



鑫梓润  
XINZIRUN  
智慧城市管家

鑫梓润

NEEQ: 870371

深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司

ShenZhenXinZiRunSmartCityStewardCo.,Ltd



年度报告

2025

## 重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人王珊、主管会计工作负责人丘振球及会计机构负责人（会计主管人员）傅利兰保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“九、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。

# 目 录

第一节	公司概况 .....	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	7
第三节	重大事件 .....	17
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	20
第五节	行业信息 .....	23
第六节	公司治理 .....	24
第七节	财务会计报告 .....	29
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
	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	董事会办公室

## 释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、鑫梓润	指	深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司
武汉分公司	指	深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司武汉分公司
南平分公司	指	深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司南平分公司
揭阳分公司	指	深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司揭阳分公司
合肥市高新区分公司	指	深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司合肥市高新区分公司
九江经开区分公司	指	深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司九江经开区分公司
九江濂溪区分公司	指	深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司九江濂溪区分公司
赣州分公司	指	深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司赣州分公司
锦鑫智慧	指	麻阳锦鑫智慧城市运营管理有限公司
赣州鑫梓润智慧	指	赣州鑫梓润智慧城市运营服务有限公司
湘潭鑫梓润城市	指	湘潭鑫梓润城市运营管理有限公司
报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

## 第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司		
英文名称及缩写	ShenZhenXinZiRunSmartCityStewardCo.,Ltd		
	XinZiRun		
法定代表人	王珊	成立时间	2006年7月12日
控股股东	控股股东为（王珊）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（王珊），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	水利、环境和公共设施管理业（N）-公共设施管理业（N78）-环境卫生管理（N78）-环境卫生管理（N7820）-房地产业（K）-房地产业（K70）-房地产业（N702）		
主要产品与服务项目	城市道路清扫、清洁，生活垃圾收集、清扫，市政环卫、市政园林绿化管养，社区治安巡查等政府职能外包城市管理服务以及常规物业管理、经营服务。		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	鑫梓润	证券代码	870371
挂牌时间	2017年1月5日	分层情况	创新层
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易	普通股总股本（股）	26,000,000
主办券商（报告期内）	首创证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	北京市朝阳区安定路5号院13号楼A座11-21层		
联系方式			
董事会秘书姓名	丘振球	联系地址	深圳市宝安区西乡街道福中福社区西乡金海路碧海中心区西乡商会大厦1801
电话	0755-27794122	电子邮箱	156625758@qq.com
传真	0755-27911939		
公司办公地址	深圳市宝安区西乡街道福中福社区西乡金海路碧海中心区西乡商会大厦1801	邮政编码	518102
公司网址	<a href="http://www.xzrwy.com/">http://www.xzrwy.com/</a>		
指定信息披露平台	<a href="http://www.neeq.com.cn">www.neeq.com.cn</a>		
注册情况			
统一社会信用代码	9144030079048204X5		

注册地址	广东省深圳市宝安区西乡街道福中福社区西乡金海路碧海中心区西乡商会大厦 1801		
注册资本（元）	26,000,000	注册情况报告期内是否变更	否

## 第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

### 一、 业务概要

#### (一) 商业模式与经营计划实现情况

公司主要从事城市道路清扫、清洁，生活垃圾收集、清扫，市政园林绿化管养（包括：城市街道绿化管护、补种等），社区治安巡查等政府职能外包城市管理服务以及常规物业管理、经营服务。城市管理业务的服务主体主要为政府相关监管机构如城管局、园林局、环卫局等，物业管理业务的服务主体主要有政府物业（办公楼、公租房、廉租房）、商业物业、住宅等。公司取得了相关的行业市场准入资质如物业服务企业资质证书、环卫作业清洁服务资格证书、城市园林绿化企业资质证书、中国清洁清洗行业资质等资质证书、城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证等，通过参加政府及相关机构服务外包项目，即城市道路清扫保洁、市政垃圾清运、市政园林绿化管养、政府物业管理等的公开招标获得业务合同。公司所处行业市场容量巨大，且较为分散，公司依靠多年的行业经验和专业化实力，为客户提供优质的城市管理服务一体化解决方案，并通过专业化的管理团队以及信息化管理系统，按照标准化及可复制化的流程投入实际的项目运营。以上管理业务的服务主体主要是行政部门，资信良好，结合公司报告期的应收账款回款情况来看，公司收款情况良好。

报告期内，公司的商业模式较上年度未发生较大的变化。

#### (二) 行业情况

无

#### (三) 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

### 二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	232,204,461.15	442,408,946.62	-47.51%
毛利率%	8.14%	21.45%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-58,158,940.74	7,725,895.57	-852.78%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-57,349,779.41	8,337,970.46	-787.81%
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）	-46.82%	5.17%	-
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）	-46.17%	5.58%	-

基本每股收益	-2.24	0.30	-846.67%
<b>偿债能力</b>	<b>本期期末</b>	<b>上年期末</b>	<b>增减比例%</b>
资产总计	265,071,977.06	326,469,736.57	-18.81%
负债总计	174,118,004.18	176,545,429.65	-1.37%
归属于挂牌公司股东的净资产	95,131,791.96	153,290,732.70	-37.94%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.66	5.90	-37.97%
资产负债率%（母公司）	87.50%	66.85%	-
资产负债率%（合并）	65.69%	54.08%	-
流动比率	1.26	1.56	-
利息保障倍数	-12.21	2.55	-
<b>营运情况</b>	<b>本期</b>	<b>上年同期</b>	<b>增减比例%</b>
经营活动产生的现金流量净额	846,981.48	45,506,113.96	-98.14%
应收账款周转率	1.79	2.86	-
存货周转率	0.00	0.00	-
<b>成长情况</b>	<b>本期</b>	<b>上年同期</b>	<b>增减比例%</b>
总资产增长率%	-18.81%	-12.17%	-
营业收入增长率%	-47.51%	-17.51%	-
净利润增长率%	-852.78%	-44.37%	-

### 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	25,988,705.41	9.80%	36,991,576.15	11.33%	-29.74%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
应收账款	95,618,973.05	36.07%	138,320,738.88	42.37%	-30.87%
预付账款	5,033,667.22	1.90%	4,396,075.93	1.35%	14.50%
其他应收款	44,453,584.14	16.77%	43,235,685.70	13.24%	2.82%
固定资产	69,962,215.19	26.39%	84,194,807.91	25.79%	-16.90%
使用权资产	13,263,027.40	5.00%	10,570,154.50	3.24%	25.48%
商誉	267,530.03	0.10%	267,530.03	0.08%	0.00%
长期待摊费用	269,007.96	0.10%	379,114.87	0.12%	-29.04%
短期借款	22,824,463.16	8.61%	14,857,591.73	4.55%	53.62%
应付账款	19,682,128.01	7.43%	24,475,486.49	7.50%	-19.58%
合同负债	213,374.45	0.08%	390,612.57	0.12%	-45.37%
应付职工薪酬	27,194,674.31	10.26%	31,635,984.85	9.69%	-14.04%
应交税费	7,423,249.58	2.80%	11,900,664.59	3.65%	-37.62%
其他应付款	22,146,347.92	8.35%	20,210,239.43	6.19%	9.58%

长期借款	666,666.64	0.25%	7,600,000.00	2.33%	-91.23%
租赁负债	33,558,350.02	12.66%	22,690,787.18	6.95%	47.89%

## 项目重大变动原因

<p>1、货币资金：本期末余额较期初有所减少，主要是报告期内经营活动产生的现金流量净额较上年同期有所减少，同时筹资活动净流出有所减少所致，详见本节“三、财务状况分析”之“（三）现金流量分析”。</p> <p>2、应收账款：本期末较期初有所减少，主要是报告期内订单减少，积极催收应收账款。</p> <p>3、固定资产：本期末较期初有所减少，主要是报告期内处置部分固定资产及计提折旧所致。</p> <p>4、短期借款：本期末较期初有所增加，主要是报告期内公司调整债务结构，债务偿还方式有所改变。</p> <p>5、合同负债：本期末较期初大幅下降，主要是报告期内预收客户合同款减少。</p> <p>6、应付职工薪酬：本期末较期初有所减少，主要是报告期内公司营收规模下降，相应调整了部分人员，期末人数较期初有所减少。</p> <p>7、应交税费：本期末较期初大幅减少，主要是报告期内公司营收有所减少，以及本期支付了汇算清缴上年度所得税费用。</p> <p>8、其他应付款：本期末较期初有所增加，主要是报告期内新增小区项目收取各类押金。</p> <p>9、长期借款：本期末较期初有所减少，主要是报告期内公司偿还长期借款，未再取得新的银行长期借款。</p>
--

## （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	232,204,461.15	-	442,408,946.62	-	-47.51%
营业成本	213,312,648.91	91.86%	347,517,445.76	78.55%	-38.62%
毛利率%	8.14%	-	21.45%	-	-
税金及附加	1,267,902.16	0.55%	2,961,108.74	0.67%	-57.18%
销售费用	4,786,147.05	2.06%	5,117,893.97	1.16%	-6.48%
管理费用	56,446,156.66	24.31%	61,212,407.92	13.84%	-7.79%
财务费用	6,199,057.50	2.67%	6,224,012.02	1.41%	-0.40%
信用减值损失	-8,522,917.01	-3.67%	-9,320,160.48	-2.11%	-8.55%
资产处置损益	-136,285.69	-0.06%	-375,228.56	-0.08%	-63.68%
营业利润	-57,794,044.28	-24.89%	10,009,351.24	2.26%	-677.40%
营业外收入	143,631.60	0.06%	650,370.98	0.15%	-77.92%
营业外支出	1,580,032.06	0.68%	1,331,417.79	0.30%	18.67%
净利润	-59,068,334.04	-25.44%	7,058,006.22	1.60%	-936.90%

## 项目重大变动原因

- 1、营业收入：本期营业收入较上期有所减少，主要是本期存在少量项目到期重新招投标未续标成功导致。
- 2、营业成本：本期营业成本较上期有所减少，主要是本期少量项目未能续标成功，收入下降导致相应成本有所减少。
- 3、毛利率：本期毛利率较上期大幅下滑，主要是项目中标金额下降，现场作业人员成本上升，机器设备折旧、保养、维修费用较高所导致。
- 4、税金及附加：本期税金及附加较上期有所减少，主要是本期进项税额较同期减少，另本期部分优惠政策到期不再享受所致。
- 5、销售费用：本期销售费用较上期有所减少，主要是本期政府调整招标方式多数采用线上电子标，节约销售人员差旅费用及投标费用。
- 6、管理费用：本期管理费用较上期有所减少，主要是公司营收规模下降，相应调整了部分人员，职工薪酬较上期有所减少。
- 7、信用减值损失：本期信用减值损失较上期小幅下降，主要是本期撤场项目应收款账龄超过一年，计提坏账损失减少导致。
- 8、资产处置收益：本期资产处置损失较上期大幅下降，主要是公司本期终止租赁产生了损失。
- 9、营业外支出：本期营业外支出较上期有所增加，主要是本期对外捐赠和罚款及赔偿款支出增加所致。
- 10、净利润：本期净利润较上期有所下降，主要是本期公司营业收入有所下降所致。

## 2. 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	232,204,461.15	442,408,946.62	-47.51%
其他业务收入	0.00	0.00	0.00%
主营业务成本	213,312,648.91	347,517,445.76	-38.62%
其他业务成本	0.00	0.00	0.00%

### 按产品分类分析

适用 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
城市管理服务	177,072,831.09	162,077,953.94	8.47%	-52.60%	-44.09%	-13.94%
物业管理服务	55,090,664.73	50,904,214.99	7.60%	-18.30%	-9.93%	-8.59%
养老服务收入	40,965.33	330,479.98	-706.73%	-97.09%	-70.84%	-726.19%

### 按地区分类分析

适用 不适用

### 收入构成变动的的原因

报告期内，公司的主营业务收入占比未发生较大变动，营业收入同比下降，主要原因为项目到期重新

招投标未续标成功导致，针对应收账款拖欠一年以上，项目到期后不再续约。

### 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	深圳市坪山区碧岭街道办事处	28,610,698.92	12.32%	否
2	麻阳苗族自治县城市管理和综合执法局	23,912,078.62	10.30%	否
3	建瓯市城市管理和综合执法局	18,628,547.15	8.02%	否
4	江西萍乡经济技术开发区城市管理服务中心	18,121,167.21	7.80%	否
5	大冶市城市管理执法局	12,540,182.32	5.40%	否
合计		101,812,674.22	43.84%	-

### 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	湖南金润德汽车销售有限公司	4,590,000.00	5.66%	是
2	怀化现代康恒环保能源有限公司	4,259,973.90	5.25%	否
3	深圳市康荣展实业有限公司	3,520,000.00	4.34%	否
4	深圳市信裕通物业管理有限公司	2,402,458.44	2.96%	否
5	广东美力环境治理有限公司	2,340,425.34	2.89%	否
合计		17,112,857.68	21.10%	-

### (三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	846,981.48	45,506,113.96	-98.14%
投资活动产生的现金流量净额	-1,265,026.93	-2,864,579.74	-55.84%
筹资活动产生的现金流量净额	-11,152,153.69	-37,983,381.63	-70.64%

### 现金流量分析

- 1、经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少，主要原因为本报告期内公司销售减少，收到的现金也下降，造成经营性现金流入下降，经营性现金流出下降幅度较大，共同影响造成经营性现金流量净额变动。
- 2、投资活动产生的现金流量净额流出较去年同期减少，公司在报告期内支付购置固定资产的款项较去年有所减少。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额流出较去年同期减少，公司在报告期内偿还融资租赁款及偿还银行贷款增加所致。

## 四、投资状况分析

### (一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
洁隆（南平）生态环境科技有限公司	控股子公司	保洁服务；园林绿化养护；害虫防治服务	1,000,000.00	16,566,236.18	12,453,563.59	21,719,083.11	354,185.61
深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	控股子公司	计算机系统集成、网络及软硬件领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；环保领域的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；可再生能源领域技术咨询、技术开发、技术转让、技术服务	1,000,000.00	5,463,380.92	4,829,997.67	1,252,673.27	1,146,003.99
萍乡市鑫梓润生态环境科技有限公司	控股子公司	物业管理、垃圾清运、清洁服务，市政道路清扫	1,000,000.00	15,676,056.64	10,035,702.48	18,123,997.40	-231,991.41
鑫梓润（洛阳）环境科技有限公司	控股子公司	环保科技推广服务；环境卫生管理；市政设施管理；园林绿化工程服务；绿化管理；物业管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	1,000,000.00	13,475,068.94	12,480,932.85	7,867,977.25	1,861,763.27
鑫盛昌	控	环境科学技术研究服	1,000,000.00	9,661,000.99	8,902,969.19	10,087,949.34	991,293.82

(南平浦城)生态环境科技有限公司	股 子 公 司	务;环保产品、环保设备的研发;排泄物处理服务;保洁服务;园林绿化养护;害虫防治服务;灭鼠及预防服务;物业管理;企业管理信息咨询;景观工程、绿化工程设计、施工;普通货物道路运输;水污染治理服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)					
安顺市安鑫智慧城市服务有限公司	参 股 公 司	垃圾分类项目经营、垃圾分类管理、物业管理等	4,050,000.00	2,529,846.70	-7,817,873.06	5,792,013.07	- 1,815,762.33
麻阳鑫梓润智慧城市运营管理有限公司	控 股 子 公 司	信息系统集成服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;园林绿化工程施工;市政设施管理;停车场服务;物业管理;城乡市容管理;专业保洁、清洗、消毒服务;病媒生物防制服务	1,000,000.00	17,619,729.40	4,110,035.48	19,821,767.85	-146,414.34

