公司长期努力化解应收账款风险，取得了一定成效，近年来应收账款余额持续下降。</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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input 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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<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.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(五)
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

##### 1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	17,000,310.47	56.23%
作为被告/被申请人	7,504,186.36	24.82%
作为第三人	0.00	0.00%
合计	24,504,496.83	81.05%

##### 2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
《重大诉讼公	原告/	执行异议	是	16,450,000.00	否	2025年5月30日,

告》(公告编号: 2025-003); 《重大诉讼进展公告》(公告编号: 2025-013)	申请人	之诉				公司收到南平市延平区人民法院签发的民事判决书【(2024)闽0702民初6361号】, 判决驳回公司的诉讼请求。
《重大诉讼公告》(公告编号: 2026-003);《重大诉讼进展公告》(公告编号: 2026-002)	原告/申请人	建设工程合同纠纷	是	6,675,569.50	否	公司起诉滁州寻星房车制造有限公司, 2026年1月5日立案; 2026年1月29日, 滁州市琅琊区人民法院签发民事调解书【(2025)皖1102民初11401号】, 被告应支付原告工程款5,156,300.00元、履约保证金1,519,269.50元。

#### 重大诉讼、仲裁事项对公司的影响

- 1、执行异议之诉案涉不动产非公司生产、办公用房, 不涉及公司主营业务, 未对公司经营产生重大不利影响。
- 2、建设工程合同纠纷为报告期后事项, 未对公司经营产生重大不利影响, 公司将积极妥善处理本次诉讼, 依法主张自身合法权益, 避免对公司及投资者造成损失, 并根据诉讼进展情况及时履行信息披露义务。

#### (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

控股股东、实际控制人及其控制的企业资金占用情况

适用 不适用

发生原因、整改情况及对公司的影响

无。

#### (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	-	-
销售产品、商品, 提供劳务	-	-
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-

其他	2,020,000.00	1,311,628.00
<b>其他重大关联交易情况</b>	<b>审议金额</b>	<b>交易金额</b>
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	-	-
<b>企业集团财务公司关联交易情况</b>	<b>预计金额</b>	<b>发生金额</b>
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

无。

注：上表第4项“其他”预计金额为2,020,000.00元，发生金额为1,311,628.00元，具体如下：

- 1) 公司及控股子公司租用关联方北京清水永华科技有限公司的位于北京市海淀区苏州街3号（大恒科技大厦）8层802的办公用房，本年预计金额不超过200万元，本期实际发生金额为293,143.19元（不含增值税金额为268,938.70元）；该关联交易已在《北京清水爱派建筑设计股份有限公司关于预计2025年日常性关联交易的公告》（公告编号：2024-046）中披露。
- 2) 本公司河南分公司租用属于赵力明女士所有的郑州市金水区文化路9号10层1001号办公用房，本年预计金额不超过2万元，本期实际发生金额为1,000.00元；该关联交易已在《北京清水爱派建筑设计股份有限公司关于预计2025年日常性关联交易的公告》（公告编号：2024-046）中披露。
- 3) 公司与董事长、控股股东、实际控制人谢江先生于2025年1月1日签署《清华大学学研综合楼A402、404物业租赁合同》，租赁谢江先生拥有的清华大学学研综合楼A402、404办公用房，租赁面积286.96平方米，租赁期自2025年1月1日至2025年12月31日，2025年租金共计191,689.30元，该关联交易本年未预计，实际发生金额为191,689.30元；该关联交易属偶发性关联交易，金额较小，未达到审议及披露标准。
- 4) 公司于2025年9月25日召开第四届董事会第九次会议，审议通过了《关于与谢江先生发生关联交易的议案》，议案主要内容：公司与董事长、控股股东、实际控制人谢江先生签署《以房抵债协议》，因长春新星宇房地产开发有限责任公司等欠本公司设计费债务，将登记在李重亮名下的位于长春市净月开发区邃瓦房商住区名都城10#楼606号、建筑面积为97.54平方米的房屋一套，作价850,000.00元整抵顶给公司，公司与谢江先生协商一致，要求李重亮将上述标的房产直接过户给谢江先生，用于抵顶公司所欠谢江先生债务850,000.00元整，标的房产过户前所产生的费用（包括但不限于物业费、采暖费、水电费、收视费、网络费、垃圾处理费等）由李重亮缴纳完毕，过户后所产生的费用由谢江先生缴纳，过户的相关税费由谢江、李重亮根据相关法律规定要求各自承担。本次关联交易金额850,000.00元，已在《北京清水爱派建筑设计股份有限公司关联交易公告》（公告编号：2025-022）中披露。

#### 违规关联交易情况

适用 不适用

#### (四) 承诺事项的履行情况

公司无已披露的承诺事项

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
董监高	2015年12月15日		挂牌	限售承诺	《关于股份锁定期的承诺》	正在履行中
实际控制人或控股股东	2015年12月15日		挂牌	资金占用承诺	《为防止控股股东、实际控制人及其控制的其他企业损害公司权益采取的措施及作出的承诺》	正在履行中
其他股东	2015年12月15日		挂牌	资金占用承诺	同上	正在履行中
实际控制人或控股股东	2015年12月15日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
董监高	2015年12月15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	2015年12月15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	2015年12月15日		挂牌	关联交易及资金往来的承诺	《关于减少并规范关联交易及资金往来的承诺函》	正在履行中
董监高	2015年12月15日		挂牌	关联交易及资金往来的承诺	同上	正在履行中

**超期未履行完毕的承诺事项详细情况**

无。

**(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
银行存款	流动资产	冻结	2,258,395.46	3.61%	因建设合同纠纷,北京亚朵建设工程有限公司(原告)、施兆林(第三人)起诉本公司(被告一)、北京德上山谷旅游管理有限公司(被告二)、郑晓健(被告三),申请诉前保全,冻结本公司银行存款2,258,395.46元;本公司提起反诉,并申请诉前保全,冻结原告银行存款220,000.00元。
银行存款	流动资产	质押	12,679.63	0.02%	因业务需要,与中国邮政储

					蓄银行签署设计合同,提交 银行保函作为履约保证金。
总计	-	-	2,271,075.09	3.63%	-

#### 资产权利受限事项对公司的影响

公司生产经营正常开展,以上银行账户冻结未对公司生产经营产生重大影响。

## 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	25,763,975	51.01%	0	25,763,975	51.01%
	其中：控股股东、实际控制人	4,786,000	9.48%	0	4,786,000	9.48%
	董事、监事、高管	4,140,675	8.20%	-680,000	3,460,675	6.85%
	核心员工	360,000	0.71%	0	360,000	0.71%
有限售条件股份	有限售股份总数	24,740,025	48.99%	0	24,740,025	48.99%
	其中：控股股东、实际控制人	14,358,000	28.43%	0	14,358,000	28.43%
	董事、监事、高管	10,382,025	20.56%	0	10,382,025	20.56%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0%
总股本		50,504,000	-	0	50,504,000	-
普通股股东人数						102

#### 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	谢江	19,144,000		19,144,000	37.91%	14,358,000	4,786,000		
2	王淑俭	6,730,000		6,730,000	13.32%	5,047,500	1,682,500		
3	程刚	5,570,700		5,570,700	11.03%	4,178,025	1,392,675		
4	黄慧英	2,336,900		2,336,900	4.63%		2,336,900		
5	郭红政	2,209,000		2,209,000	4.37%		2,209,000		
6	张智广	2,004,300		2,004,300	3.97%		2,004,300		
7	孙珮	1,400,000		1,400,000	2.77%		1,400,000		
8	吕永霞	1,201,000		1,201,000	2.38%		1,201,000		
9	侯艳	928,000		928,000	1.84%		928,000		
10	孟翠鸣	904,336	-100	904,236	1.79%		904,236		
合计		42,428,236	-100	42,428,136	84.01%	23,583,525	18,844,611	0	0

## 普通股前十名股东情况说明

适用 不适用

普通股前十名股东间相互关系说明：

第四大股东黄慧英为第一大股东谢江之母，第九大股东侯艳为第一大股东谢江之妻，其余股东不存在其他关联关系。

## 二、 控股股东、实际控制人情况

### 是否合并披露

是 否

谢江，男，1969年11月出生，中国国籍，无永久境外居留权，硕士研究生学历。1992年7月清华大学建筑学院本科毕业；1992年7月至1995年9月，任中国粮食科学研究所助理建筑师；1995年9月至1998年7月，攻读清华大学建筑学院硕士研究生；1998年12月至今任清水室内执行董事兼经理；2003年9月至2004年9月任和熙建筑有限公司副董事长；2004年9月至2007年4月任北京清水爱派建筑设计有限公司副董事长；2007年4月至2008年3月任北京清水爱派建筑设计有限公司董事长、总经理；2008年3月至2015年4月任北京清水爱派建筑设计有限公司董事长；2015年4月至2021年3月任北京清水爱派建筑设计股份有限公司董事长；2021年3月至今任公司董事长、总经理。

### 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				
谢江	董事长、总经理	男	1969年11月	2024年3月28日	2027年3月28日	19,144,000		19,144,000	37.91%
王淑俭	董事、董事会秘书	男	1973年9月	2024年3月28日	2027年3月28日	6,730,000		6,730,000	13.33%
杨欣	董事、常务副总经理、项目总监	男	1974年4月	2024年3月28日	2027年3月28日	728,000		728,000	1.44%
杨铮	董事、副总经理、设计总监	男	1974年7月	2024年3月28日	2027年3月28日	584,000		584,000	1.16%
程刚	董事	男	1975年1月	2024年3月28日	2027年3月28日	5,570,700		5,570,700	11.03%
罗四维	监事会主席	男	1980年4月	2024年3月28日	2027年3月28日	40,000		40,000	0.08%
颜雪洲	监事	男	1981年9月	2024年3月28日	2027年3月28日	20,000		20,000	0.04%
戴天姣	职工代表监事	女	1986年10月	2024年3月18日	1934年3月10日				
杨伟勤	副总经理、设计总监	男	1978年12月	2024年3月28日	2027年3月28日	170,000		170,000	0.34%
张云静	财务总监	女	1991年7月	2024年3月28日	2027年3月28日				
李伦 (LILUN)	副总经理	男	1969年3月	2024年11月28日	2027年3月28日				

