



荣鑫股份

NEEQ: 872978

西安荣鑫智生活服务股份有限公司



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、公司负责人龙毅涛、主管会计工作负责人丁芬及会计机构负责人（会计主管人员）卢茜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、北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告。

董事会就非标准审计意见的说明

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）接受西安荣鑫智生活服务股份有限公司的委托，对公司 2025 年年度财务报表进行了审计，并出具了带强调事项段的无保留意见的《2025年度审计报告》（中名国成审字【2026】第3238号）及《关于西安荣鑫智生活服务股份有限公司 2025年度带有强调事项段的无保留意见审计报告的专项说明》（中名国成报字【2026】第0540号）。公司董事会根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》及相关规定，现将有关情况进行说明：

1、审计报告关于强调事项段的具体内容

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注八、5、（5）关联方资金拆借所述：截至2025年12月31日，关联方西安达强来物资有限公司欠款27,131,361.10元；关联方西安福德莱建设工程有限公司欠款33,671,222.22元；关联方西安风瑞商贸有限公司欠款29,688,865.80元（截止报告出具日已归还198,000.00元），上述欠款总计90,491,449.12元（截止报告出具日后已归还198,000.00元）。

根据荣鑫智生活公司2026年第三届董事会第二十一次会议决议，拟通过以下方式解决上述资金拆借本金及利息：1、西安荣华集团有限公司将其持有的陕西秦商联合置业有限公司9.90%的股权作为抵债资产，代西安风瑞商贸有限公司、西安达强来物资有限公司及西安福德莱建设工程有限公司偿还债务共81,000,000.00元；2、剩余债务9,293,449.12元由荣鑫智生活公司实际控制人及其一致行动人、公司董事张程程以股利分配款代为偿还，不足部分以货币资金补足。

该事项不影响已发表的审计意见。

2、公司董事会意见

对于上述事项，公司董事会认为，上述审计意见客观和真实地反映了公司实际的财务状况，揭示了公司存在的风险。针对上述情况，公司董事会将积极推进资金占用整改措施，消除审计机构对上述事项的疑虑。公司将进一步完善公司内控制度，完善内部控制的运行程序。公司将加强内部控制培训，提高合

规意识，提高规范运作水平。严格执行资金支付制度，提升规范运作水平，强化执行力度，坚决杜绝资金占用问题，保证挂牌公司的规范运作，切实维护全体股东特别是中小股东的利益。

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	6
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	7
第三节	重大事件	26
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	30
第五节	行业信息	33
第六节	公司治理	34
第七节	财务会计报告	39
附件	会计信息调整及差异情况.....	136

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

释义

释义项目		释义
本公司、公司、股份公司、荣鑫股份	指	西安荣鑫智生活服务股份有限公司
荣华集团	指	西安荣华集团有限公司
鑫顺信息、西安鑫顺	指	西安鑫顺信息科技合伙企业（有限合伙）
汉中城投	指	汉中市城投荣鑫物业管理有限公司
安康荣投	指	安康荣投物业服务服务有限公司
鑫梦科技	指	西安鑫梦信讯智能科技有限公司
新长江公司、新长江实业（集团）有限责任公司	指	西安新长江实业（集团）有限责任公司
长安银行西安开发区支行	指	长安银行股份有限公司西安经济技术开发区支行
股东会	指	西安荣鑫智生活服务股份有限公司股东会
董事会	指	西安荣鑫智生活服务股份有限公司董事会
监事会	指	西安荣鑫智生活服务股份有限公司监事会
高级管理人员	指	本公司总经理、财务总监、董事会秘书
三会	指	股东会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌进行公开转让之行为
开源证券、主办券商	指	开源证券股份有限公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司章程》	指	《西安荣鑫智生活服务股份有限公司章程》
报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
报告期初	指	2025年1月1日
报告期末	指	2025年12月31日

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	西安荣鑫智生活服务股份有限公司		
英文名称及缩写	-		
法定代表人	龙毅涛	成立时间	1999年6月28日
控股股东	控股股东为崔荣华	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为崔荣华，一致行动人为张秦川
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-物业管理（K7020）-物业管理（K7020）		
主要产品与服务项目	物业管理服务		
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	荣鑫股份	证券代码	872978
挂牌时间	2018年8月16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）	30,400,000
主办券商（报告期内）	开源证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层		
联系方式			
董事会秘书姓名	高雅	联系地址	西安市经济技术开发区凤城七路西段旭辉中心19层
电话	029-86511589	电子邮箱	Rxwy_vip@163.com
公司办公地址	西安市经济技术开发区凤城七路西段旭辉中心19层	邮政编码	710016
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91610132710152658R		
注册地址	陕西省西安市经济技术开发区凤城七路西段旭辉中心19层		
注册资本（元）	30,400,000	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

公司属于物业管理行业，拥有一级物业服务企业资质，主要通过商务谈判或招投标的方式，与房地产开发商、社区业主委员会、商户等客户签订物业管理服务合同，向其提供专业的物业管理服务，并收取物业服务费以获取报酬。目前，公司形成了日常物业管理服务和互联网相结合的经营模式，在提供传统物业管理服务外，通过“互联网+”的手段更好的为业主提供全方位的服务。公司提供专业、优质的物业管理服务，通过二十余年的经营，积累了丰富的物业管理经验，已在陕西省区域内拥有良好的口碑和品牌认可度，并积极的向省外拓展发展，已在海南、北京等地拓展项目。

(1) 采购模式

公司采购主要分为物资采购和服务外包两种。物资采购方面，如维修物料、保洁用具等，为了提高采购物资的质量，控制采购价格，降低成本，公司每月固定日期收集各片区的《计划采购申请》，审批通过后由各项目负责将物资进行统一采购管理。服务外包方面，因公司管理的物业项目较多，而物业行业又属于劳动密集型产业，日常保洁、楼宇内公共区域墙面、顶面的粉刷、设备维修及专业维护等物业服务都需要大量的人力。随着中国经济发展的不断加大，国内劳动力成本也在急剧上升，公司用工成本将会逐步提高。因此，为了提高经营效益，公司将保洁、保安技术含量较低、附加值不高的业务大部分进行外包，同时，保留物业服务部分核心服务，如客服、监控等服务。首先由公司收集外包方相关资料，并组织对其进行调查和评价，填写《外包方能力调查表》，报主管领导审核、总经理批准，列入《合格外包方名册》中，作为选择外包方的主要依据。公司通过比选确定候选供应商，并签订采购或外包合同。对首次承担服务项目的外包方，在提供服务之前，须提交外包《服务项目实施方案》，外包项目实施过程中，公司将委派多部门定期到作业现场进行联合检查。

(2) 销售模式

公司主要通过和房地产开发商直接洽谈承接方式获取物业项目。项目洽谈成功后公司会根据合同约定制定工作计划，包括客户服务工作计划、公共设施设备维修保养计划、治安消防工作计划、环境维护计划等，然后交由公司物业管理部门进行实施。在实施过程中，公司会安排过程监控，及时调整服务内容。合同结束后，公司会对整个服务过程进行总结。

(3) 盈利模式

公司与房地产开发商订立前期物业服务合同，向客户提供物业服务，并按照收费条款，向业主、物业使用者收取物业服务费等，该费用形成公司的收入，为公司的日常经营提供现金流量。公司通过 O2O 平台（荣之云线上 APP）和智能化管控实现物业公司与业主的有机互动，为业主提供全方位服务，为公司创造赢利点。

(二) 行业情况

2025 年，受宏观经济环境、房地产市场的持续影响，物业行业进入存量调整，质量优先的关键年，呈现出规模放缓、撤盘优化，强监管与科技赋能并行的核心特征。

从政策层面看，国家层面将物业服务从“基础服务业”升级为鼓励类商务服务业，纳入城市治理与民生保障战略。在政策制定方面，重点聚焦公共收益透明化、维修资金规范使用、招投标流程优化，规范市场秩序。实施物业服务质量提升行动，推动“质价相符”。

从行业规模与增速来看，物业整体管理面积稳步增长但增速显著放缓，营业收入远低于前几年的高

增长，行业重心从“规模优先”转向“质效优先”。物业费收缴率持续下滑，全国重点城市物业费均价同比微跌，调价难的同时成本还在增长，挤压利润空间。

从物企在资本市场的表现来看，受政治局会议首次提出“房地产市场止跌回稳”的目标的影响，以及两会政策利好和消费回暖预期推动，港股与A股物业板块走势略有企稳，但表现仍不及市场整体，低估值与流动性问题有待破局。

(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	260,782,084.67	226,378,722.63	15.20%
毛利率%	18.53%	20.05%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	12,253,085.06	14,915,581.67	-17.85%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	7,675,925.99	13,161,361.12	-41.68%
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）	9.62%	13.19%	-
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）	6.03%	11.64%	-
基本每股收益	0.40	0.49	-17.84%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	400,961,403.54	388,474,203.76	3.21%
负债总计	278,274,515.81	278,569,183.40	-0.11%
归属于挂牌公司股东的净资产	134,239,897.82	121,215,760.08	10.74%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	4.42	3.99	10.78%
资产负债率%（母公司）	61.93%	63.28%	-
资产负债率%（合并）	69.40%	71.71%	-
流动比率	1.43	1.48	-
利息保障倍数	3.51	5.43	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	4,787,978.20	64,770,743.27	-92.61%
应收账款周转率	1.51	1.46	-
存货周转率	815.99	348.69	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	3.21%	43.61%	-
营业收入增长率%	15.20%	14.82%	-
净利润增长率%	-21.10%	-6.27%	-

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	25,963,075.18	6.48%	25,756,512.53	6.63%	0.80%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0%
应收账款	172,890,259.54	43.12%	171,439,441.07	44.13%	0.85%
预付账款	1,950,536.47	0.49%	2,101,878.72	0.54%	-7.20%
其他应收款	119,254,027.27	29.74%	121,521,245.54	31.28%	-1.87%
存货	0.00	0.00%	520,758.33	0.13%	-100.00%
其他流动资产	494,189.45	0.12%	258,573.02	0.07%	91.12%
长期股权投资	1,720,095.23	0.43%	1,642,419.24	0.42%	4.73%
投资性房地产	40,772,703.61	10.17%	39,711,994.02	10.22%	2.67%
固定资产	2,621,251.12	0.65%	2,993,415.21	0.77%	-12.43%
使用权资产	1,701,016.03	0.42%	2,345,991.60	0.60%	-27.49%
无形资产	1,003,975.01	0.25%	1,147,400.01	0.30%	-12.50%
商誉	13,115,424.49	3.27%	13,115,424.49	3.38%	0.00%
长期待摊费用	2,194,146.30	0.55%	3,051,643.50	0.79%	-28.10%
递延所得税资产	6,050,663.27	1.51%	2,867,506.48	0.74%	111.01%
其他非流动资产	11,230,040.57	2.80%	0.00	0.00%	100%
短期借款	28,045,356.16	6.99%	30,053,472.23	7.74%	-6.68%
应付账款	93,430,943.59	23.30%	86,891,946.34	22.37%	7.53%
合同负债	21,079,120.71	5.26%	21,608,489.34	5.56%	-2.45%
应付职工薪酬	11,065,244.72	2.76%	12,766,816.20	3.29%	-13.33%
应交税费	5,174,265.23	1.29%	3,455,768.21	0.89%	49.73%
其他应付款	57,297,764.80	14.29%	57,510,212.43	14.80%	-0.37%
一年内到期的非流动负债	6,127,317.86	1.53%	3,837,727.77	0.99%	59.66%
其他流动负债	1,264,747.26	0.32%	1,373,981.20	0.35%	-7.95%
长期借款	53,000,000.00	13.22%	58,000,000.00	14.93%	-8.62%
租赁负债	617,080.12	0.15%	1,785,605.25	0.46%	-65.44%
长期应付款	1,093,236.31	0.27%	1,274,690.36	0.33%	-14.24%
递延所得税负债	79,439.05	0.02%	10,474.07	0.00%	658.44%
股本	30,400,000.00	7.58%	30,400,000.00	7.83%	0.00%
资本公积	10,524,537.28	2.62%	7,860,974.76	2.02%	33.88%