**主要参股公司业务分析**

适用 不适用

**报告期内取得和处置子公司的情况**

适用 不适用

**(二) 理财产品投资情况**

适用 不适用

**非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财**

适用 不适用

**(三) 公司控制的结构化主体情况**

适用 不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

适用 不适用

## 五、 研发情况

### (一) 研发支出情况

单位：元

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	0.00	0.00
研发支出占营业收入的比例%	0.00%	0.00%
研发支出中资本化的比例%	0.00%	0.00%

### (二) 研发人员情况

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科以下	0	0
研发人员合计	0	0
研发人员占员工总量的比例%	0%	0%

### (三) 专利情况

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

### (四) 研发项目情况

无
---

## 六、 对关键审计事项说明

适用 不适用

## 七、 企业社会责任

适用 不适用

## 八、 未来展望

是否自愿披露

是 否

## 九、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
1、财政政策变动及政府采购风险	公司城市管理业务的主要客户为各地政府城市管理局、环卫部门、街道办以及居委会等相关部门，尽管市容环境、市政环卫等业务是城市发展运营中不可或缺的一环，受经济周期波动影响较小，政策“简政放权”的力度逐步加大，本行业的市场化进程亦在快速推进，若未来宏观财政政策趋于紧缩，各级政府削减或延缓非刚性的财政支出项目，将对公司的城市管理业务的顺利开展和服务款项的回收造成不利的影响。
2、劳动用工风险	城市管理及物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此公司人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提供较好的管理服务，但是如果公司不能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到客户要求，造成公司与客户的纠纷。
3、项目收益波动风险	公司在深圳市的物业管理在管项目中多为城中村、村改居等社区，在这些社区居住的居民具有流动性大、对物业管理费用认知程度低等特性，容易造成管理费用较难收取的风险，从而导致公司在项目的收益存在波动的风险。
4、实际控制人控制不当风险	公司实际控制人为王珊、李中强，直接控制公司 17,680,000 股，比例为 68.00%，王珊在持股平台任普通合伙人，持有公司 5,200,000.00 股，比例 20.00%，处于绝对控股地位。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。
5、公司治理风险	自有限公司设立至股份公司成立，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如存在未严格履行通知程序、会议记载内容不规范等问题，执行董事、监事也未形成书面记录或工作报告。此外，有限公司未制定关联交易管理制度，使有限公司阶段关联交易、关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律法规要求组建独立的董事会、监事会以及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，至此前述不规范情形已经消除。但由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，公司股份进入全国中小企业股份转让系统及公司经营规模不断扩大，对公司治理提出了更高的要求。因此，公司未来经营

	中可能存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。
6、补缴社会保险金及住房公积金的风险	报告期内，公司在社会保险和住房公积金缴纳方面存在不规范行为，公司未为部分员工缴纳社保和住房公积金，存在补缴及被相关部门处罚的风险。实际控制人王珊、李中强已就关于为公司员工缴纳社保及公积金的有关事项出具承诺其将无条件支付所有需补缴的社会保险金和住房公积金及应缴纳的滞纳金和罚款款项，并将配合并保证公司尽快为符合缴纳条件的员工缴纳社保及公积金，尽快采用合法合规的方式解决该问题。但由于公司该等不规范行为仍在持续状态，若公司因此被相关部门进行处罚，则会对公司经营造成一定不利影响。
7、控股子公司、分公司管理风险	根据公司业务模式，公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展业务。公司现有分支机构较多，截至本报告期末，公司的分公司共计 42 家、控股子公司已超过 40 多家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。可能会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。
8、财务风险	报告期末，公司资产负债率为 65.69%，短期借款 22,824,463.16 元。公司的核心主业是城市市容环卫一体化服务和物业管理。城市市容环卫一体化服务业务板块前期需要购置较多的固定资产，资金占用大。报告期内，公司新增并已在实施运作了多个市场化项目。因此，资金的充裕将是保证公司实现更快速增长的关键因素，这也会给公司的现金流造成不小的压力。如不断扩大市场规模，则需要公司具有足够的短期周转资金，这将考验公司的流动资金管理水平。因此，如果公司不能合理控制业务的发展速度，或不能有效执行合理的融资计划，则公司可能出现资金短缺的风险。
9、公司规模仍然较小、抗风险能力有待提高的风险	报告期末，公司总资产为 265,071,977.06 元，归属于挂牌公司股东的净资产为 95,131,791.96 元；2025 年年度公司营业收入为 232,204,461.15 元，与上年同期相比下降 47.51%，归属于母公司净利润为-58,158,940.74 元，公司资产、收入规模有所减少，仍处于规模偏小阶段，公司抵御市场风险的能力仍然相对较弱。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

是否存在被调出创新层的风险

是 否

### 第三节 重大事件

#### 一、重大事件索引

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

#### (一)重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### (二)诉讼、仲裁事项

##### 1、报告期内发生的诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人		
作为被告/被申请人	567,328.40	0.21%
作为第三人		
合计	567,328.40	0.21%

##### 2、以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

#### (三)股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

#### (四) 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	4,590,000	4,590,000
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		
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

#### 重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

该关联交易为公司项目运营提供了重要保障，有助于公司经营发展。

#### 违规关联交易情况

适用 不适用

#### (五) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
董监高	2017年1月5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	2017年1月5日	-	挂牌	其他承诺（关联交易承诺）	其他（承诺不进行关联交易）	正在履行中
董监高	2017年1月5日	-	挂牌	其他承诺（诚信状况申明）	其他（遵守诚信交易）	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年1月5日	-	挂牌	资金占用承诺	承诺不占用资金	正在履行中
实际控制人或控股股东	2017年1月5日	-	挂牌	限售承诺	承诺在限售期内不进行交易	正在履行中

### 超期未履行完毕的承诺事项详细情况

报告期内，未有超期未履行完毕的承诺事项。

### (六) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
应收账款	流动资产	质押	2,419,724.73	0.91%	以深圳市大鹏办事处辖区绿化管养服务项目、东莞市第二人民医院物业管理服务采购项目的应收账款为江苏金融租赁股份公司贷款融资租赁提供质押担保
应收账款	流动资产	质押	1,436,085.36	0.54%	以孟津县新城区城市综合管理市场化运作项目、高树围物业服务合同、共乐旧村物业管理服务合同的应收账款为厦门国贸创程融资租赁有限公司融资租赁提供质押担保
固定资产	非流动资产	抵押	5,519,464.47	2.08%	为公司与创格融资租赁有限公司融资租赁提供抵押担保
固定资产	非流动资产	抵押	13,171,029.91	4.97%	公司向江苏金融租赁股份有限公司融资租赁固定资产，在租赁期间使用权属于出租人，本公司未经出租人书面同意不得在租赁期限内对租赁物进行销售、抵债、转让、转租、分租、抵押、质押、投资、为他人设立担保物权或采取其他方式侵犯出租人所有权
固定资产	非流动资产	抵押	3,588,413.42	1.35%	公司向厦门国贸创程融资租赁有限公司融资租赁固定资产在租赁期间使用权属于出租人，本公司未经出租人书面同意不得在租赁期限内对租赁物进行销售、抵债、转让、转租、分租、抵押、质押、投资、为他人设立担保物权或采取其他方式侵犯出租人所有权
固定资产	非流动资产	抵押	98,495.62	0.04%	公司向瑞福德汽车金融有限公司购买汽车分期付款抵押
固定资产	非流动资产	抵押	294,960.49	0.11%	公司向梅赛德斯-奔驰汽车金融有限公司购买汽车分期付款抵押
固定资产	非流动资产	抵押	159,662.60	0.06%	公司购买别克汽车分期付款抵押
固定资产	非流动资产	抵押	1,509,881.96	0.57%	为公司与浙江中大元通融资租赁有限公司融资租赁提供抵押担保

固定资产	非流动资产	抵押	152,934.39	0.06%	公司购买特斯拉汽车分期付款抵押
固定资产	非流动资产	抵押	8,123,451.49	3.06%	公司向湖北金融租赁股份有限公司融资租赁固定资产在租赁期间使用权属于出租人,本公司未经出租人书面同意不得在租赁期限内对租赁物进行销售、抵债、转让、转租、分租、抵押、质押、投资、为他人设立担保物权或采取其他方式侵犯出租人所有权。
固定资产	非流动资产	抵押	7,754,830.96	2.93%	公司向江苏金融租赁股份有限公司融资租赁固定资产在租赁期间使用权属于出租人,本公司未经出租人书面同意不得在租赁期限内对租赁物进行销售、抵债、转让、转租、分租、抵押、质押、投资、为他人设立担保物权或采取其他方式侵犯出租人所有权。
固定资产	非流动资产	抵押	11,394,751.10	4.30%	公司向皖江金融租赁股份有限公司融资租赁固定资产在租赁期间使用权属于出租人,本公司未经出租人书面同意不得在租赁期限内对租赁物进行销售、抵债、转让、转租、分租、抵押、质押、投资、为他人设立担保物权或采取其他方式侵犯出租人所有权。
货币资金	流动资产	冻结	567,328.40	0.21%	诉讼冻结。
<b>总计</b>	-	-	<b>56,191,014.90</b>	<b>21.19%</b>	-

#### 资产权利受限事项对公司的影响

以上资产抵质押是公司满足日常经营需要获取资金的融资方式,对公司无实质性不良影响。

## 第四节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位:股

股份性质	期初		本期变动	期末		
	数量	比例%		数量	比例%	
无限售条件股份	无限售股份总数	6,500,000	25.00%	0	6,500,000	25.00%
	其中:控股股东、实际控制人	6,281,600	24.16%	0	6,281,600	24.16%
	董事、监事、高管	218,400	0.84%	0	218,400	0.84%
	核心员工					
有限售条件股	有限售股份总数	19,500,000	75.00%	0	19,500,000	75.00%
	其中:控股股东、实际控	16,598,400	63.84%	0	16,598,400	63.84%

份	制人					
	董事、监事、高管	2,901,600	11.16%	0	2,901,600	11.16%
	核心员工					
总股本		26,000,000	-	0	26,000,000	-
普通股股东人数		6				

#### 股本结构变动情况

适用 不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	王珊	16,649,774	0	16,649,774	64.0376%	15,631,200	1,018,574	0	0
2	曾耀	1,820,000	0	1,820,000	7.00%	1,692,600	127,400	0	0
3	丘振球	1,300,000	0	1,300,000	5.00%	1,209,000	91,000	0	0
4	李中强	1,030,226	0	1,030,226	3.9624%	967,200	63,026	0	0
5	深圳市金泽润泰投资中心(有限合伙)	2,600,000	0	2,600,000	10.0%	0.00	2,600,000	0	0
6	深圳市鹏新投资中心(有限合伙)	2,600,000	0	2,600,000	10.0%	0.00	2,600,000	0	0
合计		26,000,000	0	26,000,000	100.00%	19,500,000	6,500,000	0	0

#### 普通股前十名股东情况说明

适用 不适用

#### 二、 控股股东、实际控制人情况

##### 是否合并披露

是 否

公司第一大股东王珊持有公司股份数为 16,649,774.00 股，占公司股份数的 64.03760%，公司控股股东为王珊。股东李中强持有公司股份数为 1,030,226.00 股，占公司股份数的 3.96240%。王珊与李中强为夫妻关系，二人合计持股 17,680,000.00 股，占公司股份数的 68%。深圳市金泽润泰投资中心（有限合伙）、深圳市鹏新投资中心（有限合伙）为公司持股平台，王珊任有限合伙普通合伙方，王珊持有持股平台表决权 20%，合计控制公司股份数 88%，公司实际控制人为王珊、李中强二人。

1、王珊，女，中国籍，无境外永久居留权，1971 年生，硕士学历。1992 年 7 月至 2005 年 7 月于深圳

市邮电局，任职员；2005年8月至2006年6月自谋职业；2006年7月至2016年1月于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任总经理兼执行董事；2016年1月至今于深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司，任董事长兼总经理。

2、李中强，男，中国籍，无境外永久居留权，1975年生，专科学历。1996年7月至2006年10月于深圳市康达溢投资有限公司，任职员；2006年7月至2016年1月于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任董事；2016年1月至2023年3月于深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司任董事。

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 行业信息

是否自愿披露

是 否

## 第六节 公司治理

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
王珊	董事长兼总经理	女	1971年8月	2025年6月3日	2028年6月2日	16,649,774	0	16,649,774	64.0376%
丘振球	副总经理、财务负责人、董事会秘书	男	1973年5月	2025年6月3日	2028年6月2日	1,300,000	0	1,300,000	5.00%
钟文	董事	男	1975年1月	2025年6月3日	2028年6月2日	0	0	0	0.00%
刘艳	董事	女	1974年7月	2025年6月3日	2028年6月2日	0	0	0	0.00%
熊博	董事、副总经理	男	1976年7月	2025年6月3日	2028年6月2日	0	0	0	0.00%
易贤红	董事	男	1974年11月	2025年6月3日	2028年6月2日	0	0	0	0.00%
王旭光	监事	男	1984年1月	2025年6月3日	2028年6月2日	0	0	0	0.00%
张冰	监事	女	1981年1月	2025年6月3日	2028年6月2日	0	0	0	0.00%
杨贵才	监事	男	1978年11月	2025年6月3日	2028年6月2日	0	0	0	0.00%

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

股东王珊、李中强系夫妻关系，王珊、李中强均持有深圳市金泽润泰投资中心（有限合伙）、深圳市鹏新投资中心（有限合伙）的合伙份额，且王珊担任上述两家合伙企业的执行事务合伙人。

#### (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
生产人员	3,805	1,220	2,374	2,651
销售人员	21	1	0	22
财务人员	22	1	7	16
行政人员	138	21	74	85
员工总计	3,986	1,243	2,455	2,774

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	1	1
硕士	0	0
本科	85	64
专科	210	137
专科以下	3,690	2,572
员工总计	3,986	2,774

### 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

薪酬及绩效政策报告期内，公司结合实际情况，进一步完善了薪酬制度，规范薪酬标准。同时，进一步完善现有激励机制，优化绩效指标考核体系，确保薪酬与绩效挂钩。公司重视内部员工培养，从内部提拔品行优秀、有培养潜力的管理人员。针对这部分管理人员，根据成长情况以及承担的具体职责，给予调薪及晋升机会。公司员工的薪酬包括薪金、津贴、奖金、绩效按国家有关法律、法规，为员工购买养老、医疗、工伤、失业、生育的社会保险和住房公积金。除月度绩效考核之外，公司结合年度整体盈利情况，依据员工为公司部门、项目业绩所做贡献，对员工进行年度激励。

### (二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

## 三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
内部监督机构对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### (一) 公司治理基本情况

根据《公司法》、《证券法》及《公司章程》等相关法律法规和规范性文件的规定，公司设立有股东会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理机构。建立健全公司股东会、董事会和监事会制度，形成了比较完善的公司治理框架，并充分发挥股东会、董事会、监事会的职能作用，进一步规范公司管理，形成权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。

公司制定有《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《投资决策管理制度》、《对外担保管理制度》等。公司建立了较为完善的内部控制体系，内部控制环境有利于内部控制制度的建立和执行，重大业务及内部管理方面保持有效的协调与控制，符合相关法律法规与公司内部控制目标的要求。

公司建立了较为完善的内部制度；机构设置健全合理；董事、监事、高级管理人员的任职符合相关法律法规的规定，相关履职情况良好；公司三会决策运行良好；在资产、人员、财务、机构、业务等方面保持了独立性。2025年度公司不存在资金占用、违规担保、违规关联交易、虚假披露、内幕交易及操纵市场等情形。

### (二) 内部监督机构对监督事项的意见

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

### (三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司与控股股东及实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。报告期内，控股股东及实际控制人不存在影响发行人独立性的情形。公司具备独立自主经营的能力。