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

董事、监事、高级管理人员相互间，及与控股股东、实际控制人之间不存在关联关系。  
董事长谢江为公司控股股东、实际控制人。

(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
管理人员	13	1	2	12
生产人员	0	0	0	0
销售人员	0	0	0	0
技术人员	121	13	27	107
财务人员	11	0	2	9
员工总计	145	14	31	128

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	14	15
本科	103	87
专科	26	24
专科以下	2	2
员工总计	145	128

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

受宏观经济形势不佳及房地产行业深度调整的影响，公司 2025 年注重开源节流、精简人员、挖潜提效，在职员工总数较上年有所下降的情况下，整体营收反而略有增长。为了配合公司经营管理，公司经营部、设计部定期对员工进行职业、素质、业务水平培训，不断提升员工综合素质和能力，为实现公司目标提供坚实的基础和保障。

公司员工薪酬包括基本工资、绩效奖金、津贴、补助等。公司实行劳动合同制，依据《中华人民共和国劳动法》和地方相关法规、规范性文件，公司与正式员工签订《劳动合同书》。公司按国家有关法律、法规及地方相关社会保险政策，为员工办理养老、医疗、工伤、失业、生育社会保险和住房公积金。公司目前没有需承担费用的离退休人员。

## (二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	变动情况	职务	期初持普通股股数	持股数量变动	期末持普通股股数
刘 军	无变动	河北分公司经理	200,000	0	200,000
罗四维	无变动	机电设计部经理	40,000	0	40,000
戴天姣	无变动	经营部经理	0	0	0
颜雪洲	无变动	结构设计部经理	20,000	0	20,000
彭黄姬	无变动	室内设计部副经理	20,000	0	20,000
许 跃	无变动	建筑专业负责人	40,000	0	40,000
桂东海	无变动	建筑专业负责人	40,000	0	40,000
刘晏晏	无变动	副总建筑师	0	0	0
张 雷	无变动	建筑专业负责人	60,000	0	60,000
董占国	无变动	设备专业负责人	0	0	0

### 核心员工的变动情况

公司于 2021 年 4 月 12 日召开 2021 年第三次临时股东大会，认定核心员工 12 人、核心技术人员 5 人，其中 9 名核心员工、5 名核心技术人员持有公司股份，从而稳定核心团队，激发核心员工、核心技术人员的主人翁意识，与公司共同成长，防范专业人才与团队流失的风险，增强了公司骨干力量的稳定性和忠诚度，有利于公司的长期发展。

报告期初，共有 10 名核心员工在职，报告期内，公司核心员工没有变动。报告期初，共有 5 名核心技术人员在职，包括：董事长、总经理谢江先生，董事、副总经理、总建筑师程刚先生，董事、副总经理、项目总监杨欣先生，董事、设计总监杨铮先生，设计总监杨伟勤先生。报告期内，公司核心技术人员没有变动。

注：2026 年 03 月核心员工彭黄姬已退休。

## 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，公司股东大会、董事会和监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规及《公司章程》等要求；公司信息披露工作严格遵守相关法律、法规、规则的规定，保证真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；公司的治理机制给所有股东提供了合适的保护和平等权利，公司能够确保全体股东享有法律、法规和《公司章程》规定的合法权利，享有平等地位，保证所有股东能够充分行使自己的权利。

## (二) 内部监督机构对监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动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。

监事会对定期报告进行了审核认为：董事会对定期报告的编制和审核程序符合法律、行政法规、中国证监会及全国股份转让系统公司的规定和公司章程，定期报告的内容能够真实、准确、完整地反映公司实际情况。

## (三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

1、业务独立：公司主营的建筑设计业务，相应拥有独立完整的研发、生产、销售体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任与风险，未受到公司股东的不当干涉、控制，亦未因与公司主要股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、人员独立：公司董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》及公司《公司章程》合法产生；公司的总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员未在主要股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其它职务，未在主要股东及其控制的其他企业中领薪；公司财务人员未在主要股东及其控制的其他企业中兼职。

3、资产完整及独立：公司合法拥有与目前业务有关的土地、房屋、设备以及专利等资产的所有权或使用权。公司独立拥有该等资产，不存在被股东单位或其他关联方占用的情形。

4、机构独立：公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会等机构，聘请了总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员在内的高级管理层，公司独立行使经营管理职权，独立于公司的主要股东其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。公司的办公场所独立于股东单位，不存在混合经营、合署办公的情形。

5、财务独立：公司设立了独立的财务会计部门，并依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》建立了独立的财务核算体系和规范的财务管理制度，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司在银行独立开立账户，依法进行纳税申报和履行纳税义务，独立对外签订合同，不存在与主要股东及其控制的其它企业共用银行账户的情形。

## (四) 对重大内部管理制度的评价

董事会认为公司现行的内部控制制度均是依据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的，符合现代企业制度的要求，在完整性和合理性方面不存在重大缺陷。

## 四、 投资者保护

### (一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

## 第六节 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	致同审字（2026）第 110A015036 号	
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	
审计报告日期	2026 年 4 月 23 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	赵 鹏	金欢欢
	5 年	3 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	10 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	15.30	

## 审计报告

致同审字（2026）第 110A015036 号

北京清水爱派建筑设计股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了北京清水爱派建筑设计股份有限公司（以下简称“清水爱派公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了清水爱派公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体审计的独立性要求，我们独立于清水爱派公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、其他信息

清水爱派公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括清水爱派公司 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。

## 四、管理层和治理层对财务报表的责任

清水爱派公司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，管理层负责评估清水爱派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清水爱派公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督清水爱派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：

（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，就可能导致对清水爱派公司的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清水爱派公司不能持续经营。

（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。

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

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

致同会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师 赵 鹏  
（项目合伙人）

中国注册会计师 金欢欢

中国·北京

二〇二六年四月二十三日

## 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	4,646,995.05	12,556,276.77
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2	17,601,612.01	10,448,261.04
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、3	13,713,802.95	37,621,210.93
应收款项融资		79,690.20	
预付款项	五、4	401,955.64	515,896.15
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、5	1,208,152.32	4,451,050.70
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	五、6	216,384.05	597,605.60
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	257,865.13	285,057.90
<b>流动资产合计</b>		<b>38,126,457.35</b>	<b>66,475,359.09</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			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、8	4,195,937.96	18,405,428.25
固定资产	五、9	1,267,193.40	1,299,243.61
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	五、10	657,803.51	91,617.15
无形资产	五、11	420,075.69	456,179.94
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	五、12	1,668,640.37	1,668,640.37
长期待摊费用	五、13	861,249.25	26,580.34
递延所得税资产	五、14	8,457,468.94	8,351,767.14
其他非流动资产	五、15	6,942,735.00	6,903,157.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>24,471,104.12</b>	<b>37,202,613.80</b>
<b>资产总计</b>		<b>62,597,561.47</b>	<b>103,677,972.89</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、16		16,630,140.65
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、17	2,981,160.93	9,298,675.60
预收款项			
合同负债	五、18	3,918,304.85	4,898,060.88
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、19	1,750,792.53	1,957,507.50
应交税费	五、20	4,399,477.16	4,671,815.25
其他应付款	五、21	5,503,091.88	5,915,339.52
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、22	317,323.02	96,099.91
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>18,870,150.37</b>	<b>43,467,639.31</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	五、23	10,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、24	396,665.77	

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	五、14	119,982.57	9,485.23
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>10,516,648.34</b>	<b>9,485.23</b>
<b>负债合计</b>		<b>29,386,798.71</b>	<b>43,477,124.54</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、25	50,504,000.00	50,504,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、26	12,770,442.84	12,770,442.84
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、27	9,123,779.58	9,123,779.58
一般风险准备			
未分配利润	五、28	-42,162,054.39	-15,147,901.51
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		30,236,168.03	57,250,320.91
少数股东权益		2,974,594.73	2,950,527.44
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>33,210,762.76</b>	<b>60,200,848.35</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>62,597,561.47</b>	<b>103,677,972.89</b>

法定代表人：谢江

主管会计工作负责人：张云静

会计机构负责人：张云静

## （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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	2,482,596.67	3,990,436.34
交易性金融资产	五、2	7,062,989.08	7,425,026.09
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、3	12,354,859.64	35,510,043.49
应收款项融资			
预付款项	五、4	378,555.64	409,571.23
其他应收款	五、5	10,652,712.32	12,718,315.18
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	五、6	216,384.05	597,605.60
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	237,100.19	278,528.71
<b>流动资产合计</b>		<b>33,385,197.59</b>	<b>60,929,526.64</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		6,083,372.87	6,083,372.87
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、8	4,195,937.96	18,405,428.25
固定资产	五、9	1,226,807.84	1,248,512.80
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、10	657,803.51	91,617.15
无形资产	五、11	56,538.29	86,111.93
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	五、12		
长期待摊费用	五、13	861,249.25	26,580.34
递延所得税资产	五、14	7,823,817.46	7,718,115.66
其他非流动资产	五、15	6,942,735.00	6,903,157.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>27,848,262.18</b>	<b>40,562,896.00</b>
<b>资产总计</b>		<b>61,233,459.77</b>	<b>101,492,422.64</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、16		16,630,140.65
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、17	3,883,818.83	10,168,660.99
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬	五、19	1,425,406.25	1,637,411.96
应交税费	五、20	4,030,530.85	4,377,964.68
其他应付款	五、21	6,319,405.57	5,745,477.20

其中：应付利息			
应付股利			
合同负债	五、18	3,849,871.85	4,829,627.88
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、22	317,323.02	96,099.91
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		19,826,356.37	43,485,383.27
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、23	10,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、24	396,665.77	
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	五、14	98,670.53	
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		10,495,336.30	
<b>负债合计</b>		30,321,692.67	43,485,383.27
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、25	50,504,000.00	50,504,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、26	12,761,132.86	12,761,132.86
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、27	9,123,779.58	9,123,779.58
一般风险准备			
未分配利润	五、28	-41,477,145.34	-14,381,873.07
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		30,911,767.10	58,007,039.37
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>		61,233,459.77	101,492,422.64