盈余公积	14,601,680.60	3.64%	13,871,759.47	3.57%	5.26%
未分配利润	78,713,679.94	19.63%	69,083,025.85	17.78%	13.94%

项目重大变动原因

- (1) 存货减少 52.08 万，主要是商品已售卖导致；
- (2) 其他流动资产减少 23.56 万，主要是子公司荣华城市物业待认证进项税增加引起；
- (3) 递延所得税资产增加 318.32 万，主要是坏账准备的增加引起导致；
- (4) 应交税费增加 171.85 万，主要是应交未缴的税费增加引起导致；
- (5) 一年内到期的非流动负债增加 228.96 万，主要是 2025 年长期借款增加导致；
- (6) 租赁负债减少 116.85 万，主要是 2025 年支付房租费用导致；
- (7) 递延所得税负债减少 6.89 万，主要是租赁负债减少引起导致；
- (8) 资本公积增加 266.36 万，主要是 24 年子公司荣实物业注销导致。

(二) 经营情况分析

1. 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入 的比重%	金额	占营业收入 的比重%	
营业收入	260,782,084.67	-	226,378,722.63	-	15.20%
营业成本	212,466,868.98	81.47%	180,985,634.27	79.95%	17.39%
毛利率%	18.53%	-	20.05%	-	-
销售费用	21,155.00	0.01%	-	0.00%	100%
管理费用	17,008,277.74	6.52%	13,313,384.43	5.88%	27.75%
研发费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0%
财务费用	5,760,704.68	2.21%	4,413,036.55	1.95%	30.54%
其他收益	341,711.67	0.13%	587,645.88	0.26%	-41.85%
投资收益	5,569,508.82	2.14%	-2,965,653.03	-1.31%	287.80%
公允价值变动 收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0%
信用减值损失	-16,418,661.85	-6.30%	-7,052,863.29	-3.12%	-132.79%
资产减值损失	-143,200.00	-0.05%	0.00	0.00%	100%
资产处置收益	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0%
营业利润	12,953,195.06	4.97%	16,743,613.81	7.40%	-22.64%
营业外收入	4,649.89	0.00%	333,771.78	0.15%	-98.61%
营业外支出	137,605.26	0.05%	65,592.19	0.03%	109.79%
净利润	11,653,407.37	4.47%	14,769,404.13	6.52%	-21.10%

项目重大变动原因

- (1) 财务费用增加 134 万，主要是 2025 年较 2024 年长期贷款增加 11 个月的 2500 万导致；
- (2) 其他收益减少 24.59 万，主要是 2025 年退役军人增值税减免减少导致；
- (3) 投资收益增加 853 万，主要是 2025 年应收利息增加 410.67 万、2024 年子公司荣实注销影响 350.76

万以及联营企业投资收益增加 91.7 万；

(4) 信用减值损失增加 936 万，主要是应收账款及其他应收款增加引起；

(5) 营业外收入减少 32.91 万，主要是 2024 年子公司荣实物业注销影响导致；

(6) 营业外支出增加 7.20 万，主要是 2025 年赔偿款增加引起。

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	259,215,766.61	220,394,349.16	17.61%
其他业务收入	1,566,318.06	5,984,373.47	-73.83%
主营业务成本	209,068,442.97	174,066,643.88	20.11%
其他业务成本	3,398,426.01	6,918,990.39	-50.88%

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
提供劳务	255,344,837.84	205,135,729.30	19.66%	12.80%	13.34%	-0.39%
销售商品	1,468,106.37	3,257,846.31	-121.91%	0%	0%	0%
其他	3,969,140.46	4,073,293.37	-2.62%	0%	0%	0%

按地区分类分析

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
西北地区	254,425,657.59	206,589,739.47	18.80%	16.28%	17.89%	-1.11%
华北地区	6,005,144.82	5,561,335.04	7.39%	-4.70%	16.77%	-17.02%
华南地区	351,282.26	315,794.47	10.10%	-72.27%	-67.86%	-12.35%

收入构成变动的原因

(1) 西北地区 2025 年增加收入是 2024 年 6 月收购子公司荣华城市物业，2025 年较 2024 年多 6 个月账期；

(2) 华南地区 2025 年收入减少主要是管理模式改变导致。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	北京荣华康养产业有限公司	6,304,961.51	2.43%	是

2	西安市公安局交通警察支队	5,749,549.45	2.22%	否
3	西安荣华集团有限公司	3,649,083.06	1.41%	是
4	安康城投昌盛置业有限公司	3,356,721.42	1.29%	否
5	西安创为物业管理有限公司	3,163,115.09	1.22%	否
合计		22,223,430.53	8.57%	-

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	陕西国鼎保安服务有限公司	8,796,141.94	6.19%	否
2	西安瑞友华旗人力资源有限公司	7,661,118.55	5.39%	否
3	陕西西甲保安服务有限公司	7,136,837.00	5.02%	否
4	陕西鲜睿实业有限公司	6,765,602.28	4.76%	否
5	陕西固鼎安保服务有限公司	5,941,348.45	4.18%	否
合计		36,301,048.22	25.54%	-

(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	4,787,978.20	64,770,743.27	-92.61%
投资活动产生的现金流量净额	5,104,519.79	-94,196,064.32	105.42%
筹资活动产生的现金流量净额	-9,685,935.34	33,090,974.16	-129.27%

现金流量分析

- (1) 本年经营活动现金流量净额 478 万元，较 2024 年减少 5998 万元，主要是 2025 年较 2024 年收到其他活动有关的现金减少 2367 万、提供劳务收到的现金减少 1312 万以及代支款项增加 2283 万。
- (2) 本年投资活动现金流量净额 510.45 万元，较 2024 年增加 9930 万元，主要是 2024 年出借资金 8862 万元以及其他长期资产支付的现金 844 万；
- (3) 本年筹资活动现金流量净额-968.59 万元，较 2024 年减少 4278 万元，主要是 2025 年较 2024 年取得借款现金减少 6200 万、偿还债务支付现金减少 3350 万、收到其他筹资现金增加 520 万和支付其他筹资现金增加 1880 万以及偿付利息增加 102 万。

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
西安荣华城市物业管理有限公司	控股子公司	物业服务	50,000,000	42,014,833.06	-25,587,671.01	85,358,631.72	1,261,591.77
三河市荣鑫智企业管理有限公司	控股子公司	物业服务	500,000	1,644,908.02	336,797.97	4,365,716.51	336,797.97
西安艾莱芙物业管理有限公司	控股子公司	物业服务	2,000,000	41,367,029.68	27,237,504.18	20,643,024.45	3,854,572.08

司							
安康荣投物业服务有限公司	控股子公司	物业服务	10,000,000	6,498,884.54	-2,154,506.27	6,820,229.39	-1,669,742.26
汉中市城投荣鑫物业管理有限公司	控股子公司	物业服务	3,000,000	12,899,514.22	1,168,504.44	8,290,667.00	855,257.00
西安万顺物业管理有限公司	控股子公司	物业服务	2,000,000	4,842,022.94	2,200,047.43	3,059,283.04	166,794.65
西安鑫梦	控股子公司	工程施工	3,000,000	12,406,598.05	-810,402.29	1,989,278.45	-317,060.67

讯 智 能 科 技 有 限 公 司	司						
陕 西 怡 华 物 业 管 理 有 限 责 任 公 司	控 股 子 公 司	物 业 服 务	3,000,000	4,793,250.61	2,251,554.83	2,804,625.17	-79,473.59
西 安 小 原 乡 文 化 旅 游 产 业 发 展 有 限 公 司	控 股 子 公 司	景 区 管 理 服 务	1,000,000	2,174,243.50	-1,266,148.42	-	-715,426.85
西 安 美	控 股 子	物 业 管	1,000,000	11,714,765.38	2,365,847.80	1,535,609.38	-328,397.25

鑫物业服务管理有限公司	公司	理					
西安荣鑫智多机器人服务有限公司	控股子公司	技术推广服务	1,000,000	27,036.73	-122,423.27	-	-122,076.52
西安荣智文化传媒有限公司	控股子公司	广告发布	1,000,000	40.20	-459.80	-	-359.92
陕西荣鑫泰麟	控股子公司	物业管理	2,000,000	639,109.20	-118,342.87	1,661,996.51	-134,987.81

环境科技有限公司							
西安荣升科技有限公司	控股子公司	信息技术服务	1,000,000	-	-	-	-
西安荣鲜餐饮管理有限公司	控股子公司	餐饮服务	1,000,000	19,566.60	2,352.87	58,877.36	2,352.87
西安荣健养老服务管理有限公司	控股子公司	养老服务	1,000,000	272.79	-3,238.11	1,008.47	-3,238.11

西安荣海供应链有限公司	控股子公司	供应链管理	100,000	-	-	-	-
陕西荣享医养服务有限公司	控股子公司	医养服务	100,000	112,773.75	90,108.66	27,751.36	-649,891.34
西安荣居酒店管理有限公司	控股子公司	酒店管理	1,000,000	-	-	-	-
西安君汇物业管理有	参股公司	物业管理	1,000,000	9,802.98	-447.53	96,860.87	-447.53

限公司							
陕西绿荣数智科技有限公司	参股公司	技术推广服务	3,000,000	154,715.75	10,715.75	-	-2,813.11
陕西绿城荣华城市服务有限公司	参股公司	物业管理	20,000,000	2,876,951.63	2,747,026.63	-	356.96
西安艾维申航城物业服务有限公司	参股公司	物业管理	2,000,000	4,659,139.82	-1,398,975.46	4,488,477.21	-910,890.78

西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司	参股公司	物业管理	1,000,000	767,147.47	685,765.23	-	-17,366.27
陕西咸润城市应急服务有限公司	参股公司	技术服务	1,000,000	-1,000.00	-1,000.00	-318,584.07	-1,000.00

主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
陕西绿荣数智科技有限公司	通过开发物业智能化、数字化管理系统，提升管理效率	科技赋能，优化公司管理效率，提升公司核心竞争力
陕西绿城荣华城市服务有限公司	同业	拓展主营业务，巩固并提升公司的综合竞争力
西安艾维申航城物业服务有限公司	同业	拓展主营业务，巩固并提升公司的综合竞争力