#### 1、公司的业务独立

公司是最早一批承接政务管理服务市场化项目的公司。公司主营业务为向全国城市量身定制适合城市差异化服务“1+N 智慧城市管家”的解决方案，并提供一体化专业的城市公共管理服务。公司的

业务涵盖了城市环卫、清扫保洁、绿化管养、治安巡查、物业管理等服务链，包括市政道路清扫保洁、市政垃圾清运、市政园林绿化管养、市容综合巡查管理、城市立面保洁等政府职能分包城市管理服务以及常规物业管理、经营服务。公司有专门的市场拓展、市场投标部门，以及人力资源、财务等部门，具有完整的业务流程。公司拥有完整的业务体系，具有独立的市場开拓、运营以及公司管理能力。公司具有自主经营能力，具备独立核算和决策的能力，独立承担风险与责任。因此，公司业务独立。

## 2、公司的资产独立性

公司资产独立完整。公司拥有与城市管理公共服务业务相关的资质、人员和设施，具有开展生产经营所需的办公设备，拥有与生产经营有关的商标等无形资产。公司与控股股东、实际控制人的资产产权界定清晰，公司对资产具有完整的控制支配权，不存在被控股股东占用而损害公司利益的情形。因此，公司资产独立。

## 3、公司的人员独立性

公司董事、监事、高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生，不存在控股股东、实际控制人超越公司董事会作出人事任免决定的情形。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均与公司签订劳动合同并在公司领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中领薪。公司员工的劳动、人事、工资报酬及相应的社会保障独立管理，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开。公司员工没有在公司以外兼职。因此，公司人员独立。

## 4、公司的财务独立性

公司设立独立的财务会计部门，并已按《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》要求建立了独立、完整、规范的财务会计核算体系和财务管理制度，并建立健全了相应的内部管理制度，独立作出财务决策。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。因此，公司财务独立。

## 5、公司的机构独立

公司设有股东会、董事会、监事会，各项规章制度完善，相关机构及人员能够依法行使经营管理职权。公司已建立了适应自身发展需要的职能机构，各部门具有独立的管理制度，治理结构完善。公司拥有机构设置自主权，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在合署办公、机构混同的情形。因此，公司机构独立。

#### (四) 对重大内部管理制度的评价

公司已建立有一套较为健全、完善的会计核算体系、财务管理体系和风险控制等内部控制管理制度，并能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要。同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

##### 会计核算体系：

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的相关规定， 根据公司实际情况，制定了会计核算相关制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

##### 财务管理体系：

报告期内，公司严格按照公司《财务管理制度》要求进行各项财务活动， 同时，按照国家政策及会计政策的指引，不断完善公司财务管理体系。

##### 风险控制体系：

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险，政策风险，经营风险，法律风险等的前提下，采取事前防范，事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

## 四、 投资者保护

### (一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

### (二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

### (三) 表决权差异安排

适用 不适用

## 第七节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是		
审计意见	无保留意见		
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明		
审计报告编号	中证天通[2026]证审字第 36100007 号		
审计机构名称	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计机构地址	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326		
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	杨高宇 4年	李佳桐 2年	
会计师事务所是否变更	否		
会计师事务所连续服务年限	8年		
会计师事务所审计报酬（万元）	22		

### 审计报告

中证天通（2026）证审字 36100007 号

深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司（以下简称“鑫梓润公司”）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了鑫梓润公司2025年12月31日合并及母公司的财务状况以及2025年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于鑫梓润公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

#### （一）收入确认事项

##### 1. 事项描述

2025 年度鑫梓润公司合并财务报表中收入金额为 23,220.45 万元。收入确认的会计政策参见财务报表附注“三、重要会计政策、会计估计（二十六）收入”，营业收入账面金额信息详见财务报表附注“五、合并财务报表项目注释（二十五）营业收入和营业成本”。

由于收入是重要的财务指标之一，存在管理层为了达到特定目标而操纵收入确认的固有风险，因此我们将收入的确认认定为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

我们对于收入确认所实施的重要审计程序包括：

- （1）了解和评价与收入确认相关的内部控制的设计及运行的有效性；
- （2）复核收入，检查与收入相关的销售合同、销售发票、结算单、评价表等相关资料；
- （3）采用抽样方式选取重要客户对其报告期内交易金额、应收账款余额实施函证程序；
- （4）查询主要客户的工商信息，了解并确认与客户的交易背景、是否存在关联关系等事项；
- （5）对收入和毛利率的构成及波动实施实质性分析程序；
- （6）针对资产负债表日前后确认的销售收入，选取样本执行截止测试，以评价收入是否被记录于恰当的会计期间。

基于已执行的审计工作，我们认为，鑫梓润公司的收入确认符合企业会计准则的要求。

#### 四、其他信息

鑫梓润公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

鑫梓润公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公

允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估鑫梓润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鑫梓润公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督鑫梓润公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对鑫梓润公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致鑫梓润公司不能持续经营。

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审

计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师（项目合伙人）：杨高宇

中国·北京

中国注册会计师：李佳桐

2026年4月23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	附注五（一）	25,988,705.41	36,991,576.15
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	附注五（二）	95,618,973.05	138,320,738.88
应收款项融资			
预付款项	附注五（三）	5,033,667.22	4,396,075.93
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	附注五（四）	44,453,584.14	43,235,685.70
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			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	附注五（五）	372,273.43	372,194.45
<b>流动资产合计</b>		<b>171,467,203.25</b>	<b>223,316,271.11</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			
固定资产	附注五（六）	69,962,215.19	84,194,807.91
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	附注五（七）	13,263,027.40	10,570,154.50
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	附注五（八）	267,530.03	267,530.03
长期待摊费用	附注五（九）	269,007.96	379,114.87
递延所得税资产	附注五（十）	9,842,993.23	7,741,858.15
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		93,604,773.81	103,153,465.46
<b>资产总计</b>		265,071,977.06	326,469,736.57
<b>流动负债：</b>			
短期借款	附注五（十一）	22,824,463.16	14,857,591.73
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	附注五（十二）	19,682,128.01	24,475,486.49
预收款项			
合同负债	附注五（十三）	213,374.45	390,612.57
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	附注五（十四）	27,194,674.31	31,635,984.85
应交税费	附注五（十五）	7,423,249.58	11,900,664.59
其他应付款	附注五（十六）	22,146,347.92	20,210,239.43
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	附注五（十七）	36,895,290.06	39,823,399.39
其他流动负债	附注五（十八）	13,517.45	9,503.01
<b>流动负债合计</b>		136,393,044.94	143,303,482.06
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	附注五（十九）	666,666.64	7,600,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	附注五（二十）	33,558,350.02	22,690,787.18
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	附注五（十）	3,499,942.58	2,951,160.41
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		37,724,959.24	33,241,947.59
<b>负债合计</b>		174,118,004.18	176,545,429.65
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	附注五（二十一）	26,000,000.00	26,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	附注五（二十二）	417,853.73	417,853.73
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	附注五（二十三）	6,217,192.56	6,217,192.56
一般风险准备			
未分配利润	附注五（二十四）	62,496,745.67	120,655,686.41
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		95,131,791.96	153,290,732.70
少数股东权益		-4,177,819.08	-3,366,425.78
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		90,953,972.88	149,924,306.92
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		265,071,977.06	326,469,736.57

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：丘振球

会计机构负责人：傅利兰

## (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		21,545,247.15	26,620,445.39
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	附注十四（一）	64,544,884.37	95,915,695.99
应收款项融资			
预付款项		4,129,679.21	3,305,023.14
其他应收款	附注十四（二）	39,360,467.28	38,016,247.03
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		372,273.43	372,194.45
<b>流动资产合计</b>		<b>129,952,551.44</b>	<b>164,229,606.00</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	附注十四（三）	2,102,880.91	1,000,880.91
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		65,942,750.53	78,030,066.60
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		13,263,027.40	10,570,154.50
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		269,007.96	379,114.87
递延所得税资产		8,320,693.48	6,766,929.57

其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		89,898,360.28	96,747,146.45
<b>资产总计</b>		219,850,911.72	260,976,752.45
<b>流动负债：</b>			
短期借款		17,809,438.71	14,857,591.73
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		13,295,280.54	15,846,200.45
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		18,367,647.13	20,244,600.40
应交税费		5,793,441.68	9,341,339.72
其他应付款		62,445,205.12	41,108,976.50
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		210,328.96	390,612.57
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		36,883,890.75	39,765,494.81
其他流动负债		13,487.00	9,503.01
<b>流动负债合计</b>		154,818,719.89	141,564,319.19
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		666,666.64	7,600,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		33,558,350.02	22,664,363.42
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		3,315,756.85	2,642,538.63
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		37,540,773.51	32,906,902.05
<b>负债合计</b>		192,359,493.40	174,471,221.24
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		26,000,000.00	26,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		417,853.73	417,853.73
减：库存股			
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积		6,217,192.56	6,217,192.56
一般风险准备			
未分配利润		-5,143,627.97	53,870,484.92
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>27,491,418.32</b>	<b>86,505,531.21</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>219,850,911.72</b>	<b>260,976,752.45</b>

### （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>		232,204,461.15	442,408,946.62
其中：营业收入	附注五（二十五）	232,204,461.15	442,408,946.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		282,011,912.28	423,032,868.41
其中：营业成本	附注五（二十五）	213,312,648.91	347,517,445.76
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	附注五（二十六）	1,267,902.16	2,961,108.74
销售费用	附注五（二十七）	4,786,147.05	5,117,893.97
管理费用	附注五（二十八）	56,446,156.66	61,212,407.92
研发费用			
财务费用	附注五（二十九）	6,199,057.50	6,224,012.02
其中：利息费用		4,484,286.21	6,020,210.55
利息收入		17,433.04	56,981.06
加：其他收益	附注五（三十）	672,609.55	328,662.07
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	附注五（三十一）	-8,522,917.01	-9,320,160.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	附注五（三十二）	-136,285.69	-375,228.56
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-57,794,044.28	10,009,351.24
加：营业外收入	附注五（三十三）	143,631.60	650,370.98
减：营业外支出	附注五（三十四）	1,580,032.06	1,331,417.79
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-59,230,444.74	9,328,304.43
减：所得税费用	附注五（三十五）	-162,110.70	2,270,298.21
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-59,068,334.04	7,058,006.22
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）		-59,068,334.04	7,058,006.22
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）		-909,393.30	-667,889.35
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-58,158,940.74	7,725,895.57
<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>		-59,068,334.04	7,058,006.22
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-58,158,940.74	7,725,895.57
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-909,393.30	-667,889.35

<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		-2.24	0.30
（二）稀释每股收益（元/股）		-2.24	0.30

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：丘振球

会计机构负责人：傅利兰

#### （四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025年	2024年
<b>一、营业收入</b>	附注十四（四）	148,241,648.66	312,146,613.40
减：营业成本	附注十四（四）	142,624,542.02	241,921,183.83
税金及附加		881,400.52	2,374,549.04
销售费用		4,786,147.05	5,117,893.97
管理费用		48,034,117.08	51,927,762.68
研发费用			
财务费用		6,103,014.93	6,160,936.84
其中：利息费用		3,968,645.91	5,085,477.06
利息收入		11,492.99	41,003.78
加：其他收益		498,240.88	179,033.04
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,092,719.61	-5,593,700.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		269,174.80	-344,934.52
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-58,512,876.87	-1,115,315.01
加：营业外收入		124,297.85	567,423.92
减：营业外支出		1,471,828.81	822,197.64
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-59,860,407.83	-1,370,088.73
减：所得税费用		-846,294.94	714,159.39
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-59,014,112.89	-2,084,248.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-59,014,112.89	-2,084,248.12
（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>		-59,014,112.89	-2,084,248.12
<b>七、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

#### (五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
<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		258,650,916.83	481,364,568.06
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		81,050.45	
收到其他与经营活动有关的现金	附注五（三十六）	22,567,335.88	17,807,259.17
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>281,299,303.16</b>	<b>499,171,827.23</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		68,187,947.88	86,098,617.11
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		176,356,214.18	308,692,358.87
支付的各项税费		15,786,849.11	27,569,631.46
支付其他与经营活动有关的现金	附注五（三十六）	20,121,310.51	31,305,105.83
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>280,452,321.68</b>	<b>453,665,713.27</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>846,981.48</b>	<b>45,506,113.96</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		977,720.05	487,815.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>977,720.05</b>	<b>487,815.71</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,242,746.98	3,352,395.45
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,242,746.98</b>	<b>3,352,395.45</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,265,026.93</b>	<b>-2,864,579.74</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		98,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		98,000.00	
取得借款收到的现金		27,800,000.00	53,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	附注五（三十六）	27,000,000.00	8,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>54,898,000.00</b>	<b>61,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		35,680,000.00	49,998,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,501,403.65	6,020,210.55
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	附注五（三十六）	25,868,750.04	42,964,771.08
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>66,050,153.69</b>	<b>98,983,381.63</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-11,152,153.69</b>	<b>-37,983,381.63</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			

五、现金及现金等价物净增加额		-11,570,199.14	4,658,152.59
加：期初现金及现金等价物余额		36,991,576.15	32,333,423.56
六、期末现金及现金等价物余额		25,421,377.01	36,991,576.15

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：丘振球

会计机构负责人：傅利兰

## (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		185,396,693.61	340,982,960.09
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,893,728.19	7,562,573.90
<b>经营活动现金流入小计</b>		196,290,421.80	348,545,533.99
购买商品、接受劳务支付的现金		46,914,027.01	40,508,953.37
支付给职工以及为职工支付的现金		118,829,870.22	226,773,568.93
支付的各项税费		11,619,545.27	20,543,518.79
支付其他与经营活动有关的现金		5,971,945.65	23,364,736.09
<b>经营活动现金流出小计</b>		183,335,388.15	311,190,777.18
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		12,955,033.65	37,354,756.81
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		734,434.21	407,009.80
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>		734,434.21	407,009.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,929,846.98	2,925,659.16
投资支付的现金		1,102,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		3,031,846.98	2,925,659.16
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-2,297,412.77	-2,518,649.36
<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		22,800,000.00	53,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金		27,000,000.00	8,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		49,800,000.00	61,000,000.00
偿还债务支付的现金		35,680,000.00	49,998,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,456,927.66	1,881,781.66
支付其他与筹资活动有关的现金		25,795,671.26	36,717,933.49
<b>筹资活动现金流出小计</b>		65,932,598.92	88,598,115.15
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-16,132,598.92	-27,598,115.15
<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>		-5,474,978.04	7,237,992.30
加：期初现金及现金等价物余额		26,620,445.39	19,382,453.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		21,145,467.35	26,620,445.39

(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	26,000,000				417,853.73				6,217,192.56		120,655,686.41	- 3,366,425.78	149,924,306.92
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	26,000,000				417,853.73				6,217,192.56		120,655,686.41	- 3,366,425.78	149,924,306.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-58,158,940.74	-811,393.30	-58,970,334.04
（一）综合收益总额											-58,158,940.74	-909,393.30	-59,068,334.04
（二）所有者投入和减少资本												98,000.00	98,000.00
1. 股东投入的普通股												98,000.00	98,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（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>	26,000,000				417,853.73				6,217,192.56		62,496,745.67	- 4,177,819.08	90,953,972.88

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	26,000,000.00				417,853.73				6,217,192.56		112,929,790.84	- 2,698,536.43	142,866,300.70

加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
<b>二、本年期初余额</b>	26,000,000.00			417,853.73				6,217,192.56		112,929,790.84	-	142,866,300.70
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>										7,725,895.57	-667,889.35	7,058,006.22
（一）综合收益总额										7,725,895.57	-667,889.35	7,058,006.22
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												