### （三）合并利润表

单位：元

项目	附注	2025年	2024年
----	----	-------	-------

<b>一、营业总收入</b>		51,761,908.90	50,764,965.56
其中：营业收入	五、29	51,761,908.90	50,764,965.56
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		61,116,155.19	71,846,766.67
其中：营业成本	五、29	46,623,283.90	55,320,018.55
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、30	228,819.67	123,827.40
销售费用	五、31	139,506.63	139,210.89
管理费用	五、32	7,638,810.12	10,150,236.32
研发费用	五、33	6,224,710.67	5,508,724.13
财务费用	五、34	261,024.20	604,749.38
其中：利息费用		305,677.85	606,588.81
利息收入		51,368.10	10,134.92
加：其他收益	五、35	58,425.05	236,388.78
投资收益（损失以“-”号填列）	五、36	189,121.73	406,161.64
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）	五、37	37,350.97	55,584.15
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、38	-18,295,421.13	-10,459,585.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、39	-592,636.11	-813,870.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、40	13,278.69	-215,309.68
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-27,944,127.09	-31,872,431.99
加：营业外收入	五、41	995,854.10	59,650.35
减：营业外支出	五、42	37,017.06	814,500.20
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-26,985,290.05	-32,627,281.84
减：所得税费用	五、43	4,795.54	15,880.24
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-26,990,085.59	-32,643,162.08
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）		-26,990,085.59	-32,643,162.08

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）		24,067.29	-340,252.75
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-27,014,152.88	-32,302,909.33
<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>		-26,990,085.59	-32,643,162.08
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-27,014,152.88	-32,302,909.33
（二）归属于少数股东的综合收益总额		24,067.29	-340,252.75
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.53	-0.64
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.53	-0.64

法定代表人：谢江

主管会计工作负责人：张云静

会计机构负责人：张云静

#### （四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业收入	五、29	45,836,664.74	41,323,195.33
减：营业成本	五、29	41,526,804.66	49,597,422.01
税金及附加	五、30	216,262.62	103,295.50
销售费用	五、31	139,506.63	139,210.89
管理费用	五、32	6,297,488.01	8,165,630.45

研发费用	五、33	5,398,580.21	4,646,367.52
财务费用	五、34	260,900.56	578,940.24
其中：利息费用		305,677.46	581,888.28
利息收入		50,003.99	8,813.75
加：其他收益	五、35	55,879.63	230,064.96
投资收益（损失以“-”号填列）	五、36	134,334.31	331,027.80
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）	五、37	1,962.99	-844.88
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、38	-19,813,523.80	-9,776,259.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、39	-592,636.11	-813,870.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、40	13,278.69	-83,874.20
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-28,203,582.24	-32,021,427.54
加：营业外收入	五、41	1,109,721.82	59,649.70
减：营业外支出	五、42	8,443.12	240,045.94
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-27,102,303.54	-32,201,823.78
减：所得税费用	五、43	-7,031.27	7,968.12
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-27,095,272.27	-32,209,791.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-27,095,272.27	-32,209,791.90
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
<b>六、综合收益总额</b>		-27,095,272.27	-32,209,791.90
<b>七、每股收益：</b>			

(一) 基本每股收益 (元/股)		-0.53	-0.64
(二) 稀释每股收益 (元/股)		-0.53	-0.64

(五) 合并现金流量表

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		71,981,408.62	59,418,359.81
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	五、44	1,450,365.14	1,389,597.27
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>73,431,773.76</b>	<b>60,807,957.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		40,838,385.55	43,177,894.79
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		18,882,419.14	23,149,018.12
支付的各项税费		1,539,020.62	1,139,381.60
支付其他与经营活动有关的现金	五、44	5,541,752.90	5,610,321.09
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>66,801,578.21</b>	<b>73,076,615.60</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>6,630,195.55</b>	<b>-12,268,658.52</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		38,734,000.00	63,740,018.08
取得投资收益收到的现金		189,121.73	406,161.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		46,000.00	400,000.00
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>		38,969,121.73	64,546,179.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,671,865.20	337,609.82
投资支付的现金		45,850,000.00	52,577,595.38
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>		47,521,865.20	52,915,205.20
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-8,552,743.47	11,630,974.52
<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		12,480,000.00	17,013,552.33
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>		12,480,000.00	17,013,552.33
偿还债务支付的现金		16,600,000.00	18,783,552.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		303,542.76	461,793.86
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、44	358,939.68	2,094,978.11
<b>筹资活动现金流出小计</b>		17,262,482.44	21,340,324.30
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-4,782,482.44	-4,326,771.97
<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>		-6,705,030.36	-4,964,455.97
加：期初现金及现金等价物余额		9,093,629.95	14,058,085.92
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,388,599.59	9,093,629.95

法定代表人：谢江

主管会计工作负责人：张云静

会计机构负责人：张云静

## (六) 母公司现金流量表

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		63,201,399.98	50,213,673.25
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、44	199,225.43	1,172,457.79
<b>经营活动现金流入小计</b>		63,400,625.41	51,386,131.04
购买商品、接受劳务支付的现金		36,251,873.62	38,838,358.44
支付给职工以及为职工支付的现金		16,052,782.65	18,378,346.56
支付的各项税费		1,433,146.05	860,544.04
支付其他与经营活动有关的现金	五、44	4,052,298.07	12,426,254.26

经营活动现金流出小计		57,790,100.39	70,503,503.30
经营活动产生的现金流量净额		5,610,525.02	-19,117,372.26
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		364,000.00	42,430,000.00
取得投资收益收到的现金		134,334.31	331,027.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		46,000.00	
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			
投资活动现金流入小计		544,334.31	42,761,027.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,675,965.20	337,609.82
投资支付的现金			30,997,595.38
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,675,965.20	31,335,205.20
投资活动产生的现金流量净额		-1,131,630.89	11,425,822.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		12,480,000.00	17,013,552.33
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		12,480,000.00	17,013,552.33
偿还债务支付的现金		16,600,000.00	18,783,552.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		303,542.76	461,793.86
支付其他与筹资活动有关的现金	五、44	358,939.68	1,709,328.05
筹资活动现金流出小计		17,262,482.44	20,954,674.24
筹资活动产生的现金流量净额		-4,782,482.44	-3,941,121.91
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		-303,588.31	-11,632,671.57
加：期初现金及现金等价物余额		527,789.52	12,160,461.09
六、期末现金及现金等价物余额		224,201.21	527,789.52

## (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	50,504,000.00				12,770,442.84				9,123,779.58		-15,147,901.51	2,950,527.44	60,200,848.35
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	50,504,000.00				12,770,442.84				9,123,779.58		-15,147,901.51	2,950,527.44	60,200,848.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-27,014,152.88	24,067.29	-26,990,085.59
（一）综合收益总额											-27,014,152.88	24,067.29	-26,990,085.59
（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>	50,504,000.00			12,770,442.84			9,123,779.58	-42,162,054.39	2,974,594.73	33,210,762.76		

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	50,504,000.00				12,770,442.84				9,123,779.58		17,155,007.82	3,290,780.19	92,844,010.43
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	50,504,000.00				12,770,442.84				9,123,779.58		17,155,007.82	3,290,780.19	92,844,010.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-32,302,909.33	-340,252.75	-32,643,162.08
(一) 综合收益总额											-32,302,909.33	-340,252.75	-32,643,162.08
(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>	<b>50,504,000.00</b>				<b>12,770,442.84</b>				<b>9,123,779.58</b>	<b>-15,147,901.51</b>	<b>2,950,527.44</b>	<b>60,200,848.35</b>

法定代表人：谢江

主管会计工作负责人：张云静

会计机构负责人：张云静

(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	50,504,000.00				12,761,132.86				9,123,779.58		-14,381,873.07	58,007,039.37
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	50,504,000.00				12,761,132.86				9,123,779.58		-14,381,873.07	58,007,039.37
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-27,095,272.27	-27,095,272.27
(一) 综合收益总额											-27,095,272.27	-27,095,272.27
(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>	50,504,000.00				12,761,132.86				9,123,779.58		-41,477,145.34	30,911,767.10

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	永续	其他								

		股	债									
一、上年期末余额	50,504,000.00				12,761,132.86				9,123,779.58		17,827,918.83	90,216,831.27
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	50,504,000.00				12,761,132.86				9,123,779.58		17,827,918.83	90,216,831.27
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-32,209,791.90	-32,209,791.90
(一) 综合收益总额											-32,209,791.90	-32,209,791.90
(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、本年年末余额</b>	<b>50,504,000.00</b>				<b>12,761,132.86</b>				<b>9,123,779.58</b>		<b>-14,381,873.07</b>	<b>58,007,039.37</b>

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### 1、公司概况

北京清水爱派建筑设计股份有限公司（以下简称“本公司”）前身为北京清水爱派建筑设计有限公司，2015年改制为股份有限公司，注册资本为2,000.00万元，于2015年4月1日经北京市工商行政管理局海淀分局核准登记。统一社会信用代码为911101086000371816。本公司总部位于北京市海淀区苏州街3号8层802-A01。

本公司股票已于2015年12月15日起在全国股份转让系统挂牌公开转让，证券简称：清水爱派，股票代码：834857。

根据本公司2015年年度股东大会决议，2016年5月发行新股304.20万股，发行价格为5元/股，每股面值为人民币1元。发行后，注册资本增至2,304.20万元。本次增资业经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具（2016）京会兴验字第11000018号验资报告。

根据本公司2016年年度股东大会决议，2017年6月发行新股221.00万股，发行价格为10元/股，每股面值为人民币1元。发行后，注册资本增至2,525.20万元。本次增资业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具致同验字（2017）第110ZC0156号验资报告。上述股份于2017年7月4日在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司办理完毕股份登记手续。

根据本公司2017年第一次临时股东大会决议，公司以资本公积向全体股东每10股转增10股，转增后，注册资本增至5,050.40万元。上述股份于2017年10月12日在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司办理完毕股份登记手续。

本公司建立了股东会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设经营部、设计部、财务部等部门。

本公司及子公司的业务性质和主要经营活动：承担各类工业与民用建筑的设计与技术咨询，室内装饰工程的设计与施工，景观园林工程的设计与施工，劳务分包，施工总承包。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第四届董事会第十二次会议于2025年4月23日批准。

#### 2、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的二级子公司为北京清水室内设计有限公司（以下简称“清水室内公司”）和奥斯派克（北京）景观规划设计有限公司（以下简称“奥斯派克公司”），合并范围内子公司的具体情况参见附注六。

### 二、财务报表的编制基础

本财务报表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》（2014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。

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、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定应收账款预期信用损失以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、9 和附注三、23。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本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 日的合并及公司财务状况以及 2025 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

#### 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

#### 4、记账本位币

本公司及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。

#### 5、重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单笔金额 $\geq$ 50,000.00
本期重要的应收款项核销	单笔金额 $\geq$ 250,000.00
重要的投资活动项目	单笔投资金额/总资产 $\geq$ 5%