西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理 管理有限公司	同业	拓展主营业务，巩固并提升公司的综合竞争力
----------------------------	----	----------------------

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
西安荣鲜餐饮管理有限公司	新设全资子公司	拓展增值业务
西安荣健养老服务管理有限公司	新设全资子公司	拓展增值业务
西安荣海供应链有限公司	新设全资子公司	拓展增值业务
陕西荣享医养服务有限公司	与陕西安享健康科技有限公司合资新设，公司持有 51% 股权	拓展增值业务
西安荣居酒店管理有限公司	新设全资子公司	拓展增值业务
西安君汇物业管理有限公司	与西安城市蜜蜂文化传播有限公司、张举超及西安嘉信美地酒店管理有限公司合资新设，公司持有 40% 股权	项目拓展

(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	0
研发支出占营业收入的比例%	0%	0%
研发支出中资本化的比例%	0%	0%

(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

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：

应收账款余额大且账龄较长，应收账款减值计提

1. 事项描述

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司应收账款余额为 202,813,959.44 元，占 2025 年收入 77.77%，账龄超过一年的应收账款为 116,971,233.36 元，占应收账款余额的比例为 57.67%；应收账款计提信用减值损失 29,923,699.90 元，计提比例为 14.75%，其中 1 年以上账龄应收账款计提信用减值损失为 25,631,563.61 元，计提比例为 21.91%。

我们认为此应收账款的信用减值，属会计估计范畴，受管理层风险偏好等的影响，因此我们将此事项识别为关键审计事项。

2. 审计应对

(1) 了解购买应收账款减值计提的相关的业务流程及内部控制，测试并评价内部控制的设计及运行的有效性。

(2) 对各物业服务项目的收入进行测算，与应收账款进行匹配，评价应收账款发生的真实及合理性。

(3) 检查物业收费台账，分析评价应收账款余额是否合理。

(4) 分析同行公司应收账款的变动情况。

(5) 了解前五大应收账款客户的行业背景。

(6) 分析前期与本期应收账款变动情况。

(7) 分析应收账款收缴率及历史应收账款实际损失情况。

(8) 询问应收账款的催缴措施。

(9) 对应收账款进行细节测试，并对期后回款进行检查。

我们认为此应收账款余额增加，部分账龄较长，主要系与宏观经济环境有关，应收账款的信用风险未发生显剧变化，应收账款信用减损失计提不存在重大不合理性。

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
正相关行业调控带来的风险	<p>公司的服务业态主要为住宅社区提供物业相关服务，市场拓展在一定程度上受住宅地产行业发展的影响。目前公司管理的项目来源主要为房地产商新开发的物业项目，如果政府出台政策对房地产行业进行较长期的严格调控，仍将有可能影响公司新增管理面积的增长速度。</p> <p>应对措施：中国国家统计局数据显示，近年来新开工房屋面积（含住宅、办公楼、商业用房等）呈持续上升趋势。随着中国城市人口及人均住房面积增长、居民对生活及工作环境面积的需求增加，以及国务院《关于加强和完善城乡社区治理的意见》等相关优惠政策的出台，物业管理市场发展潜力仍然巨大。公</p>

	<p>司积极应对行业调整对业务的影响，继续强化住宅项目的获取力度，减少行业规模调整的影响，同时在做好住宅物业的同时，加快拓展政府公建、工业园区等项目的拓展力度，减少公司对于房地产行业的依赖程度。</p>
市场竞争风险	<p>目前,全国的物业服务企业数量较多,其中绝大部分是中小企业,物业行业存在高度分散、所提供服务同质程度增高的特点。在一些优质物业企业进入资本市场或通过兼并收购扩大规模的趋势下,行业集中度将加速提高,未来品牌知名度和美誉度的提升对企业发展至关重要,行业内大多数企业将面临更激烈的市场竞争。</p> <p>应对措施:物业公司行业集中度呈现快速上升趋势,头部效应显著。荣鑫股份借助新三板挂牌,社会声誉明显提升,公司内部通过建立市场化拓展部门,积极应对市场化风险带来的影响,积极主动拓展项目,市场竞争能力显著提升,通过市场化的竞争更加了解我们的客户需求,并根据市场需求积极调整公司经营能力,提升公司竞争能力,同时通过市场拓展化过程,强化行业内整合能力,通过收并购业务积极拓展市场份额,可以有效应对市场竞争风险,并带来新的机遇。</p>
调价机制缺失风险	<p>目前我国商品房物业服务收费实行的是市场调节价,经济适用住房实行的是政府指导价。商品房由于业主大会成立困难、物业管理市场主体协商机制不健全、业主对物业费上调存在排斥心理等多种原因,物业费难以上涨,严重背离质价相符的基本市场规律,物业企业普遍出现亏损的情况,普通住宅和老旧小区尤为严重。</p> <p>应对措施:公司积极响应政府关于物业收费制文件,对符合调价条件的小区,积极开展调价工作。对于尚不具备调价的项目,走好项目成本及管控梳理工作,降低项目无效成本,积极开展社区多种经营业务,为业主提供全方面的增值服务,有效补贴项目经营收入,规避项目调价机制缺失风险。</p>
公司治理风险	<p>公司在整体变更为股份公司后,逐步建立健全了法人治理结构,制定了适应企业发展的内部控制体系。但由于股份公司成立时间较短,公司及管理层对于新制度仍在学习和理解之中,规范运作意识的提高,相关制度切实执行及完善均需要一定的过程。因此,公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需求而影响公司持续、稳定发展的风险。</p> <p>应对措施:公司为了规避相关治理风险,每年根据行业内部发展的趋势,对内部的管理进行优化提升,并根据各个业务开展的情况及相关行业政策,对相关岗位及人员进行调整,对相关制度进行修订,并借助 ISO9000 质量体系,对管理质量进行监控,能够积极应对公司内部治理风险。</p>
c 关联方业务依赖风险	<p>公司主营业务相关的物业服务管理业务基本由控股股东控制的关联方开发,公司在业务拓展方面对关联方存在依赖。如果关联方的房地产开发业务放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目,可能会影响公司业务的发展。</p>

	<p>应对措施：公司近几年加大了市场拓展工作的力度，管理方业务规模逐年减少，市场化获取的项目及收并购业务比例逐年提高，公司计划继续加大市场化拓展的力度，并将范围向全国进行拓展，提高公司市场竞争能力。</p>
人力成本上升风险	<p>公司所处的物业管理行业主要的成本为人工成本，人工成本占成本比重超过 50%。近几年各地最低薪资标准不断提高，社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨，人工成本上升已经成为影响物业公司盈利能力的主要风险之一。</p> <p>应对措施：为了有效应对人力成本上升风险，公司针对人力需求较大的保安、保洁等用工，采取劳务外包的模式，并与优质的劳务外包单位达成用工的协议，能够未定公司用工的人员成本；同时因未陕西省内劳务用工环境较为稳定，用工成本浮动不大，外部的环境对公司劳务用工成本干扰较少。</p>
公司实际控制人不当控制风险	<p>报告期内，公司实际控制人崔荣华、张秦川合计持有公司 68.03% 的股份，实际控制人客观上存在利用其控制或控股地位，通过行使表决权对公司发展战略、经营决策、人事安排和利润分配等重大事项施加影响，从而可能损害公司及中小股东的利益的风险。公司存在实际控制人不当控制风险。</p> <p>应对措施：为避免实际控制人控制风险，股份公司自成立以来，根据《公司法》及公司章程，建立健全了法人治理结构，制定了《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》等内控制度。在制度执行中明确进行决策权限划分，明晰相关的审批程序，股东会、董事会和监事会的职权得到落实，以控制该风险。</p>
物业费无法收回的风险	<p>公司提供物业服务时，众多业主对服务的评价感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，容易形成部分业主拖欠管理费时间较长、金额大的情况，会存在一定数量应收账款不能按时收回风险，业主物业管理费的收回过程中也会给公司带来一定的费用负担。</p> <p>应对措施：公司积极开展品质提升互动，进一步提升业务的物业管理感受程度，让业主能够感受到优质物业服务带来的服务感受，降低业主对物业服务不够满意带来的缴费地情绪，同时根据项目的实际情况下达月度、季度、半年度及年度收费计划，指导项目在过程费用收缴率的达成，公司内部建立单独的费用催交部门，协助各项目做好费用的催收工作。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(二)
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(三)
是否存在关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(四)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	三.二.(六)
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在应当披露的其他重大事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

(一)重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

(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	4,017,847.98	2.99%
作为被告/被申请人	490,054.25	0.37%
作为第三人	0	0%
合计	4,507,902.23	3.36%

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)对外提供借款情况

单位：元

债务人	债务人与公司的关联关系	债务人是否为公司董事、监事及高级管理人员	借款期间		期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	是否履行审议程序	是否存在抵质押
			起始日期	终止日期						
西安福德来建设工程有限公司	实际控制人控制的公司	否	2025年7月1日	-	60,000,000	82,000,000	110,000,000	32,000,000	已事后补充履行	否
西安风瑞商贸有限公司	实际控制人控制的公司	否	2025年7月1日	-	28,617,640	46,000,000	46,097,640	28,520,000	已事后补充履行	否
西安达强来物资有限公司	实际控制人控制的公司	否	2025年7月1日	-	0	52,000,000	26,000,000	26,000,000	已事后补充履行	否
合计	-	-	-	-					-	-

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响

本次对外提供借款系公司业务需要，截止报告日西安风瑞商贸有限公司已归还借款 367.8 万元。

上述资金占用事项违反了《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等相关规定，公司相关人员深刻认识到在公司信息披露和前期内部控制执行等方面存在的问题和不足，对存在的问题进行了认真的分析和总结，将按计划积极完成整改。

2026年1月12日，公司第三届董事会第十八次会议，审议了《关于补充确认关联交易的议案》，1月13日在全国中小企业股份转让系统披露了《西安荣鑫智生活服务股份有限公司第三届董事会第十八次会议决议公告》（公告编号：2026-001），《关于公司资金占用整改进展的公告（补发）》（公告编号2026-002）。2026年1月28日，公司2026年第一次临时股东会会议审议了《关于补充确认关联交易的议案》，1月29日在全国中小企业股份转让系统披露了《西安荣鑫智生活服务股份有限公司2026年第一次临时股东会会议决议公告》（公告编号：2026-005）。

(四) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

控股股东、实际控制人及其控制的企业资金占用情况

√适用 □不适用

单位：元

占用主体	占用性质	占用形成时间	占用金额	已归还金额	占用余额	单日最高占用余额	是否已被采取监管措施
西安福德来	借款	2025年7	32,000,000	0	32,000,000	32,000,000	是

建设工程有限公司		月1日					
西安风瑞商贸有限公司	借款	2025年7月1日	32,000,000	3,678,000	28,322,000	32,000,000	是
西安达强来物资有限公司	借款	2025年7月1日	26,000,000	0	26,000,000	26,000,000	是
合计	-	-	90,000,000	3,678,000	86,322,000	90,000,000	-

发生原因、整改情况及对公司的影响

本次对外提供借款系公司业务需要，截止报告日西安风瑞商贸有限公司已归还借款 367.8 万元。

上述资金占用事项违反了《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等相关规定，公司相关人员深刻认识到在公司信息披露和前期内部控制执行等方面存在的问题和不足，对存在的问题进行了认真的分析和总结，将按计划积极完成整改。