5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
<b>四、本年期末余额</b>	26,000,000.00				417,853.73				6,217,192.56		120,655,686.41	- 3,366,425.78	149,924,306.92

法定代表人：王珊

主管会计工作负责人：丘振球

会计机构负责人：傅利兰

#### （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	26,000,000.00				417,853.73				6,217,192.56		53,870,484.92	86,505,531.21
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	26,000,000.00				417,853.73				6,217,192.56		53,870,484.92	86,505,531.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											- 59,014,112.89	- 59,014,112.89
（一）综合收益总额											- 59,014,112.89	- 59,014,112.89

(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												

四、本年期末余额	26,000,000.00				417,853.73				6,217,192.56		-5,143,627.97	27,491,418.32
----------	---------------	--	--	--	------------	--	--	--	--------------	--	---------------	---------------

项目	2024年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	26,000,000.00				417,853.73				6,217,192.56		55,954,733.04	88,589,779.33
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	26,000,000.00				417,853.73				6,217,192.56		55,954,733.04	88,589,779.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-2,084,248.12	-2,084,248.12
（一）综合收益总额											-2,084,248.12	-2,084,248.12
（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>	26,000,000.00				417,853.73				6,217,192.56		53,870,484.92	86,505,531.21

# 深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司

## 2025 年度财务报表附注

编制单位：深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司

金额单位：人民币元

### 一、公司的基本情况

深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司（以下简称“鑫梓润公司”或“公司”）前身为深圳市鑫梓润物业管理有限公司，于 2006 年 7 月 12 日在广东省深圳市注册成立，成立时注册资本人民币 20 万元，是由王珊和肖红 2 位自然人共同以货币资金出资设立的有限责任公司。

根据公司 2016 年 2 月 25 日的股东会决议，全体股东以其持有的公司截止 2015 年 12 月 31 日审计后的净资产币 26,417,853.73 元按 1: 0.7571 的比例折合股份 2,000 万股整体变更为股份有限公司。公司完成股份制设立相关工商变更登记手续，并领取编号为 9144030079048204X5 的企业法人营业执照。

2016 年 12 月 14 日,本公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌，证券简称：鑫梓润，股票代码：870371。

根据公司 2017 年 12 月 7 日第九次临时股东大会决议和修改后章程的规定，公司申请增加注册资本人民币 6,000,000.00 元，公司按每 10 股转增 3 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 6,000,000.00 股,每股面值 1 元，共计增加股本 6,000,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 26,000,000.00 元，公司股东仍然是王珊、李中强、丘振球和曾耀。2018 年 2 月 1 日公司在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司进行股权登记。

本公司及其分子公司主要经营市政环卫、物业管理等服务业务。

本公司 2025 年度财务报表及附注业经本公司第四届董事会第六次会议于 2026 年 4 月 23 日批准报出。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释、其他有关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证监会《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》（2023年修订）披露有关财务信息，并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制财务报表。

#### （二）持续经营

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释、其他有关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证监会《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》（2023年修订）披露有关财务信息，并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制财务报表。

### 三、重要会计政策及会计估计

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

#### (二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### (三) 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### (四) 记账本位币

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

#### (五) 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	占相应应收款项金额的 10%以上，且金额超过 500 万元。
账龄超过 1 年以上的重要应付账款及其他应付款	占应付账款或其他应付款余额 10%以上，且金额超过 200 万元。

#### (六) 企业合并

##### 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(或发行股份面值总额)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/资本溢价)，资本公积(股本溢价/资本溢价)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

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和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股东权益变动，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。

所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。）

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并，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、其他股东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受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关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。

#### **(七) 控制的判断标准和合并财务报表编制方法**

##### **1、控制的判断标准**

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，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。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

##### **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应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

### 5、分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

（1）属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（2）不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

### （八）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

#### 1、共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## 2、合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

### (九) 现金及现金等价物

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。

### (十) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率（或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算）折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

### (十一) 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。

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款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### **(1) 以摊余成本计量的金融资产**

本公司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：

①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；

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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。

#### **(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产**

本公司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：

①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；

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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。

#### **(3) 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。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，

其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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。

#### **(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。

#### **(2) 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。

#### **(3) 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、衍生金融工具及嵌入衍生工具**

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

#### **5、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、（十三）。

#### **6、金融工具减值**

金融资产减值见附注三、（十二）

#### **7、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。

#### **8、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。

## **(十二) 金融资产减值**

### **1、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：**

- (1) 以摊余成本计量的金融资产；
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；
- (3) 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- (4) 租赁应收款；

### **2、预期信用损失计量的一般原则**

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。

### **3、预期信用损失的具体计量方法**

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应

收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

### (1) 应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、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。

当单项金融资产或合同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、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

①应收票据。应收银行承兑汇票，管理层评价该类别款项具备较低的信用风险。如果有客观证据表明某项应收票据已经发生信用减值，则公司对该应收票据单项计提损失准备并确认预期信用损失。应收商业承兑汇票，预期信用损失计提方法参照应收账款坏账计提政策。

应收票据确定组合的依据如下：

项目	组合类型	计提方式
银行承兑汇票	信用风险较低的银行	风险较小不计提
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分	按照应收账龄计提

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。

②应收账款。计提方法如下：（1）如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则公司对该应收账款单项计提损失准备并确认预期信用损失。（2）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，公司依据信用风险特征划分应收账款组合，在组合基础上计算预期信用损失。

应收账款确定组合的依据如下：

项目	组合类型	计提方式
应收账款组合 1	应收客户性质	按照账龄计提
应收账款组合 2	合并范围内关联方	风险较小不计提

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。

账龄	应收账款计提比例（%）
1年以内（含1年）	1.00
1-2年	10.00
2-3年	20.00
3-4年	50.00
4-5年	80.00
5年以上	100.00

对于划分为组合的应收票据、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，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/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。应收账款的账龄自确认之日起计算/逾期天数自信用期满之日起计算。

## (2) 其他应收款

公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加可行，所以公司按照金融工具类型、初始确认日期等为风险特征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加其他应收款确定组合的依据。

其他应收款确定组合的依据如下：

项目	组合类型	计提方式
其他应收款 1	应收股利	按照账龄计提
其他应收款 2	应收利息	按照账龄计提
其他应收款 3	应收保证金、押金等	风险较小不计提
其他应收款 4	应收其他款项	按照账龄计提

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

按组合计提坏账准备的比例具体如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1.00
1-2 年	10.00
2-3 年	20.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

## (3) 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

## 4、信用风险显著增加

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；

Y-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；

Y-已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

Y-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。

## 5、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：

（1）发行方或债务人发生重大财务困难；

（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

（3）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（4）何其他情况下都不会做出的让步；

（5）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

（6）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。

## 6、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。

## 7、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。

## （十三） 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。

#### **（十四） 存货**

##### **1、存货的分类**

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、周转材料等。周转材料包括低值易耗品及包装物等。

##### **2、发出存货的计价方法**

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时，采用加权平均法确定其发出的实际成本。

##### **3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### **4、存货的盘存制度**

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

#### **5、周转材料的摊销方法**

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

### **(十五) 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。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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、持有待售的权益性投资**

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、(十五)。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

#### 5、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、(二十三)。

### (十六) 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。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

#### 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：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
专用设备	8	5	11.875
运输设备	5-10	5	9.50-19.00
办公及其他设备	3-5	5	19.00-31.67

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、(二十二)。

#### 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

与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。

### **(十七) 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、（二十二）。

### **(十八) 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。

根据使用权资产类别确定折旧率：

使用权资产类别	租赁年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	-	-	-

### **(十九) 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。

#### （二十） 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利权等。

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：

无形资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年摊销率（%）
土地使用权	50	0	2
软件	3-5	0	20-33.33

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、（二十二）。

#### （二十一） 研发支出

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、设计费用、装备调试费、无形资产摊销费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。其中研发人员的工资按照项目工时分摊计入研发支出。研发活动与其他生产经营活动共用设备、产线、场地按照工时占比、面积占比分配计入研发支出。

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。

## **（二十二） 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、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、使用权资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、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。

## **（二十三） 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。

## **（二十四） 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

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划（如有）等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

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。

### 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

（1）服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

（2）设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

（3）重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第（1）和（2）项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

## 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。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供

服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

## 5、其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### （二十五） 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。

### （二十六） 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，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。

## 2、收入确认的具体方法

(1) 城市管理服务收入：公司的城市管理服务收入按照权责发生制原则确认收入，每月末，公司对已提供的城市管理服务项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的城市管理服务费，并确认为收入。

(2) 物业管理服务收入：公司的物业管理服务收入按照权责发生制原则确认收入，每月末，公司对已提供的物业管理服务项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的物业管理服务费，并确认为收入。

(3) 软件服务收入：对于一次性提供的软件技术服务，在服务已经提供、取得客户签署的服务确认报告时确认收入；对于需要在一定期限内提供的技术服务，根据已签订的技术服务合同总金额及时间比例确认收入；对于工程项目服务，按照经客户确认的完工进度确认收入。

(4) 养老服务：在养老服务已经提供，与养老服务相关的经济利益能够流入企业，与养老服务相关的成本能够可靠地计量时，确认养老服务收入的实现。

### (二十七) 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。

## **(二十八) 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，冲减相关资产的账面价值，或者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，计入当期损益或冲减相关成本；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或冲减相关成本。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，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入或冲减营业外支出。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

## **(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债**

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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(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。

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。

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。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

(1) 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

### **(三十) 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。

使用权资产的会计政策见附注三、（十八）。

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。

#### **(1) 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或其他系统合理的方法计

入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

### **(2) 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或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

### **(3) 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。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司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。

### **(1) 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。

### **(2) 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或其他更为系统合理的方法确认当期损益。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。

### **(3) 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。

### （三十一）重要会计政策、会计估计的变更

#### 1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

#### 2. 会计估计变更

本公司报告期无重要会计估计变更。

## 四、税项

（一）本公司的主要税项及其税率列示如下：

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、6%、5%、3%	
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%	
教育费附加	应缴流转税税额	3%	
地方教育附加	应缴流转税税额	2%	

各纳税主体的不同企业所得税税率情况：

序号	纳税主体名称	所得税税率
1	本公司	25%
2	深圳市鑫梓润农业科技有限公司	5%
3	深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	5%
4	深圳市鑫梓润养老服务有限公司	5%
5	深圳市鑫梓润环保科技有限公司	5%
6	洁隆（南平）生态环境科技有限公司	5%
7	深圳市鑫万智慧城市运营有限公司	5%
8	萍乡市鑫梓润生态环境科技有限公司	25%
9	深汕特别合作区鑫梓润环境服务有限公司	5%
10	江陵县江润智慧城市科技有限公司	5%

11	长沙鑫梓润环境科技有限公司	5%
12	鑫梓润（东莞）环境科技有限公司	5%
13	鑫梓润（洛阳）环境科技有限公司	5%
14	合肥市鑫梓润环境科技有限公司	5%
15	宜春市鑫梓润环境科技有限公司	5%
16	鑫梓润（江门）环境卫生管理服务服务有限公司	5%
17	怀化鑫梓润环境科技有限公司	5%
18	娄底市鑫梓润环境科技有限公司	5%
19	丽江鑫梓润环境科技有限公司	5%
20	金溪县鑫梓润物业管理有限公司	5%
21	佛山市南海区鑫梓润物业管理有限公司	5%
22	鑫盛昌（南平浦城）生态环境科技有限公司	5%
23	鑫梓润（扬州）生态环境科技有限公司	5%
24	涟源市鑫梓润环境科技有限公司	5%
25	鑫梓润（重庆）物业管理有限公司	5%
26	鑫梓润物业管理（洛阳）有限公司	5%
27	安顺市安鑫智慧城市服务有限公司	5%
28	鑫梓润（梅州）物业管理有限公司	5%
29	深圳市鹏润智慧城市运营有限公司	5%
30	深圳市鑫梓润安全服务有限公司	5%
31	贵州省鑫梓润智慧科技有限公司	5%
32	麻阳鑫梓润环保科技有限公司	5%
33	麻阳鑫梓润智慧城市运营管理服务有限公司	25%
34	深圳市润福智慧城市管理有限公司	5%
35	深圳市鑫梓润智慧城市咨询有限公司	5%
36	惠州市鑫梓润城市运营服务有限公司	5%
37	鑫梓润城市服务(深圳)有限公司	5%
38	南昌县鑫梓润城市运营服务有限公司	5%
39	深圳市湘润城市运营服务有限公司	5%
40	汉鑫智能城市服务运营科技（深圳）有限公司	5%
41	深圳市晖润城市运营服务有限公司	5%
42	赣州鑫梓润智慧城市运营服务有限公司	5%
43	湖北鑫梓润智慧城市科技有限公司	5%
44	湘潭鑫梓润城市运营管理有限公司	5%
45	麻阳锦鑫智慧城市运营管理服务有限公司	5%
46	深圳市舜润智慧城市运营有限公司	5%

## （二）税收优惠及批文

### 1、税收优惠

2023年8月2日，财政部、国家税务总局颁布《财政部 国家税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号），自2023年1月1日至2027年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

本公司子公司除本部和萍乡鑫梓润、麻阳鑫梓润外都符合该规定，其他企业符合上述优惠税所优惠政策。

## 五、合并财务报表主要项目注释

以下披露项目(含公司财务报表主要项目披露)除非特别指出,上年年末指2024年1月1日,期末指2025年12月31日;上期指2024年度,本期指2025年度。金额单位为人民币元。

### （一）货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
现金	101,585.21	451,040.99
银行存款	25,319,791.80	36,540,535.16
其他货币资金	567,328.40	-
合 计	<b>25,988,705.41</b>	<b>36,991,576.15</b>

其他货币资金期末余额为冻结的银行存款 567,328.40 元;

### （二）应收账款

#### 1、按照账龄披露

账龄	期末数	上年年末余额
1年以内	63,220,996.06	98,743,328.69
1至2年	21,012,104.84	27,702,873.84
2至3年	11,525,338.18	14,923,544.24
3至4年	7,386,128.58	7,096,322.85
4至5年	6,029,788.93	726,301.02
5年以上	760,301.02	34,000.00
小计	<b>109,934,657.61</b>	<b>149,226,370.64</b>
减：坏账准备	14,315,684.56	10,905,631.76
合计	<b>95,618,973.05</b>	<b>138,320,738.88</b>

#### 2、按坏账计提方法分类披露

类 别	期末金额		
	账面余额	预期信用损失	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项评估计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	<b>109,934,657.61</b>	<b>100.00</b>	<b>14,315,684.56</b>	<b>13.02</b>	<b>95,618,973.05</b>
其中：组合 1：账龄组合	109,934,657.61	100.00	14,315,684.56	13.02	95,618,973.05
<b>合计</b>	<b>109,934,657.61</b>	<b>100.00</b>	<b>14,315,684.56</b>	<b>13.02</b>	<b>95,618,973.05</b>

续

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	比例 (%)	
按单项评估计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	<b>149,226,370.64</b>	<b>100.00</b>	<b>10,905,631.76</b>	<b>7.31</b>	<b>138,320,738.88</b>
其中：组合 1：账龄组合	149,226,370.64	100.00	10,905,631.76	7.31	138,320,738.88
<b>合计</b>	<b>149,226,370.64</b>	<b>100.00</b>	<b>10,905,631.76</b>	<b>7.31</b>	<b>138,320,738.88</b>