#### 6、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

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，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。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与

合并中取得的净资产账面价值的差额，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。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

## （2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

### 通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## （3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 7、合并财务报表编制方法

### （1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

### （2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余

额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

### (3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的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，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### (4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## （2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：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。

### 以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司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；
- 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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，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：

- 本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；
- 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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

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

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### (3) 金融负债分类和计量

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。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### **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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### **以摊余成本计量的金融负债**

其他金融负债采用实际利率法，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。

#### **金融负债与权益工具的区分**

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②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。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但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的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

#### (4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

#### (5) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

#### **预期信用损失的计量**

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。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

#### A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

#### B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收设计业务
- 应收账款组合 2：应收施工业务
- 应收账款组合 3：应收合并范围内关联方

#### C、合同资产

- 合同资产组合 1：未到期质保金
- 合同资产组合 2：工程施工项目

对于划分为组合的应收票据，本公司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。

对于划分为组合的应收账款，本公司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。

对于划分为组合的合同资产，本公司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，编制合同资产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。

#### **其他应收款**

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收押金和保证金
- 其他应收款组合 2：应收备用金

- 其他应收款组合 3：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

### 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。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。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。

### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### 核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### (6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：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。

### (7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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金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。

## 10、公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者

将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

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，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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。

## 11、存货

### （1）存货的分类

本公司存货为工程施工，合同履约成本。

### （2）发出存货的计价方法

本公司存货按实际成本计价。

### （3）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

## 12、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### （1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### （2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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

值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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（其他资本公积）。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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，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《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销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。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期

权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、19。

### 13、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。本公司投资性房地产为已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产的有关规定，按期计提折旧。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、19。

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的差额计入当期损益。

### 14、固定资产

#### （1）固定资产确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

#### （2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公家具	5	3.00	19.40
运输设备	4	3.00	24.25
电子设备及其他	3	3.00	32.33

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

(4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

## 15、在建工程

本公司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时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、19。

## 16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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。

## 17、无形资产

本公司无形资产包括软件、专利使用权、车位使用权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命（年）	摊销方法
软件	5、10	直线法
专利使用权	5	直线法
车位使用权	61.25	直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、19。

## 18、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

## 19、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、使用权资产、在建工程、无形资产、商誉（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 20、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 21、职工薪酬

### （1）职工薪酬的范围

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

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

### （2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (3) 离职后福利

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

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司无设定受益计划。

### (4) 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 23、收入

### (1) 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务

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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司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。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本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，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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司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或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本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本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本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客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务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）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、9（5））。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

## （2）具体方法

#### A、提供设计服务合同

本公司与客户之间的提供设计服务合同通常包含提供建筑及室内设计、风景园林设计、城乡规划等履约义务，由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，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，故本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于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。

#### B、工程施工合同

本公司与客户之间的工程施工合同通常包含装饰工程、安装工程等履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于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。

#### C、工程总承包合同

本公司与客户之间的工程总承包合同通常包含工程建设项目的的设计、采购、施工等履约义务，经评估本公司认为“设计”、“采购”、“施工”之间存在重大整合，不满足新收入准则规定的单项履约义务条件，与合同中承诺的其他商品或服务不可单独区分，应作为一项履约义务。由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，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，故本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于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。

### 24、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。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于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其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。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

## 25、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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1元计量。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 26、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且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。

于资产负债表日，本公司对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

## 27、租赁

### (1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中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，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

### (2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续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。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。

#### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

#### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将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的方法计入相关资产成本或当期损益。

### **租赁变更**

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；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应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。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

### **(3) 本公司作为出租人**

本公司作为出租人时，将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

### **融资租赁**

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按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。本公司作为出租人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。本公司作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

### **经营租赁**

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。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。

### **租赁变更**

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该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；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开

始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

#### （4）转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

### 28、使用权资产

#### （1）使用权资产确认条件

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。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

#### （2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人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。

### 29、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

#### 应收账款及合同资产预期信用损失的计量

本公司通过应收账款及合同资产违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款及合同资产预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

#### 合同履约进度的确认方法

本公司根据履约进度在一段时间内确认设计服务合同、工程施工合同和工程总承包合同的收入。履约进度主要根据项目的具体工作性质，按照已经完成的工作量占合同预计总工作量的比例确定。本公司管理层需要对已完成工作量和预计总工作量作出合理估计，并于合同执行过程中持续评估。

#### 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，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税

资产。这需要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。

### 30、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 会计政策变更

本年无会计政策变更。

#### (2) 会计估计变更

本年无会计估计变更。

#### (3) 前期重大差错更正

本年无前期重大差错更正。

## 四、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率(%)
增值税	应纳税增值额	3、5、6、9
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25

### 2、税收优惠及批文

#### (1) 所得税

①本公司于2023年10月26日取得编号为GR202311001401的《高新技术企业证书》，有效期为三年。本公司2023年至2026年减按15%的税率缴纳企业所得税。

②根据财政部、税务总局联合发布的《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》(财税〔2023〕12号)第三条规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，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。本公司之子公司清水室内公司本期实际享受上述优惠政策。

## 五、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	147,315.63	152,083.58
银行存款	4,499,679.42	11,810,388.56
其他货币资金		593,804.63

合 计	4,646,995.05	12,556,276.77
-----	--------------	---------------

其中，受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	上年年末余额
冻结资金	2,258,395.46	2,868,842.19
保函保证金		593,804.63
合 计	2,258,395.46	3,462,646.82

## 2、交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
交易性金融资产	17,601,612.01	10,448,261.04
其中：银行理财产品	17,601,612.01	10,448,261.04

## 3、应收账款

### (1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	8,021,238.71	11,932,112.65
1 至 2 年	2,562,665.60	11,256,513.23
2 至 3 年	9,105,213.97	9,140,193.08
3 年以上	80,246,000.31	71,050,992.73
小 计	99,935,118.59	103,379,811.69
减：坏账准备	86,221,315.64	65,758,600.76
合 计	13,713,802.95	37,621,210.93

### (2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	54,781,864.82	54.82	54,781,864.82	100.00	
按组合计提坏账准备	45,153,253.77	45.18	31,439,450.82	69.63	13,713,802.95
其中：					
应收设计业务	33,174,696.13	33.20	23,459,438.38	70.71	9,715,257.75

应收施工业务	11,978,557.64	11.99	7,980,012.44	66.62	3,998,545.20
<b>合计</b>	<b>99,935,118.59</b>	<b>100.00</b>	<b>86,221,315.64</b>	<b>86.28</b>	<b>13,713,802.95</b>

(续上表)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	47,313,936.48	45.77	32,854,297.88	69.44	14,459,638.60
按组合计提坏账准备	56,065,875.21	54.23	32,904,302.88	58.69	23,161,572.33
其中:					
应收设计业务	44,238,357.92	42.79	27,241,244.86	61.58	16,997,113.06
应收施工业务	11,827,517.29	11.44	5,663,058.02	47.88	6,164,459.27
<b>合计</b>	<b>103,379,811.69</b>	<b>100.00</b>	<b>65,758,600.76</b>	<b>63.61</b>	<b>37,621,210.93</b>

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
福建武夷德懋堂旅游发展有限公司	29,406,250.00	29,406,250.00	100.00	根据债务人具体情况评估违约风险计提
兰考县兴兰置业有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00	经催收,预计无法收回
黄山市天地旅游开发有限公司	6,902,070.00	6,902,070.00	100.00	根据债务人具体情况评估违约风险计提
安徽省九华山德懋堂置业有限公司	6,144,229.20	6,144,229.20	100.00	根据债务人具体情况评估违约风险计提
明泰地产集团有限公司	2,735,376.30	2,735,376.30	100.00	经催收,预计无法收回
东方鼎盛地产发展有限公司	198,810.00	198,810.00	100.00	经催收,预计无法收回
太原恒大德盛房地产开发有限公司	181,490.64	181,490.64	100.00	经催收,预计无法收回
太原恒大鸿博房地产开发有限公司	142,800.00	142,800.00	100.00	经催收,预计无法收回

忻州恒大国信房地产开发有限公司	70,838.68	70,838.68	100.00	经催收, 预计无法收回
	<b>54,781,864.82</b>	<b>54,781,864.82</b>	<b>100.00</b>	

(续上表)

名称	上年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	
福建武夷德懋堂旅游发展有限公司	13,112,150.00	6,556,075.00	50.00	根据债务人具体情况评估违约风险计提
兰考县兴兰置业有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00	经催收, 预计无法收回
北京市顺义区北务镇、南彩镇等经济合作社	8,655,000.00	8,655,000.00	100.00	经催收, 预计无法收回
黄山市天地旅游开发有限公司	6,902,070.00	2,070,621.00	30.00	根据债务人具体情况评估违约风险计提
安徽省九华山德懋堂置业有限公司	6,144,229.20	3,072,114.60	50.00	根据债务人具体情况评估违约风险计提
明泰地产集团有限公司	2,735,376.30	2,735,376.30	100.00	经催收, 预计无法收回
东方鼎盛地产发展有限公司	198,810.00	198,810.00	100.00	经催收, 预计无法收回
太原恒大德盛房地产开发有限公司	181,490.64	181,490.64	100.00	经催收, 预计无法收回
太原恒大鸿博房地产开发有限公司	142,800.00	142,800.00	100.00	经催收, 预计无法收回
忻州恒大国信房地产开发有限公司	70,838.68	70,838.68	100.00	经催收, 预计无法收回
北京智慧东方产业投资有限公司	171,171.66	171,171.66	100.00	经催收, 预计无法收回
<b>合计</b>	<b>47,313,936.48</b>	<b>32,854,297.88</b>	<b>69.44</b>	

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 应收设计业务

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	5,826,008.07	594,326.79	10.20
1至2年	2,527,555.61	795,703.58	31.48
2至3年	4,955,213.97	2,203,489.53	44.47

3年以上	19,865,918.48	19,865,918.48	100.00
<b>合计</b>	<b>33,174,696.13</b>	<b>23,459,438.38</b>	<b>70.71</b>

(续上表)

账龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	10,138,012.38	1,167,152.95	11.51
1至2年	6,821,313.22	1,700,455.54	24.93
2至3年	4,676,930.25	1,771,534.30	37.88
3年以上	22,602,102.07	22,602,102.07	100.00
<b>合计</b>	<b>44,238,357.92</b>	<b>27,241,244.86</b>	<b>61.58</b>