2026年1月12日，公司第三届董事会第十八次会议，审议了《关于补充确认关联交易的议案》，1月13日在全国中小企业股份转让系统披露了《西安荣鑫智生活服务股份有限公司第三届董事会第十八次会议决议公告》（公告编号：2026-001），《关于公司资金占用整改进展的公告（补发）》（公告编号2026-002）。2026年1月28日，公司2026年第一次临时股东会会议审议了《关于补充确认关联交易的议案》，1月29日在全国中小企业股份转让系统披露了《西安荣鑫智生活服务股份有限公司2026年第一次临时股东会会议决议公告》（公告编号：2026-005）。

(五) 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	10,000,000.00	0
销售产品、商品，提供劳务	50,000,000.00	27,518,676.76
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

上述关联交易为公司正常开展业务所发生的日常性关联交易，本着双方平等互惠原则，以合作共赢的方式，实现更大的市场资源及效益，不存在损害公司利益情形，不会对其他股东产生任何损害。

违规关联交易情况

√适用 □不适用

单位：元

关联交易对象	是否为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业	交易金额	是否履行必要决策程序	是否履行信息披露义务	是否已被采取监管措施	是否完成整改
西安福德来建设工程有限公司	是	32,000,000	已事后补充履行	已事后补充履行	是	否
西安风瑞商贸有限公司	是	32,000,000	已事后补充履行	已事后补充履行	是	否
西安达强来物资有限公司	是	26,000,000	已事后补充履行	已事后补充履行	是	否
合计	-	90,000,000	-	-	-	-

(六) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2018年8月16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	2018年8月16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	2018年8月16日	-	挂牌	任职资格承诺	承诺符合《公司法》法律法规及其他规范性文件规定的董事、监事、高级管理人员任职资格	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

无

(七) 调查处罚事项

2025年7月25日，公司收到全国股转公司《关于给予西安荣鑫智生活服务股份有限公司及相关责任主体纪律处分的决定》（全国股转公司纪律处分决定书[2025]179号），针对资金占用事项给予荣鑫股份、崔荣华、龙毅涛、樊启剑、刘桂芳、马陶通报批评的纪律处分，并记入证券期货市场诚信档案。

7月28日，公司在全国中小企业股份转让系统官网上披露了《关于公司及相关责任主体收到全国股转公司纪律处分决定书的公告》（公告编号：2025-026）

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	13,772,800	45.3053%	1,117,200	14,890,000	48.9803%	
	其中：控股股东、实际控制人	2,302,800	7.5750%	1,117,200	3,420,000	11.25%	
	董事、监事、高管	1,750,000	5.7566%	0	1,750,000	5.7566%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
有限售条件股份	有限售股份总数	16,627,200	54.6947%	-1,117,200	15,510,000	51.0197%	
	其中：控股股东、实际控制人	11,377,200	37.4250%	-1,117,200	10,260,000	33.75%	
	董事、监事、高管	5,250,000	17.2697%	0	5,250,000	17.2697%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
总股本		30,400,000	-	0	30,400,000	-	
普通股股东人数							52

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	崔荣华	13,680,000	0	13,680,000	45.0000%	10,260,000	3,420,000	0	0
2	张秦川	7,000,000	0	7,000,000	23.0263%	5,250,000	1,750,000	0	0
3	西安鑫顺信息科技有限公司合伙企业	6,026,500	0	6,026,500	19.8240%	0	6,026,500	0	0

	(有限合伙)								
4	陕西瑞德实业发展有限公司	1,489,600	0	1,489,600	4.9000%	0	1,489,600	0	0
5	陕西悦龄评估有限公司	1,202,400	-200	1,202,200	3.9546%	0	1,202,200	0	0
6	诸暨望众信息咨询有限公司	581,198	0	581,198	1.9118%	0	581,198	0	0
7	高明亮	219,455	0	219,455	0.7219%	0	219,455	0	0
8	刘翠玲	190,845	0	190,845	0.6278%	0	190,845	0	0
9	林北连	1,330	0	1,330	0.0044%	0	1,330	0	0
10	张雯华	598	100	698	0.0023%	0	698	0	0
	合计	30,391,926	-100	30,391,826	99.97%	15,510,000	14,881,826	0	0

普通股前十名股东情况说明

适用 不适用

崔荣华与张秦川系夫妻关系。西安鑫顺信息科技合伙企业（有限合伙）系崔荣华、张秦川之女张程程参股的企业。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

是 否

报告期内控股股东、实际控制人未发生变动。

是否存在尚未履行完毕的特殊投资条款

是 否

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

单位：元或股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	3.5691	0	0

第五节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第六节 公司治理

一、 董事、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				
龙毅涛	董事长	男	1974年4月	2024年12月19日	2027年1月30日	0	0	0	0%
崔荣华	董事	女	1960年10月	2024年1月31日	2027年1月30日	13,680,000	0	13,680,000	45%
张秦川	董事	男	1959年4月	2024年1月31日	2027年1月30日	7,000,000	0	7,000,000	23.0263%
张程程	董事	女	1985年5月	2024年1月31日	2027年1月30日	0	0	0	0%
王锁军	董事	男	1983年1月	2025年1月3日	2027年1月30日	0	0	0	0%
母东博	监事会主席、职工代表监事	男	1984年4月	2024年1月31日	2027年1月30日	0	0	0	0%
马陶	监事	男	1983年9月	2024年4月24日	2027年1月30日	0	0	0	0%
宫雅惠	监事	女	1980年5月	2024年1月31日	2027年1月30日	0	0	0	0%
樊启剑	总经理	男	1968年2月	2024年1月31日	2027年1月30日	0	0	0	0%
丁芬	财务	女	1987年	2025年	2027年	0	0	0	0%

	负责人		8月	6月5日	1月30日				
高雅	董事会秘书	女	1991年8月	2024年1月31日	2027年1月30日	0	0	0	0%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

崔荣华与张秦川系夫妻关系，张程程系二人之女。除此之外，各董事、监事、高级管理人员相互间不存在其他关联关系。

(二) 审计委员会情况

适用 不适用

(三) 变动情况

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
王玲	董事	离任	无	退休
王锁军	无	新任	董事	工作调整
刘桂芳	财务负责人	离任	无	退休
丁芬	无	新任	财务负责人	工作调整

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

王锁军，男，汉族，生于1983年1月4日，西安交通大学企业管理硕士。2010年1月1日—2011年9月6日，在西北电网公司任凯信实业总经理助理兼人事部主任；2011年9月7日—2015年7月18日，在西安荣华集团有限公司任投资拓展部经理；2015年7月19日至2021年6月1日，在西安荣华投资管理有限公司任总经理；2021年6月1日至今，在西安荣鑫智生活服务股份有限公司任片区总监。

丁芬，女，汉族，中共党员，1987年8月出生。2010年5月至2022年9月，在西安荣华集团有限公司财务部任财务经理；2022年10月至2025年2月，在陕西泰发祥实业集团有限公司财务部任财务经理；2025年2月至5月，在西安荣鑫智生活服务股份有限公司任财务经理；2025年6月至今，在西安荣鑫智生活服务股份有限公司任财务负责人。

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	77		4	73
行政人员	36	6		42
财务人员	49	3		52
生产人员	317		33	284
销售人员	6		2	4
员工总计	485	9	39	455

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	2	6
本科	66	75
专科	176	156
专科以下	241	218
员工总计	485	455

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

公司实施全员劳动合同制，按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等有关规定，结合公司实际，在平等、自愿、协商一致的基础上与员工签订劳动合同。公司为更好地激发员工的工作积极性和创造性，以公正、激励与保障兼顾为原则，建立健全薪酬管理体系和绩效考核评价体系，按员工承担的职责和工作绩效来支付劳动报酬，并为员工缴纳“五险一金”。

公司坚持以人为本，优化人力资源，打造学习型组织，培养“敬业加专业”职业化团队，建立了员工培训体系，以内部学习与外部培训相结合的方式开展员工培训工作。根据公司发展及年度经营目标，制订员工培训与人才培育计划，通过新员工入职培训、岗位技能培训、专业技术培训、安全生产等不断提高员工素质和能力，提升公司整体工作绩效。

目前公司没有需要公司承担费用的离退休人员。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(一) 公司治理基本情况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》以及《公司章程》等相关法律法规的规定，不断完善公司内部管理结构、规范公司管控模式，遵守《全国中小企业股份转让系统挂牌公司持续信息披露业务指南（试行）》的要求，进行信息披露。公司治理方面，股东会、董事会、监事会、高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等相关法律法规的要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策按照《公司章程》及有关规则进行。

截至报告期末，上述机构和人员依法运作未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的义务。

(二) 内部监督机构对监督事项的意见

监事会对本年度内的监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人互相独立，报告期内控股股东、实际控制人不存在影响公司独立性的行为，公司具备自主经营能力。

1、业务独立。公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营，独立核算和决策，独立承担责任和风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，亦未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、人员独立。公司董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》的有关规定合法产生；公司的总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中领薪；公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业严格分离；公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中兼职。

3、资产独立。公司拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的商标等无形资产。

4、机构独立。公司依照《公司法》和《公司章程》规定设置了股东会、董事会、监事会等决策及监督机构，建立了符合自身经营特点、独立完整的组织结构，建立了完整、独立的法人治理结构，各机构依照《公司章程》和各项规章制度行使职权。本公司生产经营场所与控股股东及其他关联方完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。因此公司机构具有独立性。

5、财务独立。公司设立了独立的财务会计部门和独立的会计核算、财务管理体系，配备了相应的财务人员，建立了独立规范的财务管理体系和会计核算体系；公司独立在银行开设了银行账户，不存在资金或资产被控股股东或其他企业任意占用的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与控股股东混合纳税的情况。

(四) 对重大内部管理制度的评价

公司会计核算体系、财务管理和风险控制等重大内部管理制度运行正常，本年度内未发现上述管理制度重大缺陷。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

(二) 提供网络投票的情况

适用 不适用

(三) 表决权差异安排

适用 不适用

第七节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input type="checkbox"/> 无 <input checked="" 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	中名国成审字【2026】第 3238 号	
审计机构名称	北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市东城区建国门内大街 18 号恒基中心办一 910 单元	
审计报告日期	2026 年 4 月 28 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	练意彩	刘文哲
	1 年	1 年
会计师事务所是否变更	是	
会计师事务所连续服务年限	1 年	
会计师事务所审计报酬（万元）	35	

审 计 报 告

中名国成审字【2026】第 3238 号

西安荣鑫智生活服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了西安荣鑫智生活服务股份有限公司（以下简称“荣鑫智生活公司”）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，公允反映了荣鑫智生活公司 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和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体的独立性要求，我们独立于荣鑫智生活公司，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、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注八、5、(5) 关联方资金拆借所述：截至 2025 年 12 月 31 日，关联方西安达强来物资有限公司欠款 27,131,361.10 元；关联方西安福德莱建设工程有限公司欠款 33,671,222.22 元；关联方西安风瑞商贸有限公司欠款 29,688,865.80 元（截止报告出具日已归还 198,000.00 元），上述欠款总计 90,491,449.12 元（截止报告出具日后已归还 198,000.00 元）。