(1) 按照单项计提坏账准备的应收账款

无

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

①组合 1：账龄组合

账龄	期末数			上年年初数		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
1 年以内	63,220,996.06	1.00	632,209.96	98,743,328.69	1.00	987,433.29
1 至 2 年	21,012,104.84	10.00	2,101,210.51	27,702,873.84	10.00	2,770,287.38
2 至 3 年	11,525,338.18	20.00	2,305,067.64	14,923,544.24	20.00	2,984,708.84
3 至 4 年	7,386,128.58	50.00	3,693,064.29	7,096,322.85	50.00	3,548,161.43
4 至 5 年	6,029,788.93	80.00	4,823,831.14	726,301.02	80.00	581,040.82
5 年以上	760,301.02	100.00	760,301.02	34,000.00	100.00	34,000.00
<b>合计</b>	<b>109,934,657.61</b>		<b>14,315,684.56</b>	<b>149,226,370.64</b>		<b>10,905,631.76</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
上年年末余额	10,905,631.76
本期计提	3,410,052.80

本期收回或转回	-
本期核销	-
其他	-
期末余额	14,315,684.56

4、本报告期实际核销的重要应收账款情况

无

5、按欠款方归集的应收账款和合同资产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 38,818,137.93 元，占应收账款期末余额合计数的比例 35.31%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,625,131.60 元。

单位名称	与本公司关系	账面余额	计提的预期信用损失金额	占应收账款总额比例（%）
建瓯市城市管理和综合执法局	非关联方	11,319,000.95	113,190.01	10.30
江西萍乡经济技术开发区城市管理服务中心	非关联方	7,729,691.76	77,296.92	7.03
麻阳苗族自治县城市管理和综合执法局	非关联方	7,216,111.32	518,884.36	6.56
丽江泸沽湖环境管理服务服务有限公司	非关联方	7,212,723.45	560,127.77	6.56
重庆市北碚区蔡家智慧新城城市运行维护管理中心	非关联方	5,340,610.45	355,632.54	4.86
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>38,818,137.93</b>	<b>1,625,131.60</b>	<b>35.31</b>

6、因金融资产转移而终止确认的应收款项

无

7、应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无

（三）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（含1年）	2,868,586.43	56.99	2,169,982.36	49.37
1-2年（含2年）	483,178.13	9.60	737,355.82	16.77
2-3年（含3年）	506,439.33	10.06	708,820.97	16.12
3年以上	1,175,463.33	23.35	779,916.78	17.74
<b>合计</b>	<b>5,033,667.22</b>	<b>100.00</b>	<b>4,396,075.93</b>	<b>100.00</b>

2、账龄超过1年的重要预付款项：

无

3、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 2,224,482.50 元，占预付款项期末余额合计数的比例 44.20%。

单位名称	期末账面余额	占预付账款总额的比例 (%)
润浩城市服务（深圳）有限公司	771,196.01	15.32
深圳市陈韵兰香商贸有限公司	618,000.00	12.28
深圳里鹏环境科技有限公司	340,116.40	6.76
中石化森美(福建)石油有限公司南平分公司	268,284.79	5.33
湖南善诚项目管理有限公司	226,885.30	4.51
<b>合计</b>	<b>2,224,482.50</b>	<b>44.20</b>

#### （四）其他应收款

##### 1、按账龄披露

账龄	期末数	上年年末数
	账面余额	账面余额
1 年以内	22,428,954.40	9,710,940.40
1 至 2 年	5,199,869.19	7,699,620.15
2 至 3 年	4,290,528.02	22,660,306.93
3 至 4 年	15,634,496.33	2,731,551.83
4 至 5 年	2,062,128.95	7,982,361.70
5 年以上	12,620,742.96	5,121,176.19
<b>小计</b>	<b>62,236,719.85</b>	<b>55,905,957.20</b>
<b>减：坏账准备</b>	<b>17,783,135.71</b>	12,670,271.50
<b>合计</b>	<b>44,453,584.14</b>	<b>43,235,685.70</b>

##### 2、按款项性质分类

项 目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金、押金	9,599,350.48	-	9,599,350.48	9,589,531.79	-	9,589,531.79
备用金	11,984,570.43	2,000,557.50	9,984,012.93	11,664,794.51	1,228,495.04	10,436,299.47
往来款及其他	40,652,798.94	15,782,578.21	24,870,220.73	34,651,630.90	11,441,776.46	23,209,854.44
<b>合 计</b>	<b>62,236,719.85</b>	<b>17,783,135.71</b>	<b>44,453,584.14</b>	<b>55,905,957.20</b>	<b>12,670,271.50</b>	<b>43,235,685.70</b>

##### 3、按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比	

				例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	<b>62,236,719.85</b>	<b>100.00</b>	<b>17,783,135.71</b>	<b>28.57</b>	<b>44,453,584.14</b>
其中:账龄组合	52,637,369.37	84.58	17,783,135.71	33.78	34,854,233.66
应收保证金及押金组合	9,599,350.48	15.42	-	-	9,599,350.48
合并范围关联方	-	-	-	-	-
合计	<b>62,236,719.85</b>	<b>100.00</b>	<b>17,783,135.71</b>	<b>28.57</b>	<b>44,453,584.14</b>

续:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	<b>55,905,957.20</b>	<b>100.00</b>	<b>12,670,271.50</b>	<b>22.66</b>	<b>43,235,685.70</b>
其中:账龄组合	46,316,425.41	82.85	12,670,271.50	27.36	33,646,153.91
应收保证金及押金组合	9,589,531.79	17.15	-	-	9,589,531.79
合并范围关联方	-	-	-	-	-
合计	<b>55,905,957.20</b>	<b>100.00</b>	<b>12,670,271.50</b>	<b>22.66</b>	<b>43,235,685.70</b>

按单项计提坏账准备: 无

按组合计提坏账准备:

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内	20,551,854.71	1.00	205,518.56
1—2年	3,695,469.19	10.00	369,546.92
2—3年	4,127,130.12	20.00	825,426.02
3—4年	15,357,403.03	50.00	7,678,701.52
4—5年	1,007,848.16	80.00	806,278.53
5年以上	7,897,664.16	100.00	7,897,664.16
合计	<b>52,637,369.37</b>	-	<b>17,783,135.71</b>

(2) 应收保证金及押金组合

账龄	期末余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内	1,877,099.69	-	-

1—2年	1,504,400.00	-	-
2—3年	163,397.90	-	-
3—4年	277,093.30	-	-
4—5年	1,054,280.79	-	-
5年以上	4,723,078.80	-	-
合计	<b>9,599,350.48</b>	-	-

(3) 预期信用损失计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额	12,670,271.50	-	-	12,670,271.50
上年年末余额在本期重新评估后	12,670,271.50	-	-	12,670,271.50
本期计提	5,112,864.21	-	-	5,112,864.21
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	17,783,135.71	-	-	17,783,135.71

(4) 本期收回或转回的重要坏账准备情况

无

(5) 本报告期实际核销的重要其他应收款项情况

无

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	坏账准备	占其他应收款项余额的比例(%)
安顺市城市建设投资有限责任公司	往来款	5,486,716.00	5年以上	5,486,716.00	8.82
麻阳苗族自治县城市管理和综合执法局	往来款	4,620,019.91	2-3年 962,844.80元； 3-4年 3,657,175.11元；	2,021,156.52	7.42
深圳市广新物业管理有限公司	往来款	4,424,130.17	1年以内 2,391,617.99元； 3-4年 2,032,512.18元；	1,040,172.27	7.11
深圳佳兄投资发展有限公司	往来款	3,199,154.74	3-4年	1,599,577.37	5.14
深圳市金泽润泰投资中心（有限合伙）	往来款	2,880,000.00	1年以内	28,800.00	4.63
合计		20,610,020.82		10,176,422.16	33.12

(7) 涉及政府补助的其他应收款项

无

(8) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无

(9) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无

#### (五) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
雇主责任险（一年期）	372,273.43	372,194.45
合计	<b>372,273.43</b>	<b>372,194.45</b>

#### (六) 固定资产

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	69,962,215.19	84,194,807.91
固定资产清理	-	-
合计	<b>69,962,215.19</b>	<b>84,194,807.91</b>

##### 1、固定资产

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下：

项目	专用设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：				
1. 上年年末余额	<b>163,799,731.78</b>	<b>15,773,889.26</b>	<b>6,613,925.66</b>	<b>186,187,546.70</b>
2. 本期增加金额	10,127,300.97	340,205.62	23,270.79	10,490,777.38
(1) 购置	10,127,300.97	340,205.62	23,270.79	10,490,777.38
(2) 企业合并增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	7,347,263.52	1,033,167.41	63,798.00	8,444,228.93
(1) 处置或报废	7,347,263.52	1,033,167.41	63,798.00	8,444,228.93
4. 期末余额	<b>166,579,769.23</b>	<b>15,080,927.47</b>	<b>6,573,398.45</b>	<b>188,234,095.15</b>
二、累计折旧				-
1. 上年年末余额	<b>84,978,124.40</b>	<b>11,554,340.72</b>	<b>5,460,273.67</b>	<b>101,992,738.79</b>
2. 本期增加金额	19,996,119.77	1,312,648.81	468,771.14	21,777,539.72
(1) 计提	19,996,119.77	1,312,648.81	468,771.14	21,777,539.72
(2) 企业合并增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	4,860,192.77	577,598.14	60,607.64	5,498,398.55
(1) 处置或报废	4,860,192.77	577,598.14	60,607.64	5,498,398.55
4. 期末余额	<b>100,114,051.40</b>	<b>12,289,391.39</b>	<b>5,868,437.17</b>	<b>118,271,879.96</b>
三、减值准备				-
1. 上年年末余额	-	-	-	-

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	<b>66,465,717.83</b>	<b>2,791,536.08</b>	<b>704,961.28</b>	<b>69,962,215.19</b>
2. 期初账面价值	<b>78,821,607.38</b>	<b>4,219,548.54</b>	<b>1,153,651.99</b>	<b>84,194,807.91</b>

(2) 期末无暂时闲置的固定资产

(3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	期末账面价值	未办妥产权证书原因
专用设备	247,568.49	截止 2025 年 12 月 31 日尚未过户
合 计	<b>247,568.49</b>	-

(4) 抵押、担保的固定资产情况

固定资产抵押、担保情况详见所有权或使用权受限制的资产附注五、(三十七)。

## 2、 固定资产清理

本期无固定资产清理。

## (七) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、成本：		
1. 上年年末余额	24,928,394.23	24,928,394.23
2.本期增加金额	14,782,668.15	14,782,668.15
3.本期减少金额	23,832,225.02	23,832,225.02
4. 期末余额	15,878,837.36	15,878,837.36
二、累计折旧		
1. 上年年末余额	14,358,239.73	14,358,239.73
2.本期增加金额	2,829,644.32	2,829,644.32
3.本期减少金额	14,572,074.09	14,572,074.09
4. 期末余额	2,615,809.96	2,615,809.96
三、账面价值		
1. 期末余额	<b>13,263,027.40</b>	<b>13,263,027.40</b>
2. 上年年末余额	<b>10,570,154.50</b>	<b>10,570,154.50</b>

## (八) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
安顺市安鑫智慧城市服务有限公司	267,530.03	-	-	-	-	267,530.03
合计	<b>267,530.03</b>	-	-	-	-	<b>267,530.03</b>

(九) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	314,531.63	88,160.73	146,600.92	-	256,091.44
三轮车、电动车、环保垃圾斗车、办公家具等	64,583.24		51,666.72	-	12,916.52
合计	<b>379,114.87</b>	<b>88,160.73</b>	<b>198,267.64</b>	-	<b>269,007.96</b>

(十) 递延所得税资产、递延所得税负债

1、未经抵消的递延所得税资产、递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	暂时性差异	递延所得税资产/负债	暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	32,098,820.27	6,032,125.58	23,575,903.26	4,365,828.66
可弥补亏损	1,761,809.21	440,452.30	1,144,792.50	286,198.12
租赁负债形成的可抵扣差异	13,481,661.37	3,370,415.35	12,359,325.46	3,089,831.37
小计	<b>47,342,290.85</b>	<b>9,842,993.23</b>	<b>37,080,021.22</b>	<b>7,741,858.15</b>
递延所得税负债：				
固定资产-累计折旧	1,540,886.13	184,185.73	2,240,773.38	308,621.78
使用权资产形成的应纳税差异	13,263,027.39	3,315,756.85	10,570,154.50	2,642,538.63
小计	<b>14,803,913.52</b>	<b>3,499,942.58</b>	<b>12,810,927.88</b>	<b>2,951,160.41</b>

2、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-	9,842,993.23	-	7,741,858.15
递延所得税负债	-	3,499,942.58	-	2,951,160.41

(十一) 短期借款

1、短期借款情况：

借款类别	期末余额	上年年末余额
保证+质押借款	22,800,000.00	14,840,000.00
未到期应付利息	24,463.16	17,591.73

合 计	22,824,463.16	14,857,591.73
-----	---------------	---------------

2、截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无已逾期未偿还的短期借款。

3、短期借款分类的说明：

①2025 年 1 月 14 日，中国光大银行股份有限公司深圳前海湾支行向公司提供借款人民币 500 万元，借款用途用于支付人员薪资，借款期限自 2025 年 1 月 14 日至 2026 年 1 月 13 日，自放款后到期一次性还贷款本金，按月结息，每月的 20 日为结息日，21 日为付息日。由公司股东由公司实际控制人王珊、李中强提供个人连带责任担保，由公司股东王晚英、李中强、毛文茂、王珊(抵押人) 提供房产(抵押物)的抵押担保，担保期限自 2025 年 1 月 14 日至 2026 年 1 月 13 日。截止 2025 年 12 月 31 日，该借据项下尚有 500 万元借款尚未归还。

②2025 年 5 月 22 日，中国光大银行股份有限公司深圳前海湾支行向公司提供借款人民币 700 万元，借款用途用于支付人员薪资，借款期限自 2025 年 5 月 22 日至 2026 年 5 月 21 日，自放款后到期一次性还贷款本金，按月结息，每月的 20 日为结息日，21 日为付息日。由公司股东由公司实际控制人王珊、李中强提供个人连带责任担保，由公司股东王晚英、李中强、毛文茂、王珊(抵押人) 提供房产(抵押物)的抵押担保，担保期限自 2025 年 5 月 22 日至 2026 年 5 月 21 日。截止 2025 年 12 月 31 日，该借据项下尚有 700 万元借款尚未归还。

③2025 年 11 月 26 日，中国光大银行股份有限公司深圳前海湾支行向公司提供借款人民币 800 万元，借款用途用于支付人员薪资，借款期限自 2025 年 11 月 26 日至 2026 年 6 月 8 日，自放款后到期一次性还贷款本金，按月结息，每月的 20 日为结息日，21 日为付息日。由公司股东由公司实际控制人王珊、李中强提供个人连带责任担保，由公司股东王晚英、李中强、毛文茂、王珊(抵押人) 提供房产(抵押物)的抵押担保，担保期限自 2025 年 11 月 26 日至 2026 年 6 月 8 日。截止 2025 年 12 月 31 日，该借据项下尚有 580 万元借款尚未归还。

④2025 年 9 月 29 日，中国银行股份有限公司麻阳县支行向公司提供借款人民币 500 万元，借款用途用于经营周转，借款期限自 2025 年 9 月 29 日至 2026 年 9 月 29 日，自放款后到期一次性还贷款本金，按月结息，每月的 20 日为结息日，21 日为付息日。由深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司、公司股东王珊提供担保，担保期限自 2025 年 9 月 29 日至 2026 年 9 月 29 日。截止 2025 年 12 月 31 日，该借据项下尚有 500 万元借款尚未归还。

## (十二) 应付账款

1、应付账款明细情况

项 目	期末余额	上年年末余额
应付货款	19,630,657.01	24,423,310.49
其他	51,471.00	52,176.00

合 计	19,682,128.01	24,475,486.49
-----	---------------	---------------

2、账龄超过1年的大额应付账款

无

(十三) 合同负债

1、合同负债明细情况

项 目	期末余额	上年年末余额
预收物业管理费	213,374.45	390,612.57
合 计	213,374.45	390,612.57

2、合同负债账龄列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内	213,374.45	390,612.57
合 计	213,374.45	390,612.57