组合计提项目：应收工程施工业务

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	2,195,230.64	290,429.01	13.23
1至2年	35,109.99	16,366.42	46.61
2至3年	4,150,000.00	2,075,000.00	50.00
3年以上	5,598,217.01	5,598,217.01	100.00
<b>合计</b>	<b>11,978,557.64</b>	<b>7,980,012.44</b>	<b>66.62</b>

(续上表)

账龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	1,794,100.27	229,824.24	12.81
1至2年	4,435,200.01	1,698,238.08	38.29
2至3年	3,726,442.63	1,863,221.32	50.00
3年以上	1,871,774.38	1,871,774.38	100.00
<b>合计</b>	<b>11,827,517.29</b>	<b>5,663,058.02</b>	<b>47.88</b>

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
期初余额	65,758,600.76
本期计提	27,001,517.23
本期收回或转回	4,893,000.00

本期核销	1,645,802.35
期末余额	86,221,315.64

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	1,645,802.35

其中，重要的应收账款核销情况如下：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
河南新宝丽置业有限公司	设计费	1,171,500.00	经催收，预计无法收回	经经办部门、财务部、总经理、董事长批准予以核销	否
基安德际（北京）投资发展有限公司	设计费	226,800.00	经催收，预计无法收回	经经办部门、财务部、总经理、董事长批准予以核销	否
北京智慧东方产业投资有限公司	施工费	171,171.66	经催收，预计无法收回	经经办部门、财务部、总经理、董事长批准予以核销	否
北京宋庄投资发展有限公司	设计费	70,004.99	经催收，预计无法收回	经经办部门、财务部、总经理、董事长批准予以核销	否
<b>合 计</b>		<b>1,639,476.65</b>			

(5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 62,773,789.66 元，占应收账款期末余额合计数的比例 62.81%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 59,773,713.00 元。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	380,355.64	94.63	494,296.15	95.81
1 至 2 年			21,600.00	4.19
2 至 3 年	21,600.00	5.37		
<b>合 计</b>	<b>401,955.64</b>	<b>100.00</b>	<b>515,896.15</b>	<b>100.00</b>

(2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 401,955.64 元，占预付款项期末余额合计数的比例 100.00%。

5、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,208,152.32	4,451,050.70
<b>合 计</b>	<b>1,208,152.32</b>	<b>4,451,050.70</b>

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	298,402.62	703,544.09
1 至 2 年	16,796.00	40,980.00
2 至 3 年	30,855.00	1,096,000.00
3 年以上	2,099,993.16	3,527,523.66
<b>小 计</b>	<b>2,446,046.78</b>	<b>5,368,047.75</b>
减：坏账准备	1,237,894.46	916,997.05
<b>合 计</b>	<b>1,208,152.32</b>	<b>4,451,050.70</b>

(2) 按款项性质披露

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
押金和保证金	2,277,090.85	1,230,323.29	1,046,767.56	5,161,160.00	909,176.71	4,251,983.29
备用金				20,000.00	100.00	19,900.00
其他	168,955.93	7,571.17	161,384.76	186,887.75	7,720.34	179,167.41
<b>合 计</b>	<b>2,446,046.78</b>	<b>1,237,894.46</b>	<b>1,208,152.32</b>	<b>5,368,047.75</b>	<b>916,997.05</b>	<b>4,451,050.70</b>

(3) 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	457,531.62	1.97	9,014.05	448,517.57	
押金和保证金	288,575.69	0.50	1,442.88	287,132.81	根据预期损失率按组合计提
备用金					根据预期损失率按组合计提
其他	168,955.93	4.48	7,571.17	161,384.76	根据预期损失率按组合计提
<b>合计</b>	<b>457,531.62</b>	<b>1.97</b>	<b>9,014.05</b>	<b>448,517.57</b>	

期末，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	1,519,269.50	50.00	759,634.75	759,634.75	
押金和保证金	1,519,269.50	50.00	759,634.75	759,634.75	根据预期损失率按组合计提
<b>合计</b>	<b>1,519,269.50</b>	<b>50.00</b>	<b>759,634.75</b>	<b>759,634.75</b>	

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	469,245.66	100.00	469,245.66		
太原苏宁置业有限公司	252,108.07	100.00	252,108.07		回收可能性较小
太原恒大德盛房地产开发有限公司	140,827.52	100.00	140,827.52		回收可能性较小
太原恒坪房地产开发有限公司	76,310.07	100.00	76,310.07		回收可能性较小
<b>合计</b>	<b>469,245.66</b>	<b>100.00</b>	<b>469,245.66</b>		

2024 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信用 损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	975,112.16	1.20	11,661.46	963,450.70	
押金和保证金	768,224.41	0.50	3,841.12	764,383.29	根据预期损 失率按组合计 提
备用金	20,000.00	0.50	100.00	19,900.00	根据预期损 失率按组合计 提
其他	186,887.75	4.13	7,720.34	179,167.41	根据预期损 失率按组合计 提
<b>合计</b>	<b>975,112.16</b>	<b>1.20</b>	<b>11,661.46</b>	<b>963,450.70</b>	

处于第二阶段的坏账准备:

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	4,000,000.00	12.81	512,400.00	3,487,600.00	
押金和保证金	4,000,000.00	12.81	512,400.00	3,487,600.00	根据预期损 失率按组合计 提
<b>合计</b>	<b>4,000,000.00</b>	<b>12.81</b>	<b>512,400.00</b>	<b>3,487,600.00</b>	

处于第三阶段的坏账准备:

类别	账面余额	整个存续期预 期信用损失 率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	392,935.59	100.00	392,935.59		
太原苏宁置业有限公司	252,108.07	100.00	252,108.07		回收可能性 较小
太原恒大德盛房地产开发 有限公司	140,827.52	100.00	140,827.52		回收可能性 较小
<b>合计</b>	<b>392,935.59</b>	<b>100.00</b>	<b>392,935.59</b>		

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	合计
期初余额	11,661.46	512,400.00	392,935.59	916,997.05
期初余额在本期				

—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	-2,647.41	247,234.75	76,310.07	320,897.41
本期转回				
本期转销				
本期核销				
期末余额	9,014.05	759,634.75	469,245.66	1,237,894.46

(5) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 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
寻星科技(北京)有限公司	履约保证金	1,519,269.50	三年以上	62.11	759,634.75
太原苏宁置业有限公司	押金保证金	252,108.07	三年以上	10.31	252,108.07
太原恒大德盛房地产开发有限公司	押金保证金	140,827.52	三年以上	5.76	140,827.52
深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	押金保证金	104,000.00	三年以上	4.25	520.00
张效芬	押金保证金	80,166.14	一年以内	3.28	400.83
<b>合计</b>		<b>2,096,371.23</b>		<b>85.71</b>	<b>1,153,491.17</b>

6、合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按组合计提坏账准备	316,096.57	99,712.52	216,384.05	903,276.30	305,670.70	597,605.60
其中, 未到期质保金	316,096.57	99,712.52	216,384.05	903,276.30	305,670.70	597,605.60
<b>合 计</b>	<b>316,096.57</b>	<b>99,712.52</b>	<b>216,384.05</b>	<b>903,276.30</b>	<b>305,670.70</b>	<b>597,605.60</b>

(2) 合同资产减值准备

类别	期末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备	316,096.57	100.00	99,712.52	31.54	216,384.05
其中:					
未到期质保金	316,096.57	100.00	99,712.52	31.54	216,384.05
<b>合计</b>	<b>316,096.57</b>	<b>100.00</b>	<b>99,712.52</b>	<b>31.54</b>	<b>216,384.05</b>

(续上表)

类别	上年年末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备	903,276.30	100.00	305,670.70	33.84	597,605.60
其中:					
未到期质保金	903,276.30	100.00	305,670.70	33.84	597,605.60
<b>合计</b>	<b>903,276.30</b>	<b>100.00</b>	<b>305,670.70</b>	<b>33.84</b>	<b>597,605.60</b>

(3) 本期计提、收回或转回的合同资产减值准备情况

项目	合同资产减值准备金额
期初余额	305,670.70
本期计提	-205,958.18
本期收回或转回	
本期核销	
<b>期末减值准备金额</b>	<b>99,712.52</b>

7、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待认证进项税额	257,865.13	284,037.80
多交或预缴的增值税额		1,020.10
<b>合计</b>	<b>257,865.13</b>	<b>285,057.90</b>

8、投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、账面原值	

1. 期初余额	24,567,647.47
2. 本期增加金额	134,490.85
3. 本期减少金额	16,294,100.00
4. 期末余额	8,408,038.32
二、累计折旧和累计摊销	
1. 期初余额	6,162,219.22
2. 本期增加金额	738,280.36
计提	738,280.36
3. 本期减少金额	3,486,993.51
4. 期末余额	3,413,506.07
三、减值准备	
1. 期初余额	
2. 本期增加金额	798,594.29
3. 本期减少金额	
4. 期末余额	798,594.29
四、账面价值	
1. 期末账面价值	4,195,937.96
2. 期初账面价值	18,405,428.25

#### 9、固定资产

项 目	运输设备	电子设备及其他	办公家具	合 计
一、账面原值：				
1. 期初余额	1,977,276.45	1,980,591.99	1,566,878.18	5,524,746.62
2. 本期增加金额	309,557.52	7,099.00		316,656.52
购置	309,557.52	7,099.00		316,656.52
3. 本期减少金额		163,620.51	17,517.94	181,138.45
处置或报废		163,620.51	17,517.94	181,138.45
4. 期末余额	2,286,833.97	1,824,070.48	1,549,360.24	5,660,264.69
二、累计折旧				
1. 期初余额	1,147,413.83	1,770,485.22	1,307,603.96	4,225,503.01
2. 本期增加金额	175,121.40	74,601.61	90,817.56	340,540.57
计提	175,121.40	74,601.61	90,817.56	340,540.57
3. 本期减少金额		155,979.89	16,992.40	172,972.29
处置或报废		155,979.89	16,992.40	172,972.29

4. 期末余额	1,322,535.23	1,689,106.94	1,381,429.12	4,393,071.29
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	964,298.74	134,963.54	167,931.12	1,267,193.40
2. 期初账面价值	829,862.62	210,106.77	259,274.22	1,299,243.61