根据荣鑫智生活公司 2026 年第三届董事会第二十一次会议决议，拟通过以下方式解决上述资金拆借本金及利息：1、西安荣华集团有限公司将其持有的陕西秦商联合置业有限公司 9.90% 的股权作为抵债资产，代西安风瑞商贸有限公司、西安达强来物资有限公司及西安福德莱建设工程有限公司偿还债务共 81,000,000.00 元；2、剩余债务 9,293,449.12 元由荣鑫智生活公司实际控制人及其一致行动人、公司董事张程程以股利分配款代为偿还，不足部分以货币资金补足。

该事项不影响已发表的审计意见。

四、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：

应收账款余额大且账龄较长，应收账款减值计提

1. 事项描述

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司应收账款余额为 202,813,959.44 元，占 2025 年收入 77.77%，账龄超过一年的应收账款为 116,971,233.36 元，占应收账款余额的比例为 57.67%；应收账款计提信用减值损失 29,923,699.90 元，计提比例为 14.75%，其中 1 年以上账龄应收账款计提信用减值损失为 25,631,563.61 元，计提比例为 21.91%。

我们认为此应收账款的信用减值，属会计估计范畴，受管理层风险偏好等的影响，因此我们将此事项识别为关键审计事项。

2. 审计应对

(1) 了解购买应收账款减值计提的相关的业务流程及内部控制，测试并评价内部控制

的设计及运行的有效性。

(2) 对各物业服务项目的收入进行测算，与应收账款进行匹配，评价应收账款发生的真实及合理性。

(3) 检查物业收费台账，分析评价应收账款余额是否合理。

(4) 分析同行公司应收账款的变动情况。

(5) 了解前五大应收账款客户的行业背景。

(6) 分析前期与本期应收账款变动情况。

(7) 分析应收账款收缴率及历史应收账款实际损失情况。

(8) 询问应收账款的催缴措施。

(9) 对应收账款进行细节测试，并对期后回款进行检查。

我们认为此应收账款余额增加，部分账龄较长，主要系与宏观经济环境有关，应收账款的信用风险未发生显剧变化，应收账款信用减损失计提不存在重大不合理性。

五、其他信息

荣鑫智生活公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括荣鑫智生活公司 2025 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。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估荣鑫智生活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荣鑫智生活公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督荣鑫智生活公司的财务报告过程。

七、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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对荣鑫智生活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荣鑫智生活公司不能持续经营。

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

（6）就荣鑫智生活公司实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	注释 1	25,963,075.18	25,756,512.53
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	注释 2	172,890,259.54	171,439,441.07
应收款项融资			
预付款项	注释 3	1,950,536.47	2,101,878.72
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 4	119,254,027.27	121,521,245.54
其中：应收利息		3,971,549.12	1,385,099.77
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注释 5	0.00	520,758.33
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	注释 6	494,189.45	258,573.02
流动资产合计		320,552,087.91	321,598,409.21
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 7	1,720,095.23	1,642,419.24
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	注释 8	40,772,703.61	39,711,994.02
固定资产	注释 9	2,621,251.12	2,993,415.21
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	注释 10	1,701,016.03	2,345,991.60
无形资产	注释 11	1,003,975.01	1,147,400.01
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	注释 12	13,115,424.49	13,115,424.49
长期待摊费用	注释 13	2,194,146.30	3,051,643.50
递延所得税资产	注释 14	6,050,663.27	2,867,506.48
其他非流动资产	注释 15	11,230,040.57	0.00
非流动资产合计		80,409,315.63	66,875,794.55
资产总计		400,961,403.54	388,474,203.76
流动负债：			
短期借款	注释 16	28,045,356.16	30,053,472.23
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	注释 17	93,430,943.59	86,891,946.34
预收款项			
合同负债	注释 18	21,079,120.71	21,608,489.34
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	注释 19	11,065,244.72	12,766,816.20
应交税费	注释 20	5,174,265.23	3,455,768.21
其他应付款	注释 21	57,297,764.80	57,510,212.43
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	注释 22	6,127,317.86	3,837,727.77
其他流动负债	注释 23	1,264,747.26	1,373,981.20
流动负债合计		223,484,760.33	217,498,413.72
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	注释 24	53,000,000.00	58,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释 25	617,080.12	1,785,605.25

长期应付款	注释 26	1,093,236.31	1,274,690.36
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注释 14	79,439.05	10,474.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		54,789,755.48	61,070,769.68
负债合计		278,274,515.81	278,569,183.40
所有者权益（或股东权益）：			
股本	注释 27	30,400,000.00	30,400,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 28	10,524,537.28	7,860,974.76
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释 29	14,601,680.60	13,871,759.47
一般风险准备			
未分配利润	注释 30	78,713,679.94	69,083,025.85
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		134,239,897.82	121,215,760.08
少数股东权益		-11,553,010.09	-11,310,739.72
所有者权益（或股东权益）合计		122,686,887.73	109,905,020.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计		400,961,403.54	388,474,203.76

法定代表人：龙毅涛

主管会计工作负责人：丁芬

会计机构负责人：卢茜

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		6,409,443.21	10,739,779.28
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 1	81,986,048.18	72,785,222.50
应收款项融资			
预付款项		1,335,974.43	1,803,305.88
其他应收款	注释 2	132,667,888.69	131,148,667.33

其中：应收利息		3,971,549.12	1,385,099.77
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			
流动资产合计		222,399,354.51	216,476,974.99
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 3	17,679,857.16	17,222,181.17
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		35,486,989.44	36,347,161.25
固定资产		2,392,704.42	2,755,610.91
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,106,263.65	1,521,012.50
无形资产		1,003,975.01	1,147,400.01
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		1,638,764.79	2,165,847.27
递延所得税资产		3,618,482.72	2,176,829.87
其他非流动资产		5,714,202.57	-
非流动资产合计		68,641,239.76	63,336,042.98
资产总计		291,040,594.27	279,813,017.97
流动负债：			
短期借款		28,045,356.16	30,053,472.23
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		43,674,851.50	38,239,322.98
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		7,358,821.55	8,853,945.02
应交税费		3,769,466.51	1,972,141.47

其他应付款		30,744,267.37	27,605,606.36
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		2,270,690.25	2,167,821.82
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,892,800.02	3,226,319.52
其他流动负债		136,241.42	139,179.41
流动负债合计		121,892,494.78	112,257,808.81
非流动负债：			
长期借款		53,000,000.00	58,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		372,478.02	1,051,365.29
长期应付款		376,022.71	795,384.67
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		58,360.19	234,891.95
其他非流动负债		4,530,000.00	4,730,000.00
非流动负债合计		58,336,860.92	64,811,641.91
负债合计		180,229,355.70	177,069,450.72
所有者权益（或股东权益）：			
股本		30,400,000.00	30,400,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		10,524,537.28	9,756,077.28
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		14,601,680.60	13,871,759.47
一般风险准备			
未分配利润		55,285,020.69	48,715,730.50
所有者权益（或股东权益）合计		110,811,238.57	102,743,567.25
负债和所有者权益（或股东权益）合计		291,040,594.27	279,813,017.97

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业总收入		260,782,084.67	226,378,722.63
其中：营业收入	注释 31	260,782,084.67	226,378,722.63
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		237,178,248.25	200,204,238.38
其中：营业成本	注释 31	212,466,868.98	180,985,634.27
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	注释 32	1,921,241.85	1,492,183.13
销售费用	注释 33	21,155.00	
管理费用	注释 34	17,008,277.74	13,313,384.43
研发费用			
财务费用	注释 35	5,760,704.68	4,413,036.55
其中：利息费用		5,108,133.93	3,843,375.58
利息收入		76,165.30	132,735.66
加：其他收益	注释 36	341,711.67	587,645.88
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 37	5,569,508.82	-2,965,653.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		77,675.99	-843,128.35
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）	注释 38	-16,418,661.85	-7,052,863.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释 39	-143,200.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		12,953,195.06	16,743,613.81
加：营业外收入	注释 40	4,649.89	333,771.78
减：营业外支出	注释 41	137,605.26	65,592.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		12,820,239.69	17,011,793.40
减：所得税费用	注释 42	1,166,832.32	2,242,389.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,653,407.37	14,769,404.13
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）		11,653,407.37	14,769,404.13
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）		-599,677.69	-146,177.54
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		12,253,085.06	14,915,581.67
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		11,653,407.37	14,769,404.13
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		12,253,085.06	14,915,581.67
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-599,677.69	-146,177.54
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.40	0.49
（二）稀释每股收益（元/股）		0.40	0.49

法定代表人：龙毅涛

主管会计工作负责人：丁芬

会计机构负责人：卢茜

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、营业收入	注释 4	125,827,382.37	130,293,834.64
减：营业成本	注释 4	95,026,426.52	99,840,378.33
税金及附加		1,062,459.31	973,989.83

销售费用		0.00	0.00
管理费用		9,851,432.21	8,712,212.54
研发费用		0.00	0.00
财务费用		5,478,984.56	4,140,939.84
其中：利息费用		5,108,133.93	3,843,375.58
利息收入		6,573.90	118,634.58
加：其他收益		208,010.71	363,854.56
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 5	5,569,508.82	-2,965,653.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）		77,675.99	-843,128.35
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
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）		-11,373,423.98	-3,174,965.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,812,175.32	10,849,549.85
加：营业外收入		583.21	17,708.98
减：营业外支出		89,528.50	5,976.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,723,230.03	10,861,281.84
减：所得税费用		1,424,018.71	1,765,439.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,299,211.32	9,095,842.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填 列）		7,299,211.32	9,095,842.69
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填 列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			

六、综合收益总额		7,299,211.32	9,095,842.69
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		241,366,098.56	208,050,601.24
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		49,790.93	1,636.46
收到其他与经营活动有关的现金	注释 43	80,602,366.06	104,277,102.70
经营活动现金流入小计		322,018,255.55	312,329,340.40
购买商品、接受劳务支付的现金		159,082,346.36	79,659,710.39
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		69,310,179.49	59,076,379.23
支付的各项税费		15,380,215.07	12,540,622.53
支付其他与经营活动有关的现金	注释 43	73,457,536.43	96,281,884.98
经营活动现金流出小计		317,230,277.35	247,558,597.13
经营活动产生的现金流量净额		4,787,978.20	64,770,743.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		182,098,040.00	0.00
取得投资收益收到的现金		3,255,926.00	62,375.55

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		185,353,966.00	62,375.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		249,146.21	8,696,039.37
投资支付的现金		180,000,300.00	88,617,640.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-3,055,239.50
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		180,249,446.21	94,258,439.87
投资活动产生的现金流量净额		5,104,519.79	-94,196,064.32
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		360,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		28,000,000.00	90,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 43	18,000,000.00	12,800,499.88
筹资活动现金流入小计		46,360,000.00	102,800,499.88
偿还债务支付的现金		32,000,000.00	65,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,126,583.34	4,099,503.72
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	注释 43	18,919,352.00	110,022.00
筹资活动现金流出小计		56,045,935.34	69,709,525.72
筹资活动产生的现金流量净额		-9,685,935.34	33,090,974.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		206,562.65	3,665,653.11
加：期初现金及现金等价物余额		25,756,512.53	22,090,859.42
六、期末现金及现金等价物余额		25,963,075.18	25,756,512.53