3、期末无账龄超过1年的重要合同负债

4、期末余额中无建造合同形成的已结算未完工项目已办理结算金额。

(十四) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类

项 目	期末余额	上年年末余额
短期薪酬	27,192,042.88	31,633,353.42
离职后福利-设定提存计划	2,631.43	2,631.43
辞退福利	-	-
一年内到期的其他长期福利	-	-
合 计	27,194,674.31	31,635,984.85

2、短期薪酬

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	31,554,217.56	149,193,966.48	153,669,676.70	27,078,507.34
2、职工福利费	-	6,280,692.70	6,257,122.13	23,570.57
3、社会保险费	1,788.59	3,497,161.07	3,497,161.07	1,788.59
其中：基本医疗保险费	1,582.84	2,633,313.65	2,633,313.65	1,582.84
工伤保险费	205.75	583,068.97	583,068.97	205.75
生育保险费	-	280,778.45	280,778.45	-
4、住房公积金	-	640,288.60	640,288.60	-
5、工会经费和职工教育经费	77,347.27	218,447.06	207,617.95	88,176.38
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	-	-	-	-
合 计	31,633,353.42	159,830,555.91	164,271,866.45	27,192,042.88

3、离职后福利-设定提存计划

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	2,532.48	10,450,618.40	10,450,618.40	2,532.48
2、失业保险费	98.95	347,722.83	347,722.83	98.95
3、年金缴费	-	-	-	-
合 计	<b>2,631.43</b>	<b>10,798,341.23</b>	<b>10,798,341.23</b>	<b>2,631.43</b>

(十五) 应交税费

类别	期末余额	上年年末余额
增值税	5,176,028.94	8,169,007.16
企业所得税	1,850,768.46	3,136,774.96
个人所得税	369,027.64	371,117.16
城市维护建设税	13,476.54	121,484.34
教育费附加	4,745.02	50,319.79
地方教育费附加	3,163.35	33,546.53
其他	6,039.63	18,414.65
合 计	<b>7,423,249.58</b>	<b>11,900,664.59</b>

(十六) 其他应付款

1、其他应付款项

(1) 其他应付款按款项性质

项 目	期末余额	上年年末余额
押金及保证金	5,443,937.08	4,148,251.95
往来款	14,690,704.75	10,019,992.06
其他	2,011,706.09	6,041,995.42
合计	<b>22,146,347.92</b>	<b>20,210,239.43</b>

(2) 其他应付款项账龄列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内	6,626,410.22	4,450,891.29
1-2年	2,825,507.64	3,489,858.17
2-3年	1,409,175.39	3,411,656.75
3年以上	11,285,254.67	8,857,833.22
合计	<b>22,146,347.92</b>	<b>20,210,239.43</b>

(十七) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
-----	------	--------

一年内到期的长期借款	9,942,772.07	18,873,427.58
一年内到期的租赁负债	2,395,970.46	3,269,946.34
一年内到期的长期应付款	24,556,547.53	17,680,025.47
合 计	<b>36,895,290.06</b>	<b>39,823,399.39</b>

#### (十八) 其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	13,517.45	9,503.01
合 计	<b>13,517.45</b>	<b>9,503.01</b>

#### (十九) 长期借款

##### 1、长期借款明细项目

借款类别	期末余额	上年年末余额	利率区间
保证借款	10,600,000.00	26,440,000.00	7.20% 、 4.65%
未到期应付利息	9,438.71	33,427.58	-
减：一年内到期的长期借款	9,942,772.07	18,873,427.58	-
合 计	<b>666,666.64</b>	<b>7,600,000.00</b>	-

##### 2、长期借款分类的说明：

①2024年04月16日，江苏银行股份有限公司深圳分行向公司提供借款人民币15,000,000.00元，借款用途用于支付人员薪资，借款期限自2024年04月16日至2026年04月15日，按月结息，每月的20日为结息日，21日为付息日。自贷款发放之日次月起，每月归还本金60万元，余额到期还清。由公司股东由公司实际控制人王珊、李中强提供个人保证，担保期间自2024年04月16日至2026年04月15日。截止2025年12月31日，该借据项下尚有300万元借款尚未归还。

②2024年05月30日，江苏银行股份有限公司深圳分行向公司提供借款人民币5,000,000.00元，借款用途用于支付人员薪资，借款期限自2024年05月30日至2026年05月29日，按月结息，每月的20日为结息日，21日为付息日。自贷款发放之日次月起，每月归还本金20万元，余额到期还清。由公司股东由公司实际控制人王珊、李中强提供个人保证，担保期限自2024年05月30日至2026年05月29日。截止2025年12月31日，该借据项下尚有120万元借款尚未归还。

③2024年06月24日，江苏银行股份有限公司深圳分行向公司提供借款人民币5,000,000.00元，借款用途用于支付人员薪资，借款期限自2024年06月24日至2026年06月23日，按月结息，每月的20日为结息日，21日为付息日。自贷款发放之日次月起，每月归还本金20万元，余额到期还清。由公司股东由公司实际控制人王珊、李中强提供个人保证，担保期限自2024年06月24日至2026年06月23日。截止2025年12月31日，该借据项下尚有140万元借款尚未归还。

④2024年09月25日，江苏银行股份有限公司深圳分行向公司提供借款人民币5,000,000.00元，借款用途用于支付人员薪资，借款期限自2024年09月25日至2026年09月24日，按月结息，每月的20日为结息日，21日为付息日。自贷款发放之日次月起，每月归还本金20万元，余额到期还清。由公司股东由公司实际控制人王珊、李中强提供个人保证，担保期限自2024年09月25日至2026年09月24日。截止2025年12月31日，该借据项下尚有200万元借款尚未归还。

⑤2025年04月29日，中国信托商业银行股份有限公司深圳分行向公司提供借款人民币5,000,000.00元，借款用途用于支付人员薪资，借款期限自2025年04月29日至2027年04月29日，按月结息，每月的20日为结息日，21日为付息日。自贷款发放之日次月起，按照还款计划进行还款。由公司股东由公司实际控制人王珊、李中强提供个人保证，担保期限自2025年04月29日至2027年04月29日。截止2025年12月31日，该借据项下尚有300万元借款尚未归还。

### 3、其他说明

无。

#### (二十) 租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额	备注
租赁房屋建筑物	13,481,661.39	12,359,325.45	-
应付融资保理款	1,304,300.00	5,217,200.00	
应付融资租赁款	12,035,739.80	6,681,819.50	
应付售后回租款	33,689,166.82	19,382,414.04	
小 计	<b>60,510,868.01</b>	<b>43,640,758.99</b>	-
减：一年内到期部分	26,952,517.99	20,949,971.81	-
合计	<b>33,558,350.02</b>	<b>22,690,787.18</b>	-

#### (二十一) 股本

投资者名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
王珊	16,649,774.00	64.04	-	-	16,649,774.00	64.04
深圳市金泽润泰投资中心 (有限合伙)	2,600,000.00	10.00	-	-	2,600,000.00	10.00
深圳市鹏新投资中心(有限 合伙)	2,600,000.00	10.00	-	-	2,600,000.00	10.00
曾耀	1,820,000.00	7.00	-	-	1,820,000.00	7.00
丘振球	1,300,000.00	5.00	-	-	1,300,000.00	5.00

李中强	1,030,226.00	3.96	-	-	1,030,226.00	3.96
合计	<b>26,000,000.00</b>	<b>100.00</b>	-	-	<b>26,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

(二十二) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	417,853.73	-	-	417,853.73
合计	<b>417,853.73</b>	-	-	<b>417,853.73</b>

(二十三) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	6,217,192.56	-	-	6,217,192.56
合计	<b>6,217,192.56</b>	-	-	<b>6,217,192.56</b>

(二十四) 未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	120,655,686.41	112,929,790.84	-
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	120,655,686.41	112,929,790.84	-
加: 本期归属于母公司股东的净利润	-58,158,940.74	7,725,895.57	-
减: 提取法定盈余公积	-	-	10%
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-
应付其他权益持有者的股利	-	-	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润	<b>62,496,745.67</b>	<b>120,655,686.41</b>	-
其中: 子公司当年提取的盈余公积归 属于母公司的金额	-	-	-

## (二十五) 营业收入和营业成本

### 1、营业收入、营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	<b>232,204,461.15</b>	<b>442,408,946.62</b>
其中：主营业务收入	232,204,461.15	442,408,946.62
其他业务收入	-	-
营业成本	<b>213,312,648.91</b>	<b>347,517,445.76</b>
其中：主营业务成本	213,312,648.91	347,517,445.76
其他业务成本	-	-

### 2、主营业务（分类别）

服务类别	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
城市管理服务	177,072,831.09	162,077,953.94	373,567,584.96	289,866,914.30
物业管理服务	55,090,664.73	50,904,214.99	67,434,174.26	56,517,171.50
养老服务	40,965.33	330,479.98	1,407,187.40	1,133,359.96
合计	<b>232,204,461.15</b>	<b>213,312,648.91</b>	<b>442,408,946.62</b>	<b>347,517,445.76</b>

### 3、公司前五名客户的营业收入情况

公司名称	本期发生额	占公司全部营业收入的比例(%)
深圳市坪山区碧岭街道办事处	28,610,698.92	12.32
麻阳苗族自治县城市管理和综合执法局	23,912,078.62	10.30
建瓯市城市管理和综合执法局	18,628,547.15	8.02
江西萍乡经济技术开发区城市管理服务中心	18,121,167.21	7.80
大冶市城市管理执法局	12,540,182.32	5.40
合计	<b>101,812,674.22</b>	<b>43.84</b>

## (二十六) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城建税	642,719.75	1,402,148.28
教育费附加	290,829.45	628,389.30
地方教育费附加	193,886.34	418,952.83
其他	140,466.62	511,618.33
合计	<b>1,267,902.16</b>	<b>2,961,108.74</b>

## (二十七) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

人工费用	3,855,659.12	4,036,631.98
招投费用	436,727.31	520,958.26
差旅费	200,593.60	272,210.16
其他	293,167.02	288,093.57
合 计	<b>4,786,147.05</b>	<b>5,117,893.97</b>

(二十八) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	32,943,086.46	37,016,191.24
折旧摊销费	1,575,641.63	2,136,082.87
专业咨询服务费	3,726,673.01	3,717,337.23
办公费用	9,082,585.45	10,657,795.17
业务费用	3,550,913.68	3,747,003.00
车辆费用	1,909,332.78	883,373.09
差旅费	1,636,244.29	1,894,790.74
其他	2,021,679.36	1,159,834.58
合 计	<b>56,446,156.66</b>	<b>61,212,407.92</b>

(二十九) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	4,484,286.21	6,020,210.55
减：利息收入	17,433.04	56,981.06
手续费支出	204,760.68	260,782.53
现金折扣	1,527,443.65	-
合 计	<b>6,199,057.50</b>	<b>6,224,012.02</b>

(三十) 其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	备注
失业稳岗补贴	121,769.49	202,166.36	
增值税加计扣除以及增值税减免税额	86,139.29	52,208.23	
社保补贴	21,437.19	2,863.20	
生活垃圾分类激励资金	240,000.00	-	
其他补贴	203,263.58	71,424.28	
合 计	<b>672,609.55</b>	<b>328,662.07</b>	

(三十一) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-3,410,052.80	-5,265,454.35
其他应收款坏账损失	-5,112,864.21	-4,054,706.13

合 计	-8,522,917.01	-9,320,160.48
-----	---------------	---------------

(三十二) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
出售固定资产	1,467,712.61	-375,228.56
终止租赁	-1,603,998.30	-
合 计	-136,285.69	-375,228.56

(三十三) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得合计	-	-
其中：固定资产毁损报废利得	-	-
保险赔偿款	12,943.17	1,452.81
废品销售	74,124.76	74,587.19
其他	56,563.67	574,330.98
合 计	143,631.60	650,370.98

续

项 目	其中：计入当期非经常性损益的金额	
	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得合计	-	-
其中：固定资产毁损报废利得	-	-
保险赔偿款	12,943.17	1,452.81
废品销售	74,124.76	74,587.19
其他	56,563.67	574,330.98
合 计	143,631.60	650,370.98

(三十四) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失合计	227,826.34	62,669.09
其中：固定资产毁损报废损失	227,826.34	62,669.09
对外捐赠支出	128,568.00	294,000.00
罚款及赔偿款	1,216,830.13	946,963.90
其他	6,807.59	27,784.80
合 计	1,580,032.06	1,331,417.79

续

项 目	其中：计入当期非经常性损益的金额	
	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失合计	227,826.34	62,669.09
其中：固定资产毁损报废损失	227,826.34	62,669.09
对外捐赠支出	128,568.00	294,000.00
罚款及赔偿款	1,216,830.13	946,963.90
其他	6,807.59	27,784.80
合 计	<b>1,580,032.06</b>	<b>1,331,417.79</b>

### （三十五） 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费用	1,390,242.21	4,097,042.96
递延所得税费用	-1,552,352.91	-1,826,744.75
合 计	<b>-162,110.70</b>	<b>2,270,298.21</b>

#### 2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上期数
利润总额	-59,230,444.74	9,328,304.43
按法定/适用税率计算的所得税费用	-14,828,884.05	2,332,076.10
子公司适用不同税率的影响	-226,993.61	-1,250,459.76
调整以前期间所得税的影响	702,269.59	85,154.44
不得扣除的成本、费用和损失的影响	624,195.90	1,106,031.17
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-175.62	-22,935.55
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	13,567,477.09	12,044.73
其他	-	8,387.08
所得税费用	<b>-162,110.70</b>	<b>2,270,298.21</b>

### （三十六） 现金流量表项目注释

#### 1、现金流量表其他项目

##### （1）收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款增减变动	21,864,350.12	17,420,163.23
利息收入	17,433.04	56,981.06
政府补助	672,609.55	328,662.07
其他	12,943.17	1,452.81

合 计	22,567,335.88	17,807,259.17
-----	---------------	---------------

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	17,582,773.99	23,128,990.92
银行手续费	204,760.68	260,782.53
往来款及其他	2,333,775.84	7,915,332.38
合 计	20,121,310.51	31,305,105.83

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产售后回租收到的现金	27,000,000.00	8,000,000.00
合 计	27,000,000.00	8,000,000.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产融资支付的现金	22,979,402.63	38,208,643.08
租赁负债偿还支付的现金	2,889,347.41	4,756,128.00
合 计	25,868,750.04	42,964,771.08

2、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-59,068,334.04	7,058,006.22
加：信用减值损失	8,522,917.01	9,320,160.48
资产减值准备	-	-
固定资产折旧	21,777,539.72	22,731,757.88
使用权资产摊销	2,829,644.32	4,364,035.00
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	198,267.64	572,433.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	136,285.69	375,228.56
固定资产报废损失	227,826.34	62,669.09
公允价值变动损失	-	-
财务费用	4,501,403.65	6,005,605.21
投资损失	-	-
递延所得税资产减少	-2,101,135.08	-624,339.56
递延所得税负债增加	548,782.17	-1,202,405.19
存货的减少	-	-
经营性应收项目的减少	32,323,359.09	15,519,424.13

经营性应付项目的增加	-9,049,575.03	-18,676,461.55
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	<b>846,981.48</b>	<b>45,506,113.96</b>
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	25,421,377.01	36,991,576.15
减：现金的年初余额	36,991,576.15	32,333,423.56
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	<b>-11,570,199.14</b>	<b>4,658,152.59</b>