说明：期末，本公司无抵押、担保的固定资产；无暂时闲置的固定资产。

#### 10、使用权资产

项 目	房屋及建筑物
一、账面原值：	
1. 期初余额	472,038.12
2. 本期增加金额	950,160.62
租入	950,160.62
3. 本期减少金额	
4. 期末余额	1,422,198.74
二、累计折旧	
1. 期初余额	380,420.97
2. 本期增加金额	383,974.26
计提	383,974.26
3. 本期减少金额	
4. 期末余额	764,395.23
三、减值准备	
1. 期初余额	
2. 本期增加金额	
3. 本期减少金额	
4. 期末余额	
四、账面价值	
1. 期末账面价值	657,803.51
2. 期初账面价值	91,617.15

#### 11、无形资产

项 目	专利使用 权	软件	车位使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	80,000.00	1,189,251.77	400,000.00	1,669,251.77

2. 本期增加金额				
购置				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	80,000.00	1,189,251.77	400,000.00	1,669,251.77
二、累计摊销				
1. 期初余额	80,000.00	1,103,139.84	29,931.99	1,213,071.83
2. 本期增加金额				
计提		29,573.64	6,530.61	36,104.25
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	80,000.00	1,132,713.48	36,462.60	1,249,176.08
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值		56,538.29	363,537.40	420,075.69
2. 期初账面价值		86,111.93	370,068.01	456,179.94

## 12、商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
奥斯派克公司	1,668,640.37			1,668,640.37

说明：本公司原持有奥斯派克公司 33.52% 的股份，2017 年 4 月本公司收购奥斯派克公司 17.48% 的股份，控制该公司，本次企业合并成本与该公司可辨认净资产公允价值的差额 1,668,640.37 元确认为商誉。该奥斯派克业务资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。

### (2) 商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
奥斯派克公司				

说明：本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本公司根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率预计为 0%（上期：0%），不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。计算未来现金流现值所采用的税前折现率为 6.53%（上期：6.14%），已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，本期期末商誉未发生减值。

## 13、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
装修费	26,580.34	1,185,239.83	350,570.92		861,249.25

## 14、递延所得税资产与递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
<b>递延所得税资产：</b>				
资产减值准备	38,963,859.49	5,844,578.93	38,963,859.49	5,844,578.93
可弥补亏损	16,664,764.01	2,499,714.61	16,664,764.01	2,499,714.61
交易性金融工具的公允价值变动	47,897.45	7,184.62	49,823.95	7,473.60
租赁负债	706,605.23	105,990.78		
<b>小 计</b>	<b>56,383,126.18</b>	<b>8,457,468.94</b>	<b>55,678,447.45</b>	<b>8,351,767.14</b>
<b>递延所得税负债：</b>				
交易性金融工具的公允价值变动	93,218.29	21,312.04	63,234.92	9,485.23
使用权资产	657,803.51	98,670.53		
<b>小 计</b>	<b>751,021.80</b>	<b>119,982.57</b>	<b>63,234.92</b>	<b>9,485.23</b>

## 15、其他非流动资产

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款	7,988,811.00	1,046,076.00	6,942,735.00	7,949,233.00	1,046,076.00	6,903,157.00

## 16、短期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
保证借款		16,630,140.65

## 17、应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
工程款	1,196,716.63	6,063,420.76
材料费	766,817.03	1,832,564.34

设计咨询费	979,507.55	1,268,796.42
服务费	8,100.00	88,040.00
制作费	30,019.72	45,854.08
<b>合 计</b>	<b>2,981,160.93</b>	<b>9,298,675.60</b>

其中，账龄超过1年的重要应付账款

项 目	期末数	未偿还或未结转的原因
河北豪迈建筑劳务分包有限公司北京分公司	236,841.92	未结算

#### 18、合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
设计合同	3,918,304.85	4,898,060.88

#### 19、应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,777,461.63	16,072,202.49	16,269,784.27	1,579,879.85
离职后福利-设定提存计划	180,045.87	2,353,798.56	2,362,931.75	170,912.68
辞退福利		248,406.50	248,406.50	
<b>合 计</b>	<b>1,957,507.50</b>	<b>18,674,407.55</b>	<b>18,881,122.52</b>	<b>1,750,792.53</b>

##### (1) 短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,628,990.05	13,259,151.20	13,437,099.08	1,451,042.17
职工福利费		319,233.04	319,233.04	
社会保险费	126,391.58	1,603,700.93	1,603,094.83	126,997.68
其中：1. 医疗保险费	121,458.59	1,535,856.57	1,535,509.00	121,806.16
2. 工伤保险费	3,457.88	46,862.43	47,023.23	3,297.08
3. 生育保险费	1,475.11	20,981.93	20,562.60	1,894.44
住房公积金	22,080.00	886,162.00	906,402.00	1,840.00
工会经费和职工教育经费		3,955.32	3,955.32	
<b>合 计</b>	<b>1,777,461.63</b>	<b>16,072,202.49</b>	<b>16,269,784.27</b>	<b>1,579,879.85</b>

##### (2) 设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利	180,045.87	2,353,798.56	2,362,931.75	170,912.68
其中：1. 基本养老保险费	174,589.60	2,279,765.14	2,288,621.30	165,733.44
2. 失业保险费	5,456.27	74,033.42	74,310.45	5,179.24
<b>合 计</b>	<b>180,045.87</b>	<b>2,353,798.56</b>	<b>2,362,931.75</b>	<b>170,912.68</b>

20、应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
增值税	3,703,949.08	4,009,581.12
个人所得税	309,063.89	310,360.51
城市维护建设税	213,915.20	197,975.82
教育费附加	151,896.82	140,603.07
其他税项	20,652.17	13,294.73
<b>合 计</b>	<b>4,399,477.16</b>	<b>4,671,815.25</b>

21、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	5,503,091.88	5,915,339.52
<b>合 计</b>	<b>5,503,091.88</b>	<b>5,915,339.52</b>

(1) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
往来款	4,887,721.10	3,942,142.00
赔偿款		1,200,000.00
押金	24,500.00	24,500.00
其他	590,870.78	748,697.52
<b>合 计</b>	<b>5,503,091.88</b>	<b>5,915,339.52</b>

22、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的租赁负债	309,939.46	96,099.91
一年内到期的应付利息	7,383.56	
<b>合 计</b>	<b>317,323.02</b>	

## 23、长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	10,000,000.00	

## 24、租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
房屋建筑物	706,605.23	96,099.91
减：一年内到期的租赁负债	309,939.46	96,099.91
<b>合 计</b>	<b>396,665.77</b>	

说明：2025年计提的租赁负债利息费用金额为19,284.38元，计入到财务费用-利息支出中。

## 25、股本（单位：万股）

项 目	期初余额	本期增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	5,050.40						5,050.40

## 26、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	12,770,442.84			12,770,442.84

## 27、盈余公积

项目	法定盈余公积
期初余额	9,123,779.58
本期增加	
本期减少	
期末余额	9,123,779.58

## 28、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	-15,147,901.51	17,155,007.82
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	-15,147,901.51	17,155,007.82
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-27,014,152.88	-32,302,909.33
减：提取法定盈余公积		

应付普通股股利

期末未分配利润	-42,162,054.39	-15,147,901.51
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额		

29、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	51,649,834.57	45,885,003.54	50,679,063.68	54,121,937.92
其他业务	112,074.33	738,280.36	85,901.88	1,198,080.63
<b>合 计</b>	<b>51,761,908.90</b>	<b>46,623,283.90</b>	<b>50,764,965.56</b>	<b>55,320,018.55</b>

主营业务（分业务）

业务名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
设计业务	48,153,291.90	41,513,440.24	39,451,044.43	41,359,511.78
施工业务	3,496,542.67	4,371,563.30	11,228,019.25	12,762,426.14
<b>合 计</b>	<b>51,649,834.57</b>	<b>45,885,003.54</b>	<b>50,679,063.68</b>	<b>54,121,937.92</b>

30、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	105,927.20	51,878.18
教育费附加	75,666.15	38,232.24
房产税	16,866.05	12,846.22
其他	30,360.27	20,870.76
<b>合 计</b>	<b>228,819.67</b>	<b>123,827.40</b>

31、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
交通及差旅费	138,940.59	138,210.89
招标费用	566.04	1,000.00
<b>合 计</b>	<b>139,506.63</b>	<b>139,210.89</b>

32、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

职工薪酬	2,915,516.27	3,497,803.22
咨询费、中介机构费	1,508,523.41	2,226,327.90
业务招待费、宣传费	818,218.39	343,733.61
房屋租赁及物业管理费	592,620.92	276,017.94
折旧摊销费	850,119.25	2,657,491.09
办公费	510,722.17	626,327.80
交通及差旅费	229,524.23	239,800.58
其他	213,565.48	282,734.18
<b>合 计</b>	<b>7,638,810.12</b>	<b>10,150,236.32</b>

### 33、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,180,203.40	4,664,964.81
折旧摊销费	261,070.75	708,476.54
房屋租赁及物业管理费	262,025.06	51,077.59
咨询费	471,698.11	37,735.85
其他	49,713.35	46,469.34
<b>合 计</b>	<b>6,224,710.67</b>	<b>5,508,724.13</b>

### 34、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	305,677.85	606,588.81
减：利息资本化		
利息收入	51,368.10	10,134.92
手续费及其他	6,714.45	8,295.49
<b>合 计</b>	<b>261,024.20</b>	<b>604,749.38</b>

### 35、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
进项税加计扣除、税金减免	683.50	6,715.50	与收益相关
政府补助	55,188.18	226,490.91	与收益相关
个税手续费返还	2,553.37	3,182.37	与收益相关
<b>合 计</b>	<b>58,425.05</b>	<b>236,388.78</b>	

说明：

(1) 政府补助的具体信息，详见附注十二、1、政府补助。

(2) 其他收益全部计入当期非经常性损益。

### 36、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产持有期间的投资收益	12,126.99	63,677.47
处置交易性金融资产取得的投资收益	176,994.74	342,484.17
<b>合 计</b>	<b>189,121.73</b>	<b>406,161.64</b>

### 37、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	37,350.97	55,584.15

### 38、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-17,974,523.72	-9,973,976.38
其他应收款坏账损失	-320,897.41	-485,609.39
<b>合 计</b>	<b>-18,295,421.13</b>	<b>-10,459,585.77</b>