法定代表人：龙毅涛

主管会计工作负责人：丁芬

会计机构负责人：卢茜

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		105,406,741.58	126,179,371.80
收到的税费返还		49,790.93	-
收到其他与经营活动有关的现金		47,148,634.87	83,603,863.97
经营活动现金流入小计		152,605,167.38	209,783,235.77

购买商品、接受劳务支付的现金		62,157,925.81	29,566,961.67
支付给职工以及为职工支付的现金		27,339,377.15	22,087,987.87
支付的各项税费		7,608,340.40	7,125,391.62
支付其他与经营活动有关的现金		54,474,926.00	92,904,689.59
经营活动现金流出小计		151,580,569.36	151,685,030.75
经营活动产生的现金流量净额		1,024,598.02	58,098,205.02
二、投资活动产生的现金流量：		-	-
收回投资收到的现金		182,098,040.00	-
取得投资收益收到的现金		3,255,926.00	62,375.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		185,353,966.00	62,375.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		82,664.75	8,643,351.27
投资支付的现金		180,580,300.00	89,717,640.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		180,662,964.75	98,360,991.27
投资活动产生的现金流量净额		4,691,001.25	-98,298,615.72
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		28,000,000.00	90,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		18,000,000.00	22,844,079.27
筹资活动现金流入小计		46,000,000.00	112,844,079.27
偿还债务支付的现金		32,000,000.00	65,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,126,583.34	3,967,354.74
支付其他与筹资活动有关的现金		18,919,352.00	10,702,091.08
筹资活动现金流出小计		56,045,935.34	80,169,445.82
筹资活动产生的现金流量净额		-10,045,935.34	32,674,633.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-4,330,336.07	-7,525,777.25
加：期初现金及现金等价物余额		10,739,779.28	18,265,556.53
六、期末现金及现金等价物余额		6,409,443.21	10,739,779.28

(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	30,400,000.00	-	-	-	7,860,974.76	-	-	-	13,871,759.47		69,083,025.85	-11,310,739.72	109,905,020.36
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	30,400,000.00	-	-	-	7,860,974.76	-	-	-	13,871,759.47	69,083,025.85	-11,310,739.72	109,905,020.36
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					2,663,562.52				729,921.13	9,630,654.09	-242,270.37	12,781,867.37
(一) 综合收益总额										12,253,085.06	-599,677.69	11,653,407.37
(二) 所有者					768,460.00						360,000.00	1,128,460.00

者 投 入 和 减 少 资本													
1. 股 东 投 入 的 普 通 股												360,000.00	360,000.00
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					768,460.00								768,460.00
4. 其 他													-

(三) 利 润 分 配									729,921.13		-729,921.13		-
1. 提 取 盈 余 公 积									729,921.13		-729,921.13		-
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													-

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					1,895,102.52					-1,892,509.84	-2,592.68		-0.00
四、本 年 期 末 余 额	30,400,000.00				10,524,537.28				14,601,680.60	78,713,679.94	-11,553,010.09	122,686,887.73	

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	30,400,000.00				7,092,514.76				12,962,175.20		54,448,265.01	2,467,058.11	107,370,013.08
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	30,400,000.00				7,092,514.76				12,962,175.20		54,448,265.01	2,467,058.11	107,370,013.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-				768,460.00				909,584.27		14,634,760.84	-13,777,797.83	2,535,007.28
（一）综合收益总额											14,915,581.67	-146,177.54	14,769,404.13
（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					-				909,584.27		-280,820.83	-13,631,620.29	-13,002,856.85

1. 提取盈余公积								909,584.27		-909,584.27		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-	-	-
4. 其他										628,763.44	-13,631,620.29	-13,002,856.85
（四）所有者权益内部结转										-	0	768460
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										-	0	768460
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他											0	0
四、本年期末余额	30,400,000.00				7,860,974.76			13,871,759.47		69,083,025.85	-11,310,739.72	109,905,020.36

法定代表人：龙毅涛

主管会计工作负责人：丁芬

会计机构负责人：卢茜

(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	30,400,000.00				9,756,077.28				13,871,759.47		48,715,730.50	102,743,567.25
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	30,400,000.00				9,756,077.28				13,871,759.47		48,715,730.50	102,743,567.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					768,460.00				729,921.13		6,569,290.19	8,067,671.32
（一）综合收益总额											7,299,211.32	7,299,211.32
（二）所有者投入和减少资本					768,460.00							768,460.00
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					768,460.00							768,460.00
4. 其他												-
（三）利润分配									729,921.13		-729,921.13	-
1. 提取盈余公积									729,921.13		-729,921.13	-

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	30,400,000.00	-	-	-	10,524,537.28	-	-	-	14,601,680.60	-	55,285,020.69	110,811,238.57	

项目	2024 年												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	
		优先	永续债	其他									

		股									
一、上年期末余额	30,400,000.00			8,987,617.28				12,962,175.20		40,529,472.08	92,879,264.56
加：会计政策变更	-			-				-		-	-
前期差错更正	-			-				-		-	-
其他	-			-				-		-	-
二、本年期初余额	30,400,000.00			8,987,617.28				12,962,175.20		40,529,472.08	92,879,264.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-			768,460.00				909,584.27		8,186,258.42	9,864,302.69
（一）综合收益总额	-			-				-		9,095,842.69	9,095,842.69
（二）所有者投入和减少资本	-			768,460.00				-		-	768,460.00
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	-			768,460.00				-		-	768,460.00
（三）利润分配	-			-				909,584.27		-909,584.27	-
1. 提取盈余公积	-			-				909,584.27		-909,584.27	-
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	30,400,000.00				9,756,077.28				13,871,759.47		48,715,730.50	102,743,567.25

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司基本情况

西安荣鑫智生活服务股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）由西安荣鑫物业管理有限公司经审计净资产整体改制成立的股份有限公司，现持有西安市市场监督管理局颁发，统一社会信用代码号为 91610132710152658R 的营业执照，注册资本为人民币 3,040.00 万元，法定代表人为龙毅涛，公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股），证券简称：荣鑫股份，证券代码：872978。

2、公司经营范围

本公司属房地产行业，主要产品和服务为停车场服务；车位销售与租赁、物业管理、家政服务、房屋中介、车辆租赁；绿化工程及花木销售；农副产品销售；服装清洗；企业管理咨询等

3、公司注册地址

西安经济技术开发区凤城七路西段旭辉中心 19 层

4、营业期限

长期。

5、公司组织架构

本公司已根据《公司法》和《章程》的规定，设置了股东会和董事会等机构，股东会为本公司的最高权力机构。

6、公司财务报告的批准报出

本公司财务报告经董事会批准于 2026 年 4 月 28 日报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），并参照中国证券监督管理委员会《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》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司自报告期末起至少 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。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。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6(2)），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，

除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。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股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，

对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注三、12“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应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。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”(详见本附注三、12、(2)④)和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务,将合营安排分为共同经营和合营企业。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。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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算,按照本附注三、12(2)②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营,确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债,以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债;确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入;按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入;确认本公司单独所发生的费用,以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产(该资产不构成业务,下同)、或者自共同经营购买资产时,在该等资产出售给第三方之前,本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的,对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况,本公司全额确认该损失;对于本公司自共同经营购买资产的情况,本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持

有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为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债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

(2) 权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

(3) 金融负债

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及其他金融负债。

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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- ③该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(5) 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息(包括前瞻性信息)，评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A.对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

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。确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

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，编制应收账款账龄计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据
物业综合服务费组合	以应收款项的账龄为信用风险特征

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)	20.00
3 至 4 年 (含 4 年)	50.00
4 至 5 年 (含 5 年)	80.00
5 年以上	100.00

组合中的低风险组合不计提坏账准备。

B.当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联往来组合	本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用期内分三个阶段计提
代收代付组合	本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用期内分三个阶段计提

押金保证金组合	本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用期内分三个阶段计提
---------	---	------------------------

对于应收租赁款，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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除应收租赁款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，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。

(6) 衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括远期合同、期货合同、互换合同。衍生工具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。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③该混合合同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。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(8) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以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确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

10、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。主要包括库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货取得时按实际成本计价。库存商品发出时采用加权平均法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销，包装物采用加权平均法确定发出的实际成本。

(3) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。本公司定期对存货进行清查，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

(4) 存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(5) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

11、合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资，是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详

见附注三、9“金融工具”。

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

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算

而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

13、持有待售资产

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：**(1)**某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；**(2)**本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

14、投资性房地产

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

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

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

15、固定资产及其累计折旧

(1) 固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

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	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
机器设备	3-5	0.00-5.00	19.00-33.33
办公设备	3-5	0.00-5.00	19.00-33.33
运输设备	6	0.00	16.67
智能设备	5	5.00	4.75
房屋及建筑物	20	5.00	4.75

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。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(3) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用,有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分,计入固定资产成本,不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间,照提折旧。

16、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。

17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时,停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用,减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

18、租赁

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日,本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁,如果合同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,则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化,本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的,将合同予以分拆,分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,将租赁和非租赁部分进行分拆,按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：**A.**租赁负债的初始计量金额；**B.**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；**C.**发生的初始直接费用；**D.**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，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：**A.**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；**B.**取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；**C.**本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；**D.**租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；**E.**根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当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，且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时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 4 万元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将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的资产成本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：**A.**承租人需支付的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；**B.**取决于指数或比率的可变租赁付款额；**C.**购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；**D.**承租人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；**E.**由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日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。

(3) 售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

19、无形资产

本公司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预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
物业管理权	5	合同年限
软件	10	法律规定年限

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。

本公司期末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。

20、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应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。

21、长期待摊费用摊销方法

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。

22、长期资产减值

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

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23、职工薪酬

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

离职后福利主要包括设定提存计划，设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

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

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供

服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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

24、预计负债

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：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- C、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，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。

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。

25、股份支付

（1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

26、收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。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（简称商品）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。

交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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，本公司在该时段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，直至履约进度能够合理确定。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控制权时点确认收入。

（1）商品销售收入

本公司按照合同约定将商品运至约定交货地点，将购买方签收时点作为控制权转移时点，确认收入。本公司给予客户的信用期，根据客户的信用风险特征确定，不存在重大融资成分。

（2）工程建造收入

本公司对外提供工程建造劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，履约进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超出已完成的劳务进度，则将超出部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供工程建造劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，在确认收入时按照已完成劳务的进度结转主营业务成本。本公司将为获取工程劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，在确认收入时按照已完成劳务的进度摊销计入损益。

如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本公司对超出的部分计提减值准备，确认为资产减值损失。资产负债表日，根据合同履约成本初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关

减值准备后的净额，列示为存货或其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

本公司确认收入的具体方法如下：

(1) 物业费收入及电梯费：根据物业合同，按照约定的收费标准按月计算确认收入；

(2) 停车管理费收入：签订停车服务合同的停车费按照停车服务合同标准，按月计算确认收入，临时停车费收取时确认收入。

(3) 停车位收入销售：根据销售合同在办理产权转移时确认收入。

(4) 停车位租赁收入：按租赁合同标准，按月计算确认收入。

(5) 其他物业经营收入：特约维修服务费、工本费、便民服务费、家政服务费、代收代缴业务服务费、垃圾清运费。主要为临时性有偿服务费，在发生时确认收入。

27、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

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

与公司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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