### 3、现金和现金等价物

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	25,421,377.01	36,991,576.15
其中：库存现金	101,585.21	451,040.99
可随时用于支付的银行存款	25,319,791.80	36,540,535.16
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	<b>25,421,377.01</b>	<b>36,991,576.15</b>

### (三十七) 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末余额	所有权或使用权受限制的原因
一、用于担保的资产		
应收账款	2,419,724.73	以深圳市大鹏办事处辖区绿化管养服务项目、东莞市第二人民法院物业管理服务采购项目的应收账款为江苏金融租赁股份公司贷款融资租赁提供质押担保
应收账款	1,436,085.36	以孟津县新城区城市综合管理市场化运作项目、高树围物业服务合同、共乐旧村物业管理服务合同的应收账款为厦门国贸创程融资租赁有限公司融资租赁提供质押担保
固定资产	5,519,464.47	为公司与创格融资租赁有限公司融资租赁提供抵押担保
固定资产	13,171,029.91	公司向江苏金融租赁股份有限公司融资租赁固定资产，在租赁期间使用权属于出租人，本公司未经出租人书面同意不得在租赁期限内对租赁物进行销售、抵债、转让、转租、分租、抵押、质押、投资、为他人设立担保物权或采取其他方式侵犯出租人所有权
固定资产	3,588,413.42	公司向厦门国贸创程融资租赁有限公司融资租赁固定资产在租赁期间使用权属于出租人，本公司未经出租

		人书面同意不得在租赁期限内对租赁物进行销售、抵债、转让、转租、分租、抵押、质押、投资、为他人设立担保物权或采取其他方式侵犯出租人所有权
固定资产	98,495.62	公司向瑞福德汽车金融有限公司购买汽车分期付款抵押
固定资产	294,960.49	公司向梅赛德斯-奔驰汽车金融有限公司购买汽车分期付款抵押
固定资产	159,662.60	公司购买别克汽车分期付款抵押
固定资产	1,509,881.96	为公司与浙江中大元通融资租赁有限公司融资租赁提供抵押担保
固定资产	152,934.39	公司购买特斯拉汽车分期付款抵押
固定资产	8,123,451.49	公司向湖北金融租赁股份有限公司融资租赁固定资产在租赁期间使用权属于出租人，本公司未经出租人书面同意不得在租赁期限内对租赁物进行销售、抵债、转让、转租、分租、抵押、质押、投资、为他人设立担保物权或采取其他方式侵犯出租人所有权。
固定资产	7,754,830.96	公司向江苏金融租赁股份有限公司融资租赁固定资产在租赁期间使用权属于出租人，本公司未经出租人书面同意不得在租赁期限内对租赁物进行销售、抵债、转让、转租、分租、抵押、质押、投资、为他人设立担保物权或采取其他方式侵犯出租人所有权。
固定资产	11,394,751.10	公司向皖江金融租赁股份有限公司融资租赁固定资产在租赁期间使用权属于出租人，本公司未经出租人书面同意不得在租赁期限内对租赁物进行销售、抵债、转让、转租、分租、抵押、质押、投资、为他人设立担保物权或采取其他方式侵犯出租人所有权。
合计	<b>55,623,686.50</b>	

## 六、合并范围的变更

### 1、其他原因的合并范围变动

#### ①公司设立

子公司名称	变动原因	变动时间
湘潭鑫梓润城市运营管理有限公司	新设	2025-11-03
赣州鑫梓润智慧城市运营服务有限公司	新设	2025-10-22
麻阳锦鑫智慧城市运营管理有限公司	新设	2025-07-18

#### ②公司注销

子公司名称	变动原因	变动时间
深圳市深汕特别合作区鑫梓润环境服务有限公司	注销	2025-02-19
鑫梓润城市服务（深圳）有限公司	注销	2025-12-10

## 七、在其他主体中的权益

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
					直接	间接		
1	深圳市鑫梓润农业科技有限公司	深圳	深圳	服务业	100	-	100	设立
2	深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	深圳	深圳	服务业	100	-	100	收购
3	深圳市鑫梓润养老服务有限公司	深圳	深圳	服务业	100	-	100	设立
4	深圳市鑫梓润环保科技有限公司	深圳	深圳	服务业	100	-	100	设立
5	洁隆（南平）生态环境科技有限公司	建瓯	建瓯	服务业	100	-	100	设立
6	深圳市鑫万智慧城市运营有限公司	深圳	深圳	服务业	51	-	51	设立
7	萍乡市鑫梓润生态环境科技有限公司	萍乡	萍乡	服务业	100	-	100	设立
8	深圳市深汕特别合作区鑫梓润环境服务有限公司	深汕	深汕	服务业	100	-	100	设立
9	江陵县江润智慧城市科技有限公司	荆州	荆州	服务业	51	-	51	设立
10	长沙鑫梓润环境科技有限公司	长沙	长沙	服务业	100	-	100	设立
11	鑫梓润（东莞）环境科技有限公司	东莞	东莞	服务业	100	-	100	设立
12	鑫梓润（洛阳）环境科技有限公司	洛阳	洛阳	服务业	100	-	100	设立
13	合肥市鑫梓润环境科技有限公司	合肥	合肥	服务业	100	-	100	设立
14	宜春市鑫梓润环境科技有限公司	宜春	宜春	服务业	100	-	100	设立
15	鑫梓润（江门）环境卫生管理服务服务有限公司	江门	江门	服务业	100	-	100	设立
16	怀化鑫梓润环境科技有限公司	怀化	怀化	服务业	100	-	100	设立
17	娄底市鑫梓润环境科技有限公司	娄底	娄底	服务业	100	-	100	设立
18	丽江鑫梓润环境科技有限公司	丽江	丽江	服务业	100	-	100	设立
19	金溪县鑫梓润物业管理有限公司	金溪	金溪	服务业	100	-	100	设立
20	佛山市南海区鑫梓润物业管理有限公司	佛山	佛山	服务业	100	-	100	设立
21	鑫盛昌（南平浦城）生态环境科技有限公司	南平	南平	服务业	100	-	100	设立
22	鑫梓润（扬州）生态环境科技有限公司	扬州	扬州	服务业	100	-	100	设立

23	涟源市鑫梓润环境科技有限公司	涟源	涟源	服务业	100	-	100	设立
24	鑫梓润（重庆）物业管理有限公司	重庆	重庆	服务业	100	-	100	设立
25	鑫梓润物业管理（洛阳）有限公司	洛阳	洛阳	服务业	100	-	100	设立
26	安顺市安鑫智慧城市服务有限公司	安顺	安顺	服务业	51	-	51	收购
27	鑫梓润（梅州）物业管理有限公司	梅州	梅州	服务业	100	-	100	设立
28	深圳市鹏润智慧城市运营有限公司	深圳	深圳	服务业	55	-	55	设立
29	深圳市鑫梓润安全服务有限公司	深圳	深圳	服务业	100	-	100	设立
30	贵州省鑫梓润智慧科技有限公司	贵州	贵州	服务业	55	-	55	设立
31	麻阳鑫梓润生态环保科技有限公司	麻阳	麻阳	服务业	-	100	100	设立
32	麻阳鑫梓润智慧城市运营管理有限公司	麻阳	麻阳	服务业	100	-	100	设立
33	深圳市润福智慧城市管理有限公司	深圳	深圳	服务业	51	-	51	设立
34	深圳市鑫梓润智慧城市咨询有限公司	深圳	深圳	服务业	51	-	51	收购
35	惠州市鑫梓润城市运营服务有限公司	惠州	惠州	服务业	100	-	100	设立
36	鑫梓润城市服务（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	46	-	46	设立
37	南昌县鑫梓润城市运营服务有限公司	南昌	南昌	服务业	100	-	100	设立
38	深圳市湘润城市运营服务有限公司	深圳	深圳	服务业	55	-	55	设立
39	汉鑫智能城市服务运营科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	51	-	51	设立
40	深圳市晖润城市运营服务有限公司	深圳	深圳	服务业	60	-	60	设立
41	赣州鑫梓润智慧城市运营服务有限公司	赣州	赣州	服务业	100	-	100	设立
42	湘潭鑫梓润城市运营管理有限公司	湘潭	湘潭	服务业	100	-	100	设立
43	麻阳锦鑫智慧城市运营管理有限公司	麻阳	麻阳	服务业	51	-	51	设立
44	深圳市舜润智慧城市运营有限公司	深圳	深圳	服务业	51	-	51	设立

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

2、重要的非全资子公司

无

3、重要非全资子公司的主要财务信息

无

4、使用资产和清偿债务的重大限制：

无

5、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

无

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

无

(三) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

(四) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无

## 八、与金融工具相关的风险

### (一) 市场风险

1. 外汇风险，指因汇率变动产生损失的风险。公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，但公司已确认的外币资产依然存在外汇风险。

2. 利率风险，公司的利率风险主要产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使公司面临公允价值利率风险。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。本年公司金融负债利率为固定利率。公司银行存款会收到利率变动影响，但风险处于可控状态。

### (二) 信用风险

为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日根据应收款项的回收情况，计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为所承担的信用风险已经大为降低。

此外，本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

### (三) 流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要、并降低现金流量波动的影响。本公司年末流动资产超过流动负债，流动性风险较低。综上所述，本公司管理层认为本公司所承担的流动风险已经大为降低，对本公司的经营和财务报表不构成重大影响，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 九、关联方及关联交易

### (一) 关联方

1、本公司的控股股东情况

股东名称	股东性质	国籍	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
王珊	控股股东	中国	16,649,774.00	64.04	64.04
李中强	控股股东配偶	中国	1,030,226.00	3.96	3.96
深圳市金泽润泰投资中心（有限合伙）	控股股东及配偶全资子公司	中国深圳	2,600,000.00	10.00	10.00
深圳市鹏新投资中心（有限合伙）	控股股东及配偶全资子公司	中国深圳	2,600,000.00	10.00	10.00
	合计		22,880,000.00	88.00	88.00

## 2、本公司的子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注七、在其他主体中的权益。

## 3、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市金润德投资集团有限公司	受同一控制人控制的其他企业
金粤通（深圳）电气有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市金润德建筑工程有限公司	受同一控制人控制的其他企业
湖南金润德汽车销售有限公司	受同一控制人控制的其他企业
现代培训（深圳）有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳红庄园葡萄酒有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市菲利特投资有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市物泰信息科技有限公司	受同一控制人控制的其他企业
广东联合物泰信息科技有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市鑫梓润环境科技有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市前海臻鼎牵投资本投资管理有限公司	受同一控制人控制的其他企业
香港金润德投资发展有限公司	受同一控制人控制的其他企业
深圳市宝安区西乡街道来深建设者服务中心	受同一控制人控制的其他企业
深圳市宝安区西乡街道受困人才援助中心	受同一控制人控制的其他企业
深圳市宝安区鑫梓润养老服务中心	受同一控制人控制的其他企业
深圳市新粤通文化传播有限公司	受同一控制人控制的其他企业
新余金点子物业投资管理中心（有限合伙）	受同一控制人控制的其他企业
曾耀	股东
丘振球	股东
钟文	本公司董事
熊博	本公司董事
易贤红	本公司董事
刘艳	本公司董事
王连银	实际控制人之直系亲属
张冰	职工代表监事
杨贵才	监事

王旭光	监事
肖红	实际控制人之直系亲属之配偶

(二) 关联方交易情况

1、关联采购与销售情况

(1) 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
湖南金润德汽车销售有限公司	购车款	4,590,000.00	1,530,000.00

2、关联担保情况

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
1	王珊、李中强	本公司	5,000,000.00	2025-1-14	2026-1-13	否
2	王珊、李中强	本公司	7,000,000.00	2025-5-22	2026-5-21	否
3	王珊、李中强	本公司	5,800,000.00	2025-11-26	2026-6-8	否
4	王珊	本公司	5,000,000.00	2025-9-29	2026-9-29	否
5	王珊、李中强	本公司	15,000,000.00	2024-4-16	2026-4-15	否
6	王珊、李中强	本公司	5,000,000.00	2025-5-30	2026-5-29	否
7	王珊、李中强	本公司	5,000,000.00	2024-6-24	2026-6-23	否
8	王珊、李中强	本公司	5,000,000.00	2024-9-25	2026-9-24	否
9	王珊、李中强	本公司	5,000,000.00	2025-4-29	2027-4-29	否
10	王珊、李中强	本公司	7,000,000.00	2023-10-5	2026-10-4	否
11	王珊、李中强	本公司	7,300,000.00	2023-10-25	2026-9-27	否
12	王珊	本公司	2,610,000.00	2023-6-9	2026-6-9	否
13	王珊、李中强	本公司	8,000,000.00	2023-10-20	2026-9-20	否
14	王珊、李中强	本公司	5,656,500.00	2023-12-20	2026-11-20	否
15	王珊、李中强	本公司	10,000,000.00	2025-3-10	2028-3-10	否
16	王珊、李中强	本公司	17,000,000.00	2025-11-14	2028-11-14	否
17	王珊、李中强	本公司	6,893,500.00	2025-11-15	2029-10-15	否

①序号 1、2、3、4 为本公司短期借款下的担保情况，具体说明详见本附注五、（十一）短期借款的相关说明；

②序号 5、6、7、8、9 为本公司长期借款下的担保情况，具体说明详见本附注五、（十九）长期借款的相关说明；

③公司与厦门国贸创程融资租赁有限公司签订售后回租合同，租赁成本 7,000,000.00 元，租赁期间 36 个月，从 2023 年 10 月 5 日至 2026 年 10 月 4 日，由公司股东由公司实际控制人王珊、李中强提供个人连带责任担保，提供《孟津县新城区城市综合管理市场化合同》形成的全部应收账款做质押担保。截止 2025 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 1,954,749.96 元本金尚未归还。

④公司与厦门国贸创程融资租赁有限公司签订售后回租合同，租赁成本 7,300,000.00 元，

租赁期间 36 个月，从 2023 年 10 月 25 日至 2026 年 9 月 26 日，由公司股东由公司实际控制人王珊、李中强提供个人连带责任担保，提供《高树围物业服务合同》、《共乐旧村物业管理服务合同》形成的全部应收账款做质押担保。截止 2025 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 2,038,525.02 元本金尚未归还。

⑤公司与浙江中大元通融资租赁有限公司签订售后回租合同，租赁成本 2,610,000.00 元，租赁期间 36 个月，从 2023 年 6 月 10 日至 2026 年 6 月 9 日，由公司股东由公司实际控制人王珊提供个人连带责任担保。截止 2025 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 409,000.00 元本金尚未归还。

⑥公司与江苏金融租赁股份有限公司签订售后回租合同，租赁成本 8,000,000.00 元，租赁期间 36 个月，从 2023 年 10 月 20 日至 2026 年 9 月 20 日，由公司股东由公司实际控制人王珊、李中强提供个人连带责任担保。《深圳市大鹏办事处辖区绿化管养服务项目》形成的应收账款做质押担保，担保期限为 2023 年 10 月 20 日至 2026 年 9 月 20 日。截止 2025 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 5,282,361.00 元本金尚未归还。

⑦公司与江苏金融租赁股份有限公司签订售后回租合同，租赁成本 5,656,500.00 元，租赁期间 36 个月，从 2023 年 12 月 20 日至 2026 年 11 月 20 日，由公司股东由公司实际控制人王珊、李中强提供个人连带责任担保。截止 2025 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 1,884,454.00 元本金尚未归还。

⑧公司与江苏金融租赁股份有限公司签订售后回租合同，租赁成本 8,000,000.00 元，租赁期间 36 个月，从 2024 年 2 月 24 日至 2027 年 1 月 24 日，由公司股东由公司实际控制人王珊、李中强提供个人连带责任担保。截止 2025 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 3,270,033.00 元本金尚未归还。