### 39、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
合同资产坏账损失	205,958.18	232,206.00
投资性房地产资产减值	-798,594.29	
其他非流动资产减值		-1,046,076.00
<b>合 计</b>	<b>-592,636.11</b>	<b>-813,870.00</b>

### 40、资产处置收益（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	13,278.69	-147,627.69
使用权资产处置收益（损失以“-”填列）		-67,681.99
<b>合 计</b>	<b>13,278.69</b>	<b>-215,309.68</b>

### 41、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
无需支付的款项	995,853.65	59,649.55	995,853.65
其他	0.45	0.80	0.45
<b>合 计</b>	<b>995,854.10</b>	<b>59,650.35</b>	<b>995,854.10</b>

#### 42、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
无法收回的款项	21,810.18	150,560.00	21,810.18
其他	7,508.88	0.01	7,508.88
非流动资产毁损报废损失	5,532.16		5,532.16
滞纳金及罚款	2,165.84	101,440.19	2,165.84
赔偿款		562,500.00	
<b>合 计</b>	<b>37,017.06</b>	<b>814,500.20</b>	<b>37,017.06</b>

#### 43、所得税费用

##### (1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税		
递延所得税费用	4,795.54	15,800.24
<b>合 计</b>	<b>4,795.54</b>	<b>15,880.24</b>

##### (2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-26,985,290.05	-32,627,281.84
按法定(或适用)税率计算的所得税费用(利润总额*15%)	-4,047,793.51	-4,894,092.28
某些子公司适用不同税率的影响	387.77	-26,102.22
对以前期间当期所得税的调整		
不可抵扣的成本、费用和损失	31,169.07	18,336.59
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响(以“-”填列)	-2,330.26	-13,052.02
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	5,029,537.91	5,809,864.17

研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）	-1,006,175.44	-879,074.00
所得税费用	4,795.54	15,880.24

#### 44、现金流量表项目注释

##### （1）收到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	51,368.10	10,134.92
往来款	1,310,946.94	1,006,531.12
政府补助	55,188.18	226,490.91
其他	32,861.92	146,440.32
<b>合 计</b>	<b>1,450,365.14</b>	<b>1,389,597.27</b>

##### （2）支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
付现费用	4,979,060.21	5,069,235.31
往来款	234,496.55	436,645.58
押金及保证金	325,875.26	3,000.00
其他	2,320.88	101,440.20
<b>合 计</b>	<b>5,541,752.90</b>	<b>5,610,321.09</b>

##### （3）支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
租金	358,939.68	2,094,978.11

#### 45、现金流量表补充资料

##### （1）现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-26,990,085.59	-32,643,162.08
加：资产减值损失	592,636.11	813,870.00
信用减值损失	18,295,421.13	10,459,585.77
固定资产折旧、投资性房地产折旧	1,078,820.93	1,627,012.90
使用权资产折旧	383,974.26	1,866,961.08
无形资产摊销	36,104.25	36,432.87

长期待摊费用摊销	350,570.92	1,033,641.41
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)	-13,278.69	215,309.68
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	5,532.16	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-37,350.97	-55,584.15
财务费用(收益以“-”号填列)	305,677.85	606,588.81
投资损失(收益以“-”号填列)	-189,121.73	-406,161.64
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-105,701.80	771,304.50
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	110,497.34	-755,424.26
存货的减少(增加以“-”号填列)		1,414,252.61
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,960,000.98	5,625,828.73
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	14,766,500.36	-2,879,114.75
经营活动产生的现金流量净额	6,630,195.55	-12,268,658.52

## 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

当期新增的使用权资产 950,160.62

## 3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	2,388,599.59	9,093,629.95
减：现金的期初余额	9,093,629.95	14,058,085.92
现金及现金等价物净增加额	-6,705,030.36	-4,964,455.97

## (2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	2,388,599.59	9,093,629.95
其中：库存现金	147,315.63	152,083.58
可随时用于支付的银行存款	2,241,283.96	8,941,546.37
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	2,388,599.59	9,093,629.95

## 46、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,258,395.46	冻结资金

## 六、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

1、企业公司的构成

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	
清水室内公司	北京	北京	室内设计	100.00		同一控制下企业合并
奥斯派克公司	北京	北京	景观设计	51.00		非同一控制下企业合并



2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
奥斯派克公司	49.00	24,067.29		2,974,594.73

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
奥斯派克公司	8,183,600.38	1,036,265.24	9,219,865.62	3,128,450.21	20,813.91	3,149,264.12

续 (1):

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
奥斯派克公司	9,275,579.11	1,053,141.10	10,328,720.21	4,297,750.40	9,485.23	4,307,235.63

续 (2):

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金流量
奥斯派克公司	5,636,510.21	49,116.92	49,116.92	19,854.94	10,173,878.66	-694,393.36	-694,393.36	-1,339,571.70

## 七、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、交易性金融资产、应付账款、其他应付款、短期借款、租赁负债、一年内到期的非流动负债。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。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。

### 1、风险管理目标和政策

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

#### （1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 62.81%（2024 年：46.33%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 85.70%（2024 年：91.83%）。

#### （2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

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。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。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2025 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 0.00 万元（2024 年 12 月 31 日：698.64 万元）。

期末，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	期末余额			合 计
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	
金融负债：				
短期借款				
长期借款			1,000.74	1,000.74
应付账款	130.69	167.43		298.12
其他应付款	523.77	26.50		550.27
租赁负债		39.67		39.67
一年内到期的非流动负债	31.72			31.72
<b>金融负债合计</b>	<b>686.18</b>	<b>233.60</b>	<b>1000.74</b>	<b>1920.53</b>

上年年末，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	上年年末余额			合 计
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	
金融负债：				
短期借款	1,663.01			1,663.01
应付账款	237.30	692.57		929.87
其他应付款	539.05	52.48		591.53
租赁负债				
一年内到期的非流动负债	9.61			9.61
<b>金融负债合计</b>	<b>2,448.97</b>	<b>745.05</b>		<b>3,194.02</b>

### (3) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

#### 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公

公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债	1,000.00	1,660.00
其中：短期借款		1,660.00
长期借款	1,000.00	

#### 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

## 2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2025 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 46.95%（2024 年 12 月 31 日：41.93%）。

## 八、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

### (1) 以公允价值计量的项目和金额

期末，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	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				
交易性金融资产				

银行理财产品	17,601,612.01	17,601,612.01
持续以公允价值计量的资产总额	17,601,612.01	17,601,612.01
持续以公允价值计量的负债总额		
二、非持续的公允价值计量		
非持续以公允价值计量的资产总额		
非持续以公允价值计量的负债总额		

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

(2) 第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围（加权平均值）
银行理财产品	17,601,612.01	收益法	预期收益率	1.92%-3.70%

(3) 归入公允价值层级第三层次的公允价值计量的调节表

项 目（本期金额）	交易性金融资产
期初余额	10,448,261.04
转入第三层次	
转出第三层次	
当期利得和损失总额	226,472.70
其中：计入损益	226,472.70
计入其他综合收益	
购买	60,067,000.00
出售	52,951,000.00
结算	189,121.73
期末余额	17,601,612.01
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	37,350.97

其中，计入当期损益的利得和损失中与金融资产和非金融资产有关的损益信息如下：

项目（本期金额）	与金融资产有关的损益	与非金融资产有关的损益
计入损益的当期利得或损失总额	226,472.70	
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	37,350.97	

项 目（上期金额）	交易性金融资产
2023. 12. 31	21, 623, 515. 85
转入第三层次	
转出第三层次	
当期利得和损失总额	461, 745. 79
其中：计入损益	461, 745. 79
计入其他综合收益	
购买	69, 660, 161. 04
出售	80, 891, 000. 00
结算	406, 161. 64
2024. 12. 31	10, 448, 261. 04
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	55, 584. 15

其中，计入上期损益的利得和损失中与金融资产和非金融资产有关的损益信息如下：

项目（上期金额）	与金融资产有关的损益	与非金融资产有关的损益
计入损益的当期利得或损失总额	461, 745. 79	
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	55, 584. 15	

#### （4）不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、租赁负债、一年内到期的非流动负债。上述不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 九、关联方及关联交易

1、本公司的控股股东为谢江，持有本公司 37.91%的股份。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注六。

3、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
清水永华公司	同一控股股东
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

4、关联交易情况

(1) 关联采购与销售

关联方	关联交易内容	本期发生额		上期发生额	
		金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
谢江	以房抵债	850,000.00	100.00		

(2) 关联租赁情况

公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
清水永华公司	房屋租赁	268,938.70	1,968,678.11
谢江	房屋租赁	191,689.30	
赵力明		1,000.00	12,000.00

(3) 关联担保情况

本公司作为被担保方，由谢江提供连带责任保证担保，情况如下：

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
谢江	10,000,000.00	2023/12/25	2025/8/1	是
谢江	10,000,000.00	2024/3/21	2025/7/3	是
谢江	4,000,000.00	2024/8/13	2025/5/23	是
谢江	10,000,000.00	2025/7/16	2035/7/16	否

(4) 关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员7人，上期关键管理人员7人，支付薪酬情况见下表：

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	2,346,331.04	2,867,791.54

5、关联方应收应付款项

应收关联方款项

项目名称	关联方	款项性质	期末余额		上年年末余额	
			账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	清水永华公司	押金			432,506.34	2,162.53

应付关联方款项

项目	关联方	期末余额	上年年末余额
----	-----	------	--------

其他应付款	谢江	4,787,721.10	3,720,000.00
-------	----	--------------	--------------

## 十、承诺及或有事项

### 1、重要的承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

### 2、或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在未决诉讼事项。

## 十一、资产负债表日后事项

截至 2026 年 4 月 23 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

## 十二、其他重要事项

### 1、政府补助

采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	上期计入损益的金额	本期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	财政拨款	52,378.39	26,096.54	其他收益	与收益相关
残疾人岗位补贴	财政拨款	24,112.52	29,091.64	其他收益	与收益相关
财金协同助企专项行动补贴	财政拨款	150,000.00		其他收益	与收益相关
<b>合计</b>		<b>226,490.91</b>	<b>55,188.18</b>		

说明：（1）根据《国务院关于进一步做好新形势下就业创业工作的意见》（国发〔2015〕23号）、《北京市人民政府关于进一步做好新形势下就业创业工作的实施意见》（京政发〔2015〕59号）、《关于失业保险支持企业稳定岗位有关问题的通知》（京人社就发〔2015〕186号）等文件，本公司分别于 2024 年和 2025 年收到社会保障基金管理中心拨付的稳岗补贴 52,378.39 元和 26,096.54 元；