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

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

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

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

29、所得税

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。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

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：

A、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；

B、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：

A、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；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

30、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

报告期本公司无会计估计变更。

(2) 会计估计变更

报告期本公司无会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	应税收入按适用税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	13.00、9.00、6.00、1.00
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育附加	应纳流转税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
西安荣鑫智生活服务股份有限公司	15%
西安艾莱芙物业管理有限公司	15%
西安万顺物业管理有限公司	20%
陕西怡华物业管理有限责任公司	20%
西安鑫梦讯智能科技有限公司	20%
安康荣投物业服务有限公司	20%
汉中市城投荣鑫物业管理有限公司	20%
西安美鑫物业服务管理有限责任公司	20%
西安小原乡文化旅游产业发展有限公司	20%
西安荣升科技有限公司	20%
西安荣鑫智多机器人服务有限公司	20%
陕西荣鑫泰麟环境科技有限公司	20%
西安荣智文化传媒有限公司	20%
西安荣华城市物业管理有限公司	20%
三河市荣鑫智企业管理有限公司	20%
陕西荣享医养服务有限公司	20%
西安荣鲜餐饮管理有限公司	20%
西安荣健养老服务管理有限公司	20%

2、税收优惠及批文

(1) 本公司及全资控股子公司西安艾莱芙物业管理有限公司，根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部税务总局国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）按“自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税”。

(2) 根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）、《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 6 号）、《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加；对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日；自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本公司部分控股子公司（见上表），享受小微企业企业所得税优惠。

根据财政部、国家税务总局《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增

值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号), 对月销售额 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人, 免征增值税; 增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入, 减按 1%征收率征收增值税; 适用 3%预征率的预缴增值税项目, 减按 1%预征率预缴增值税, 执行至 2027 年 12 月 31 日止。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出, 上年年末余额指【2024 年 12 月 31 日】, 期初余额指【2025 年 1 月 1 日】, 期末余额指【2025 年 12 月 31 日】, 本期金额指 2025 年度金额, 上期金额指 2024 年度金额。

1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	359,233.57	
银行存款	25,603,841.61	25,756,512.53
其他货币资金		
合计	25,963,075.18	25,756,512.53
其中: 存放在境外的款项总额		

注释: 截至 2025 年 12 月 31 日止, 本公司不存在使用受限的货币资金。

2、应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	202,813,959.44	29,923,699.90	172,890,259.54
合计	202,813,959.44	29,923,699.90	172,890,259.54

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	191,101,246.11	19,661,805.04	171,439,441.07
合计	191,101,246.11	19,661,805.04	171,439,441.07

(2) 坏账准备

本公司对应收账款, 无论是否存在重大融资成分, 均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①按单项计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提依据
山东军辉建设集团有限公司	129,451.12	129,451.12	100%	收回可能性很小
合计	129,451.12	129,451.12	100%	/

②组合计提坏账准备的应收账款

组合——账龄分析法

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1年以内	85,842,726.08	5	4,292,136.30
1至2年	58,832,999.87	10	5,883,299.99
2至3年	36,343,565.56	20	7,268,713.11
3至4年	16,644,906.37	50	8,322,453.18
4至5年	4,963,321.21	80	3,970,656.97
5年以上	56,989.23	100	56,989.23
合计	202,684,508.32		29,794,248.78

③坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	19,661,805.04	10,261,894.86			29,923,699.90

(1) 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	金额	账龄	比例 (%)	坏账准备
陕西华建康养置业有限公司	14,885,169.81	3年以内	7.34	2,434,049.34
西安荣华集团有限公司	14,825,106.36	4年以内	7.31	2,966,983.13
西安荣鼎置业有限公司	10,740,016.18	4年以内	5.3	1,595,241.26
汉中市城市建设投资开发有限公司	10,317,168.31	3年以内	5.09	1,829,813.23
北京荣华康养产业有限公司	8,386,969.70	4年以内	4.14	1,514,952.51
合计	59,154,430.36		29.18	10,341,039.47

3、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	1,717,051.31	88.03	2,021,393.56	96.17
1至2年	153,000.00	7.84		
2至3年			66,397.28	3.16
3年以上	80,485.16	4.13	14,087.88	0.67
合计	1,950,536.47	100.00	2,101,878.72	100.00

(2) 2025年12月31日按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例%	账龄	未结算原因
陕西经营帮网络科技有限公司	非关联方	561,600.00	28.79	1年以内	未到结算期
陕西绿荣数智科技有限公司	联营企业	220,000.00	11.28	2年以内	未到结算期
陕西全嘉科技有限公司	非关联方	443,176.00	22.72	1年以内	未到结算期
西安鼎翰科技有限公司	非关联方	115,620.00	5.93	1年以内	未到结算期
西安自来水有限公司	非关联方	172,000.00	8.82	1年以内	未到结算期
合计		1,512,396.00	77.54		

4、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	3,971,549.12	1,385,099.77
应收股利		
其他应收款	115,282,478.15	120,136,145.77
合计	119,254,027.27	121,521,245.54

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
企业间融资应收利息	3,971,549.12	1,385,099.77
小计	3,971,549.12	1,385,099.77
减：坏账准备		
合计	3,971,549.12	1,385,099.77

② 坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	3,971,549.12	0.00		3,971,549.12
合计	3,971,549.12	0.00		3,971,549.12

上年年末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	1,385,099.77	0.00		1,385,099.77
合计	1,385,099.77	0.00		1,385,099.77

(2) 其他应收款情况

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	125,553,333.41	10,270,855.26	115,282,478.15
合计	125,553,333.41	10,270,855.26	115,282,478.15

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	124,250,234.04	4,114,088.27	120,136,145.77
合计	124,250,234.04	4,114,088.27	120,136,145.77

①按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
企业间融资	86,519,900.00	88,617,640.00
关联方往来	6,778,133.04	6,000,714.36
代付款项	28,938,489.33	26,799,464.01
保证金及备用金	3,316,811.04	2,832,415.67
小计	125,553,333.41	124,250,234.04
减：坏账准备	10,270,855.26	4,114,088.27
合计	115,282,478.15	120,136,145.77

②坏账准备情况

2025 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来 12 月内预期 信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提:				
账龄组合	123,846,019.15	0.07	8,563,541.00	信用风险未显著增加
合计	123,846,019.15	0.07	8,563,541.00	

组合——账龄分析法

账龄	账面余额	未来 12 月内预期 信用损失率%	坏账准备
1 年以内	114,347,838.26	5	5,717,391.91
1 至 2 年	1,803,455.96	10	180,345.60
2 至 3 年	5,462,942.16	20	1,092,588.45
3 至 4 年	1,189,378.11	50	594,689.06
4 至 5 年	319,393.40	80	255,514.72
5 年以上	723,011.26	100	723,011.26
合计	123,846,019.15		8,563,541.00

2025 年 12 月 31 日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存 续期 预期信 用 损失率%	坏账准备	理由
单项计提:				
西安溪柏金网络科技有限公司	1,692,930.80	100	1,692,930.80	收回可能性很小
山东军辉建设集团有限公司	14,383.46	100	14,383.46	收回可能性很小
合计	1,707,314.26		1,707,314.26	

③ 坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	4,114,088.27			4,114,088.27
期初余额在本期				
—转入第一阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
—转入第二阶段		559,675.62		559,675.62
—转入第三阶段				
本期计提	4,449,452.73	1,147,638.64		5,597,091.37
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	8,563,541.00	1,707,314.26		10,270,855.26

④其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称/项目	是否为 关联方	款项性质	金额	账龄	比例 (%)	坏账准备
西安福德莱建设工程 有限公司	是	企业间融资	32,000,000.00	1 年以内	25.49	1,600,000.00
西安风瑞商贸易 有限公司	是	企业间融资	28,519,900.00	1 年以内	22.72	1,425,995.00
西安达强来物资 有限公司	是	企业间融资	26,000,000.00	1 年以内	20.71	1,300,000.00
西安汝明物业管 理有限公司	否	代付款项	3,743,921.99	4 年以内	2.98	1,050,600.53
西安华衡国有资 本运营集团有限 公司	是	关联方往来	2,000,000.00	3 年以内	1.59	300,000.00
合计			92,263,821.99		73.49	5,676,595.53

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	143,200.00	143,200.00	
合计	143,200.00	143,200.00	

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	143,200.00		143,200.00

项目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工	377,558.33		377,558.33
合计	520,758.33		520,758.33

6、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴税款及待抵扣进项税额	494,189.45	258,573.02
合计	494,189.45	258,573.02

7、长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业						
西安艾维申航城物业服务服务有限公司						
陕西绿城荣华城市服务有限公司	1,376,374.75			-2,861.43		
西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司	260,632.95			82,249.67		
陕西绿荣数智科技有限公司	5,411.54			-1,125.24		
西安君汇物业管理有限公司				-179.01		
陕西荣华咸润城市应急服务有限公司				-408.00		
合计	1,642,419.24			77,675.99		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
西安艾维申航城物业服务服务有限公司					
陕西绿城荣华城市服务有限公司				1,373,513.32	
西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司				342,882.62	
陕西绿荣数智科技有限公司				4,286.30	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
西安君汇物业管理有限公司				-179.01	
陕西荣华咸润城市应急服务有限公司				-408.00	
合计				1,720,095.23	

8、投资性房地产

项目	车位	房屋建筑物	合计
一、账面原值			
1、年初余额	42,776,235.61	795,802.02	43,572,037.63
2、本年增加金额	3,240,000.00		3,240,000.00
(1) 购置			
(2) 其他原因增加	3,240,000.00		3,240,000.00
3、本年减少金额	1,134,349.27		1,134,349.27
(1) 处置	1,134,349.27		1,134,349.27
4、期末余额	44,881,886.34	795,802.02	45,677,688.36
二、累计折旧			
1、年初余额	3,820,253.53	39,790.08	3,860,043.61
2、本年增加金额	1,005,151.06	39,790.08	1,044,941.14
(1) 计提	1,005,151.06	39,790.08	1,044,941.14
3、本年减少金额			
4、期末余额	4,825,404.59	79,580.16	4,904,984.75
三、减值准备			
四、账面价值	4,825,404.59	79,580.16	4,904,984.75
1、期末账面价值	40,056,481.75	716,221.86	40,772,703.61
2、年初账面价值	38,955,982.08	756,011.94	39,711,994.02

9、固定资产及累计折旧

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	2,621,251.12	2,993,415.21
固定资产清理		
合计	2,621,251.12	2,993,415.21