⑨公司与江苏金融租赁股份有限公司签订售后回租合同，租赁成本 1,350,000.00 元，租赁期间 36 个月，从 2024 年 3 月 26 日至 2027 年 2 月 26 日。截止 2025 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 609,750.00 元本金尚未归还。

⑩公司与江苏金融租赁股份有限公司签订售后回租合同，租赁成本 10,000,000.00 元，租赁期间 36 月，从 2025 年 3 月 10 日至 2028 年 3 月 10 日。截止 2025 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 8,158,870.00 元本金尚未归还。

⑪公司与皖江金融租赁股份有限公司签订售后回租合同，租赁成本 17,000,000.00 元，租赁期间 36 月，从 2025 年 11 月 14 日至 2028 年 11 月 14 日。截止 2025 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 17,000,000.00 元本金尚未归还。

⑫公司与湖北金融租赁股份有限公司签订售后回租合同，租赁成本 6,893,500.00 元，租赁期间 48 月，从 2025 年 11 月 15 日至 2029 年 10 月 15 日。截止 2025 年 12 月 31 日，该合同项下尚有 6,637,370.22 元本金尚未归还。

### 3、关键管理人员报酬

年度报酬区间	本期数	上期数
总额	2,893,263.62	2,737,507.21

(三) 关联方应收应付款项

① 关联方应收、预付款项

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	预期信用损失	账面余额	预期信用损失
其他应收款：				
钟文	90,769.53	5,574.92	103,294.53	6,389.20
王连银	390,166.82	312,953.46	388,166.82	197,683.41
丘振球	-	-	11,435.00	114.35
熊博	453,829.24	111,714.62	218,718.94	70,143.79
曾耀	171,992.97	85,996.49	171,992.97	34,398.59
易贤红	21,696.75	369.68	170,571.00	10,757.10
张冰	-	-	3,866.49	38.66
王旭光	74,595.33	745.95	12,532.81	125.33
肖红	8,000.00	8,000.00	8,000.00	6,400.00
深圳市鹏新投资中心（有限合伙）	1,120,000.00	11,200.00	120,000.00	12,000.00
合计	<b>2,331,050.64</b>	<b>536,555.12</b>	<b>1,208,578.56</b>	<b>338,050.43</b>

② 关联方应付、预收款项

项目名称	期末余额	上年年末余额
其他应付款：		
肖红	286,503.07	286,503.07
王珊	67,287.70	67,287.70
深圳市金泽润泰投资中心（有限合伙）	-	120,000.00
刘艳	11,677.00	11,677.00
熊博	-	603.80
王连银	5,535.50	3,535.50
王旭光	4,615.00	4,615.00
易贤红	22,269.00	27,904.62
合计	<b>397,887.27</b>	<b>522,126.69</b>

十、政府补助

(一) 与资产相关的政府补助

无

(二) 与收益相关的政府补助

项目	金额
失业稳岗补贴	121,769.49

增值税加计扣除以及增值税减免税额	86,139.29
社保补贴	21,437.19
生活垃圾分类激励资金	240,000.00
其他补贴	203,263.58
合 计	<b>672,609.55</b>

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重大承诺事项

#### 1、已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	3,695,583.10	3,269,946.34
1 至 2 年	2,688,226.53	2,608,053.50
2 至 3 年	2,487,952.50	1,650,523.68
3 年以上	6,328,033.25	4,830,801.95
合 计	<b>15,199,795.37</b>	<b>12,359,325.46</b>

### (二) 重大或有事项

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

2026 年 3 月 2 日和 2026 年 3 月 23 日，经公司总经理审批通过在广西省南宁市设立鑫梓润(广西)智慧城市运营服务有限公司(暂定名，实际以登记主管机关核准为准)，注册资本为人民币 100 万元，以货币出资，持股 100%，纳入并表范围。截止审计报告报出日，该子公司尚未完成工商以及出资手续。

2026 年 3 月 2 日和 2026 年 3 月 23 日，经公司总经理审批通过在广东省广州市设立广州市鑫梓润智慧城市运营服务有限公司(暂定名，实际以登记主管机关核准为准)，注册资本为人民币 50 万元，以货币出资，持股 100%，纳入并表范围，2026 年 03 月 16 日，该总公司已完成工商及出资手续。

## 十三、其他重要事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的其他重要事项。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1、按账龄披露

账龄	期末数	上年年末余额
----	-----	--------

1年以内	39,028,685.19	62,740,992.27
1至2年	17,158,792.43	23,854,372.99
2至3年	7,943,955.98	13,589,335.92
3至4年	7,188,128.58	2,677,960.14
4至5年	2,461,426.22	597,659.02
5年以上	629,159.02	31,500.00
<b>合计</b>	<b>74,410,147.42</b>	<b>103,491,820.34</b>

2、按坏账计提方法分类披露

类别	期末金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项评估计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	<b>74,410,147.42</b>	<b>100.00</b>	<b>9,865,263.05</b>	13.26	<b>64,544,884.37</b>
其中：组合1：账龄组合	72,204,293.30	97.04	9,865,263.05	13.66	62,339,030.25
组合2：合并范围关联方	2,205,854.12	2.96	-	-	2,205,854.12
<b>合计</b>	<b>74,410,147.42</b>	<b>100.00</b>	<b>9,865,263.05</b>	13.26	<b>64,544,884.37</b>

续

类别	上年年末金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项评估计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	<b>103,491,820.34</b>	<b>100.00</b>	<b>7,576,124.35</b>	7.32	<b>95,915,695.99</b>
其中：组合1：账龄组合	103,172,086.04	99.69	7,576,124.35	7.34	95,595,961.69
组合2：合并范围关联方	319,734.30	0.31	-	-	319,734.30
<b>合计</b>	<b>103,491,820.34</b>	<b>100.00</b>	<b>7,576,124.35</b>	7.32	<b>95,915,695.99</b>

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

无

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

①组合1：账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备

1年以内	36,822,831.07	1.00	368,228.32	62,421,257.97	1.00	624,212.58
1至2年	17,158,792.43	10.00	1,715,879.24	23,854,372.99	10.00	2,385,437.30
2至3年	7,943,955.98	20.00	1,588,791.20	13,589,335.92	20.00	2,717,867.18
3至4年	7,188,128.58	50.00	3,594,064.29	2,677,960.14	50.00	1,338,980.07
4至5年	2,461,426.22	80.00	1,969,140.98	597,659.02	80.00	478,127.22
5年以上	629,159.02	100.00	629,159.02	31,500.00	100.00	31,500.00
合计	<b>72,204,293.30</b>		<b>9,865,263.05</b>	<b>103,172,086.04</b>		<b>7,576,124.35</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
上年年末余额	7,576,124.35
本期计提	2,289,138.70
本期收回或转回	-
本期核销	-
其他	-
期末余额	9,865,263.05

### 4、本期实际核销的应收账款情况

无

### 5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	计提的预期信用损失金额	占应收账款总额比例(%)
丽江泸沽湖环境管理服务服务有限公司	非关联方	7,212,723.45	560,127.77	9.69
开平市月山镇人民政府	非关联方	5,178,887.13	962,070.49	6.96
江门市新会区双水镇人民政府	非关联方	5,009,377.44	163,216.70	6.73
赣州章贡区建设投惠众市场管理有限公司	非关联方	4,949,159.67	49,491.60	6.65
深圳市宝安区西乡街道办事处	非关联方	4,496,487.76	44,964.88	6.04
合计	-	<b>26,846,635.45</b>	<b>1,779,871.43</b>	<b>36.07</b>

### 6、因金融资产转移而终止确认的应收款项

无

### 7、应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无

### (二) 其他应收款

#### 1、按项账龄分析

账龄	期末数	上年年末数
----	-----	-------

	账面余额	账面余额
1年以内	19,239,906.01	11,627,783.26
1至2年	7,233,028.10	7,443,323.82
2至3年	4,404,521.41	18,247,468.81
3至4年	11,737,658.21	2,581,783.32
4至5年	1,912,360.44	2,382,971.84
5年以上	4,768,842.40	2,865,184.36
小计	<b>49,296,316.57</b>	<b>45,148,515.41</b>
减：坏账准备	<b>9,935,849.29</b>	<b>7,132,268.38</b>
合计	<b>39,360,467.28</b>	<b>38,016,247.03</b>

(2) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	上年年末余额
押金及保证金	7,234,307.26	7,151,888.57
备用金	11,309,502.72	11,149,585.52
往来款	24,858,111.39	19,871,285.02
合并范围内关联方	4,722,028.19	4,152,237.82
其他	1,172,367.01	2,823,518.48
减：坏账准备	9,935,849.29	7,132,268.38
合计	<b>39,360,467.28</b>	<b>38,016,247.03</b>

(3) 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	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	<b>49,296,316.57</b>	<b>100.00</b>	<b>9,935,849.29</b>	<b>20.16</b>	<b>39,360,467.28</b>
其中：账龄组合	37,339,981.12	75.75	9,935,849.29	26.61	27,404,131.83
应收保证金及押金组合	7,234,307.26	14.67	-	-	7,234,307.26
合并范围关联方	4,722,028.19	9.58	-	-	4,722,028.19
合计	<b>49,296,316.57</b>	<b>100.00</b>	<b>9,935,849.29</b>	<b>20.16</b>	<b>39,360,467.28</b>

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比	

		(%)		例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	<b>45,148,515.41</b>	<b>100.00</b>	<b>7,132,268.38</b>	<b>15.80</b>	<b>38,016,247.03</b>
其中:账龄组合	33,844,389.02	74.96	7,132,268.38	21.07	26,712,120.64
应收保证金及押金组合	7,151,888.57	15.84	-	-	7,151,888.57
合并范围关联方	4,152,237.82	9.20	-	-	4,152,237.82
合计	<b>45,148,515.41</b>	<b>100.00</b>	<b>7,132,268.38</b>	<b>15.80</b>	<b>38,016,247.03</b>

① 按单项计提坏账准备: 无

② 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1年以内	15,889,371.10	1.00	158,893.71
1—2年	3,596,790.97	10.00	359,679.10
2—3年	3,150,867.67	20.00	630,173.53
3—4年	11,460,564.91	50.00	5,730,282.46
4—5年	927,829.90	80.00	742,263.92
5年以上	2,314,556.57	100.00	2,314,556.57
合计	<b>37,339,981.12</b>		<b>9,935,849.29</b>

③ 应收保证金及押金组合

账龄	期末余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	1,874,699.69	25.91	-
1—2年	1,498,300.00	20.71	-
2—3年	145,397.90	2.01	-
3—4年	277,093.30	3.83	-
4—5年	984,530.54	13.61	-
5年以上	2,454,285.83	33.93	-
合计	<b>7,234,307.26</b>	<b>100.00</b>	-

(4) 预期信用损失计提情况

预期信用损失	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	7,132,268.38	-	-	7,132,268.38
上年年末余额在本期重新评估后	7,132,268.38	-	-	7,132,268.38
本期计提	2,803,580.91	-	-	2,803,580.91
本期转回	-	-	-	-

本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	9,935,849.29	-	-	9,935,849.29

(5) 本期收回或转回的重要坏账准备情况

无

(6) 本报告期实际核销的重要其他应收款项情况

无

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	预期信用损失	占其他应收款项余额的比例 (%)
深圳市广新物业管理有限公司	往来款	4,424,130.17	1年以内 2,391,617.99元；3至4年 2,032,512.18元；	1,040,172.27	8.97
深圳佳兄投资发展有限公司	往来款	3,199,154.74	3-4年	1,599,577.37	6.49
深圳市金泽润泰投资中心(有限合伙)	往来款	2,880,000.00	1年以内	28,800.00	5.84
深圳里鹏城市服务有限公司	往来款	2,000,000.00	1年以内	20,000.00	4.06
李茂	备用金	1,751,581.32	1至2年	175,158.13	3.55
合计		<b>14,254,866.23</b>	-	<b>2,863,707.77</b>	<b>28.91</b>

(8) 涉及政府补助的其他应收款项

无

(9) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无

(10) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无

(三) 长期股权投资分类

项目	期末余额	上年年末余额
子公司投资	2,102,880.91	1,000,880.91
对合营企业投资	-	-
对联营企业投资	-	-
小计	<b>2,102,880.91</b>	<b>1,000,880.91</b>
减：长期股权投资减值准备	-	-
合计	<b>2,102,880.91</b>	<b>1,000,880.91</b>

1、长期股权投资明细

被投资单位	初始投资成本	上年年末余额	本期增减变动			
			追加或减少投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动
深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	880.91	880.91	-	-	-	-
安顺市安鑫智慧城市服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-	-	-
麻阳锦鑫智慧城市运营管理有限公司	-	-	102,000.00	-	-	-
麻阳鑫梓润智慧城市运营管理有限公司	-	-	1,000,000.00	-	-	-
合计	<b>1,000,880.91</b>	<b>1,000,880.91</b>	<b>1,102,000.00</b>	-	-	-

续：

被投资单位	期末余额	减值准备期末余额	本期计提减值准备	期末净额	备注
深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	880.91	-	-	880.91	-
安顺市安鑫智慧城市服务有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-
麻阳锦鑫智慧城市运营管理有限公司	102,000.00	-	-	102,000.00	-
麻阳鑫梓润智慧城市运营管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-
合计	<b>2,102,880.91</b>	-	-	<b>2,102,880.91</b>	-

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	<b>148,241,648.66</b>	<b>312,146,613.40</b>
其中：主营业务收入	148,241,648.66	312,146,613.40
其他业务收入	-	-
营业成本	<b>142,624,542.02</b>	<b>241,921,183.83</b>
其中：主营业务成本	142,624,542.02	241,921,183.83
其他业务成本	-	-

2、主营业务（分类别）

服务类别	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

城市管理服务	100,809,119.96	102,163,326.33	258,612,933.71	197,531,493.18
物业管理服务	47,432,528.70	40,461,215.69	53,533,679.69	44,389,690.65
合计	<b>148,241,648.66</b>	<b>142,624,542.02</b>	<b>312,146,613.40</b>	<b>241,921,183.83</b>

### 3、公司前五名客户的营业收入情况

项目	本期发生额	占公司全部营业收入的比例(%)
深圳市坪山区碧岭街道办事处	28,610,698.92	19.3
大冶市城市管理执法局	12,540,182.32	8.46
龙归花园	10,534,053.87	7.11
合肥高新技术产业开发区柏堰社区服务中心	7,591,521.48	5.12
固戍花园管理处各业主	6,621,909.26	4.47
合计	<b>65,898,365.85</b>	<b>44.46</b>

## 十五、补充资料

### (一) 非经常性损益

#### 1、本期非经常性损益明细表

项目	金额
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-364,112.03
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	
3、计入当期损益的政府补助	626,521.10
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-
6、非货币性资产交换损益	-
7、委托他人投资或管理资产的损益	-
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-
9、债务重组收益	-
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-
14、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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-
16、对外委托贷款取得的损益	-

17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-
18、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-
19、受托经营取得的托管费收入	-
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,208,574.12
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小 计	-946,165.05
减：所得税影响额	-150,243.33
少数股东权益影响额（税后）	13,239.61
合 计	-809,161.33

2、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》列举的非经常性损益界定为经常性损益的项目

无

（二）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	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
归属于公司普通股股东的净利润	-46.82	5.17	-2.24	0.30	-2.24	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-46.17	5.58	-2.21	0.32	-2.21	0.32

（三）境内外会计准则下会计数据差异

无

深圳市鑫梓润智慧城市管家股份有限公司

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
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-364,112.03
2、计入当期损益的政府补助	626,521.10
3、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,208,574.12
<b>非经常性损益合计</b>	<b>-946,165.05</b>
减：所得税影响数	-150,243.33
少数股东权益影响额（税后）	13,239.61
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-809,161.33</b>

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用