（2）根据海淀区财政局于 2022 年发布的《财金协同助企专项行动补贴实施细则》，本公司于 2024 年收到海淀区政府贷款补贴 150,000.00 元；

（3）根据关于印发《关于进一步促进本市残疾人就业工作的若干措施》（京残发〔2018〕26号）的通知，本公司分别于 2024 年和 2025 年收到北京市海淀区残疾人劳动就业管理服务所残疾人岗位补贴及社保补贴 24,112.52 元和 29,091.64 元。

### 2、授信额度

（1）本公司于 2025 年 7 月 16 日取得综合授信额度 1,000 万元，授信人为中国建设银行股份有限公司北京中关村分行，截止 2025 年 12 月 31 日该笔授信额度已使用 10,000,000.00 元，剩余可用额度为 0.00 元，额度最长占用期间为 2025 年 7 月 16 日至 2035 年 7 月 16 日。

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	7,643,071.71	11,337,925.97
1至2年	2,121,885.60	9,780,079.23
2至3年	8,333,929.97	8,312,439.60
3年以上	79,499,379.11	69,989,793.53
<b>小计</b>	<b>97,598,266.39</b>	<b>99,420,238.33</b>
减：坏账准备	85,243,406.75	63,910,194.84
<b>合计</b>	<b>12,354,859.64</b>	<b>35,510,043.49</b>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	54,781,864.82	56.13	54,781,864.82	100.00	
按组合计提坏账准备	42,816,401.57	43.87	30,461,541.93	71.14	12,354,859.64
其中：					
应收设计业务	29,547,843.93	30.27	22,485,358.49	76.10	7,062,485.44
应收施工业务	11,968,557.64	12.26	7,976,183.44	66.64	3,992,374.20
应收关联方组合	1,300,000.00	1.33			1,300,000.00
<b>合计</b>	<b>97,598,266.39</b>	<b>100.00</b>	<b>85,243,406.75</b>	<b>87.34</b>	<b>12,354,859.64</b>

(续上表)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	47,313,936.48	47.59	32,854,297.88	69.44	14,459,638.60
按组合计提坏账准备	52,106,301.85	52.41	31,055,896.96	59.60	21,050,404.89
其中：					
应收设计业务	38,900,321.56	39.13	25,394,119.94	65.28	13,506,201.62
应收施工业务	11,817,517.29	11.89	5,661,777.02	47.91	6,155,740.27
应收关联方组合	1,388,463.00	1.40			1,388,463.00

<b>合计</b>	<b>99,420,238.33</b>	<b>100.00</b>	<b>63,910,194.84</b>	<b>64.28</b>	<b>35,510,043.49</b>
-----------	----------------------	---------------	----------------------	--------------	----------------------

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 应收设计业务

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	4,147,841.07	526,361.03	12.69
1至2年	2,096,775.61	758,613.42	36.18
2至3年	4,183,929.97	2,081,086.76	49.74
3年以上	19,119,297.28	19,119,297.28	100.00
<b>合计</b>	<b>29,547,843.93</b>	<b>22,485,358.49</b>	<b>76.10</b>

(续上表)

账龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	8,165,362.70	988,825.42	12.11
1至2年	5,344,879.22	1,405,168.74	26.29
2至3年	3,849,176.77	1,459,222.91	37.91
3年以上	21,540,902.87	21,540,902.87	100.00
<b>合计</b>	<b>38,900,321.56</b>	<b>25,394,119.94</b>	<b>65.28</b>

组合计提项目: 应收工程施工业务

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	2,195,230.64	290,429.01	13.23
1至2年	25,109.99	12,537.42	49.93
2至3年	4,150,000.00	2,075,000.00	50.00
3年以上	5,598,217.01	5,598,217.01	100.00
<b>合计</b>	<b>11,968,557.64</b>	<b>7,976,183.44</b>	<b>66.64</b>

(续上表)

账龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	1,784,100.27	228,543.24	12.81
1至2年	4,435,200.01	1,698,238.08	38.29
2至3年	3,726,442.63	1,863,221.32	50.00
3年以上	1,871,774.38	1,871,774.38	100.00

合 计	11,817,517.29	5,661,777.02	47.91
-----	---------------	--------------	-------

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	坏账准备金额
期初余额	63,910,194.84
本期计提	28,519,014.26
本期转回	5,540,000.00
本期核销	1,645,802.35
期末余额	85,243,406.75

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 62,773,789.66 元，占应收账款期末余额合计数的比例 64.32%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 59,773,713.00 元。

2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	10,652,712.32	12,718,315.18
合 计	10,652,712.32	12,718,315.18

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	9,754,028.60	9,001,268.91
1 至 2 年	11,896.00	36,080.00
2 至 3 年	27,855.00	1,093,000.00
3 年以上	2,096,515.16	3,504,045.66
小 计	11,890,294.76	13,634,394.57
减：坏账准备	1,237,582.44	916,079.39
合 计	10,652,712.32	12,718,315.18

(2) 按款项性质披露

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
押金和保证金	2,270,612.85	1,230,290.90	1,040,321.95	5,043,727.08	908,589.55	4,135,137.53
备用金				20,000.00	100.00	19,900.00

其他	157,130.93	7,291.54	149,839.39	164,887.75	7,389.84	157,497.91
合并范围内关联方	9,462,550.98		9,462,550.98	8,405,779.74		8,405,779.74
<b>合计</b>	<b>11,890,294.76</b>	<b>1,237,582.44</b>	<b>10,652,712.32</b>	<b>13,634,394.57</b>	<b>916,079.39</b>	<b>12,718,315.18</b>

(3) 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	9,901,779.60	0.09	8,702.03	9,893,077.57
押金和保证金	282,097.69	0.50	1,410.49	280,687.20
备用金				
其他	157,130.93	4.64	7,291.54	149,839.39
合并范围内关联方	9,462,550.98			9,462,550.98
<b>合计</b>	<b>9,901,779.60</b>	<b>0.09</b>	<b>8,702.03</b>	<b>9,893,077.57</b>

期末，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	1,519,269.50	50.00	759,634.75	759,634.75
押金和保证金	1,519,269.50	50.00	759,634.75	759,634.75
<b>合计</b>	<b>1,519,269.50</b>	<b>50.00</b>	<b>759,634.75</b>	<b>759,634.75</b>

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	469,245.66	100.00	469,245.66		
太原苏宁置业有限公司	252,108.07	100.00	252,108.07		回收可能性较小
太原恒大德盛房地产开发有限公司	140,827.52	100.00	140,827.52		回收可能性较小
太原恒坪房地产开发有限公司	76,310.07	100.00	76,310.07		回收可能性较小
<b>合计</b>	<b>469,245.66</b>	<b>100.00</b>	<b>469,245.66</b>		

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个	第二阶段 整个存续期	第三阶段 整个存续期	合计
------	-----------------	---------------	---------------	----

	月预期信用 损失	预期信用损失 (未发生信用 减值)	预期信用损失 (已发生信用 减值)	
期初余额	10,743.80	512,400.00	392,935.59	916,079.39
期初余额在本期				
—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	-2,041.77	247,234.75	76,310.07	321,503.05
本期转回				
本期转销				
本期核销				
期末余额	8,702.03	759,634.75	469,245.66	1,237,582.44

(5) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 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
寻星科技(北京)有限公司	履约保证金	1,519,269.50	3年以上	50.00	759,634.75
太原苏宁置业有限公司	押金保证金	252,108.07	3年以上	100.00	252,108.07
太原恒大德盛房地产开发有限公司	押金保证金	140,827.52	3年以上	100.00	140,827.52
深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	履约保证金	104,000.00	3年以上	0.50	520.00
张效芬	保证金	80,166.14	1年以内	0.50	520.00
<b>合计</b>		<b>2,096,371.23</b>		<b>55.02</b>	<b>1,153,491.17</b>

3、长期股权投资

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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	6,083,372.87		6,083,372.87	6,083,372.87		6,083,372.87

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
清水室内公司	47,084.00			47,084.00		

奥斯派克公司	6,036,288.87	6,036,288.87
<b>合 计</b>	<b>6,083,372.87</b>	<b>6,083,372.87</b>

#### 4、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	45,640,085.24	40,788,524.30	41,237,293.45	48,399,341.38
其他业务	196,579.50	738,280.36	85,901.88	1,198,080.63
<b>合 计</b>	<b>45,836,664.74</b>	<b>41,526,804.66</b>	<b>41,323,195.33</b>	<b>49,597,422.01</b>

#### 主营业务（分业务）

业务名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
设计业务	42,143,542.57	36,416,961.00	31,843,229.06	36,809,541.29
施工业务	3,496,542.67	4,371,563.30	9,394,064.39	11,589,800.09
<b>合 计</b>	<b>45,640,085.24</b>	<b>40,788,524.30</b>	<b>41,237,293.45</b>	<b>48,399,341.38</b>

#### 5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	134,286.38	331,027.80
交易性金融资产持有期间的投资收益	47.93	
<b>合 计</b>	<b>134,334.31</b>	<b>331,027.80</b>

### 十四、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动资产毁损报废损失	-5,532.16	
资产处置收益	13,278.69	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	3,236.87	
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	55,188.18	
委托他人投资或管理资产的损益	49,477.96	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,893,000.00	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的	176,994.74	

## 投资收益

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	964,369.20
非经常性损益总额	6,150,013.48
减：非经常性损益的所得税影响数	838,795.09
非经常性损益净额	5,311,218.39
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数 (税后)	-281,833.93
归属于公司普通股股东的非经常性损益	5,593,052.32

## 2、净资产收益率和每股收益

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-61.76	-0.53	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	-74.54	-0.65	

## 十五、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表及附注经本公司于2026年4月23日召开的第四届董事会第十二次会议决议批准报出。

北京清水爱派建筑设计股份有限公司

2026年4月24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
非流动资产毁损报废损失	13,278.69
资产处置收益	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	3,236.87
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	55,188.18
委托他人投资或管理资产的损益	49,477.96
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	176,994.74
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,893,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	958,837.04
<b>非经常性损益合计</b>	<b>6,150,013.48</b>
减：所得税影响数	838,795.09
少数股东权益影响额（税后）	-281,833.93
<b>非经常性损益净额</b>	<b>5,593,052.32</b>

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用