(1) 2025年12月31日固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	智能设备	合计
一、账面原值						
1、年初余额	2,488,942.68	380,731.21	364,097.56	1,847,471.90	1,475,398.77	6,556,642.12
2、本年增加金额		58,711.18	5,681.42	128,573.10	3,654.00	196,619.70
(1) 购置		58,711.18	5,681.42	128,573.10	3,654.00	196,619.70
3、本年减少金额				6,034.48		6,034.48
4、期末余额	2,488,942.68	439,442.39	369,778.98	1,970,010.52	1,479,052.77	6,747,227.34
二、累计折旧						
1、年初余额	797,434.76	250,124.85	235,917.66	1,312,526.58	967,223.06	3,563,226.91
2、本年增加金额	116,990.52	38,586.62	22,271.82	227,040.94	163,592.17	568,482.07
(1) 计提	116,990.52	38,586.62	22,271.82	227,040.94	163,592.17	568,482.07
3、本年减少金额				5,732.76		5,732.76
4、期末余额	914,425.28	288,711.47	258,189.48	1,533,834.76	1,130,815.23	4,125,976.22
三、减值准备						
四、账面价值						
1、期末账面价值	1,574,517.40	150,730.92	111,589.50	436,175.76	348,237.54	2,621,251.12
2、年初账面价值	1,691,507.92	130,606.36	128,179.90	534,945.32	508,175.71	2,993,415.21

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司固定资产不存在抵押情况。

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司固定资产未发生减值。

10、使用权资产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	3,754,018.37	3,754,018.37
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	3,754,018.37	3,754,018.37
二、累计折旧		
1、年初余额	1,408,026.77	1,408,026.77
2、本年增加金额	644,975.57	644,975.57
(1) 计提	644,975.57	644,975.57
3、本年减少金额		
4、年末余额	2,053,002.34	2,053,002.34

项目	房屋建筑物	合计
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	1,701,016.03	1,701,016.03
2、年初账面价值	2,345,991.60	2,345,991.60

11、无形资产

项目	物业管理权	软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额	2,816,893.23	1,434,250.01	4,251,143.24
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额	2,816,893.23	1,434,250.01	4,251,143.24
二、累计摊销			
1、年初余额	2,816,893.23	286,850.00	3,103,743.23
2、本年增加金额		143,425.00	143,425.00
(1) 摊销		143,425.00	143,425.00
3、本年减少金额			
4、年末余额	2,816,893.23	430,275.00	3,247,168.23
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	0.00	1,003,975.01	1,003,975.01
2、年初账面价值	0.00	1,147,400.01	1,147,400.01

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司无形资产不存在抵押情况。

12、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
西安荣华城市物业管理有限公司	13,115,424.49			13,115,424.49
合计	13,115,424.49			13,115,424.49

(2) 商誉减值准备

商誉由第三方机构出具评估报告，我们对该评估报告进行了复核，商誉不存在减值情况。

13、长期待摊费用

项目	期初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	期末余额
房屋装修	2,261,361.03	87,809.28	681,144.82		1,668,025.49
小区设施更新改造	790,282.47		264,161.66		526,120.81
合计	3,051,643.50	87,809.28	945,306.48		2,194,146.30

14、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产

项目	期末余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	6,029,183.27	40,194,555.16
资产减值损失	21,480.00	143,200.00
租赁负债	186,187.43	1,241,249.55
合计	6,236,850.70	41,579,004.71

(续)

项目	上年年末余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	2,860,838.41	23,775,893.31
租赁负债	358,566.81	2,390,445.38
合计	3,219,405.22	26,166,338.69

(2) 未经抵消的递延所得税负债

项目	期末余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
使用权资产折旧与税前后除租金的差异	10,474.07	69,827.15

项目	期末余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
使用权资产	255,152.41	1,701,016.03
合计	265,626.48	1,770,843.18

(续)

项目	上年年末余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
使用权资产折旧与税前后除租金的差异	10,474.07	69,827.15
使用权资产	351,898.74	2,345,991.60
合计	362,372.81	2,415,818.75

(3) 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上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	186,187.43	6,050,663.27	351,898.74	2,867,506.48
递延所得税负债	186,187.43	79,439.05	351,898.74	10,474.07

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	22,733,605.89	25,738,318.46
合计	22,733,605.89	25,738,318.46

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2024年		4,677,187.54	
2025年	12,675,178.26	12,675,178.26	
2026年	6,842,243.84	6,842,243.84	
2027年	611,830.23	611,830.23	
2028年	931,878.59	931,878.59	
2029年	1,672,474.97		
合计	22,733,605.89	25,738,318.46	

15、其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款	11,230,040.57		11,230,040.57			
合计	11,230,040.57		11,230,040.57			

16、短期借款

借款类别	期末余额	上年年末余额
保证借款	28,000,000.00	30,000,000.00
短期借款利息	45,356.16	53,472.23
合计	28,045,356.16	30,053,472.23

注：本公司与齐商银行西安分行签订《流动资金借款合同》，向齐商银行西安分行贷款 18,000,000.00 元用于购买用于采购应急逃生包、应息报警器等高层建筑应急保障产品，期限自 2025 年 3 月 28 日至 2026 年 3 月 27 日，按实际发放日全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率 3.10%（LPR）作为贷款定价基准利率加 240 个基点计算的固定利率计算（即年利率 5.50%）计息，该贷款由本公司指定齐商银行西安分行打入西安新长江实业（集团）有限责任公司。

本公司与秦农银行经开支行签订《流动资金借款合同》，向秦农经开支行贷款 10,000,000.00 元用于支付监控升级费及货款，期限自 2025 年 5 月 19 日至 2026 年 5 月 18 日，按 2025 年 4 月全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率 3.10%（LPR）加 205 个基点计算的固定利率计算（即年利率 5.15%）计息。

17、应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
应付水电费	3,364,725.96	2,682,141.32
应付外包劳务费	79,403,689.61	76,903,403.23
应付节能工程款	8,365,467.64	5,849,873.13
应付租金及平台费	2,297,060.38	1,456,528.66
合计	93,430,943.59	86,891,946.34

注：本公司无账龄超过 1 年的重要应付账款。

18、合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
合同负债	22,343,867.97	22,982,470.54
减：列示于其他流动负债的部分	1,264,747.26	1,373,981.20
合计	21,079,120.71	21,608,489.34

分类

项目	期末余额	上年年末余额
预收物业费	8,118,810.42	9,477,153.85
预收电梯费	187,850.37	201,680.42
预收停车费	10,780,095.19	8,786,985.73
预收垃圾清运费	659.60	744,200.43
预收车位费	312,264.15	303,669.72
预收能源费	1,679,440.98	2,094,799.19
合计	21,079,120.71	21,608,489.34

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	12,753,310.54	60,756,256.70	62,444,322.52	11,065,244.72
二、离职后福利-设定提存计划	13,505.66	6,380,381.35	6,393,887.01	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	12,766,816.20	67,136,638.05	68,838,209.53	11,065,244.72

(2) 短期薪酬列示

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	12,636,814.68	53,724,268.54	55,379,774.50	10,981,308.72
2、职工福利费	107,540.00	1,853,093.49	1,877,547.49	83,086.00
3、社会保险费	8,348.86	3,412,412.31	3,420,761.17	
其中：医疗保险费	8,021.50	3,076,185.45	3,084,206.95	
工伤保险费	327.36	336,226.86	336,554.22	
生育保险费				
4、住房公积金	607.00	1,754,778.76	1,755,235.76	150.00
5、工会经费和职工教育经费		11,703.60	11,003.60	700.00
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	12,753,310.54	60,756,256.70	62,444,322.52	11,065,244.72

(3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	--------	------	------	------

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	13,096.34	6,046,151.68	6,059,248.02	
2、失业保险费	409.32	334,229.67	334,638.99	
合计	13,505.66	6,380,381.35	6,393,887.01	

20、应交税费

税项	期末余额	上年年末余额
增值税	984,917.93	966,848.03
城市维护建设税	89,104.29	96,667.53
教育费附加	38,246.64	41,444.26
地方教育费附加	25,497.74	27,629.48
水利基金	19,652.32	22,913.82
房产税	9,356.98	11,464.47
土地使用税	1,375.54	1,333.11
印花税	11,789.08	13,548.80
企业所得税	3,984,926.59	2,272,766.76
个人所得税	9,398.12	1,151.95
合计	5,174,265.23	3,455,768.21

21、其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
	57,297,764.80	57,510,212.43
合计	57,297,764.80	57,510,212.43

(1) 其他应付款情况

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
代收代付	36,696,820.81	11,706,698.07
保证金及押金	6,656,301.99	10,840,967.06
大修基金	3,203,032.14	2,673,967.46
往来款	5,146,525.28	24,240,153.24
垫付费用	5,595,084.58	8,048,426.60
合计	57,297,764.80	57,510,212.43

2) 2025年12月31日主要其他应付款情况:

单位名称	与本公司关系	金额	比例%
西安市热力集团有限责任公司	非关联方	6,482,303.90	11.31
中国水利水电第三工程局	非关联方	1,282,134.22	2.24
西安雁东供热有限公司	非关联方	1,160,088.73	2.02
西安中航瑞赛西控置业有限公司	非关联方	931,859.79	1.63
深圳市彩生活物业管理有限公司	非关联方	714,402.72	1.25
合计		10,570,789.36	18.45

22、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	5,106,333.33	2,110,000.00
一年内到期的租赁负债	624,169.43	604,840.13
一年内到期的长期应付款	396,815.10	1,122,887.64
合计	6,127,317.86	3,837,727.77

23、其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	1,264,747.26	1,373,981.20
合计	1,264,747.26	1,373,981.20

24、长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	58,000,000.00	60,000,000.00
未到期应付利息	106,333.33	110,000.00
减：一年内到期的长期借款	5,106,333.33	2,110,000.00

合计	53,000,000.00	58,000,000.00
----	---------------	---------------

注：本公司与长安银行西安开发区支行签订《流动资金借款合同》，向长安银行西安开发区支行贷款60,000,000.00元用于日常经营，年利率6.00%，期限为2024年12月17日起至2027年12月16日止，由西安荣华集团有限公司、崔荣华、张秦川分别与长安银行西安开发区支行签订连带保证合同提供保证；由西安荣鼎置业有限公司、西安荣航房地产开发有限公司分别与长安银行西安开发区支行签订抵押合同提供担保。详见附注八、5关联交易。

25、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,241,249.55	2,390,445.38
减：一年内到期的租赁负债	624,169.43	604,840.13
合计	617,080.12	1,785,605.25

26、长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	1,093,236.31	1,274,690.36
专项应付款		
合计	1,093,236.31	1,274,690.36

(1) 长期应付款（按款项性质列示）

项目	期末余额	上年年末余额
应付装修款	1,490,051.41	2,397,578.00
小计	1,490,051.41	2,397,578.00
减：一年内到期长期应付款	396,815.10	1,122,887.64
合计	1,093,236.31	1,274,690.36

27、股本

项目	上年年末余额	二、本期增减					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	30,400,000.00						30,400,000.00
合计	30,400,000.00						30,400,000.00

28、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	6,131,939.76	1,895,102.52		8,027,042.28

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	1,729,035.00	768,460.00		2,497,495.00
合计	7,860,974.76	2,663,562.52		10,524,537.28

注：1、股本溢价的增加是由于合并范围的减少所致。

2、其他资本公积的增加是股份支付导致。

29、盈余公积

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积	13,871,759.47	729,921.13		14,601,680.60
合计	13,871,759.47	729,921.13		14,601,680.60

30、未分配利润

项目	期末余额	上年年末余额
调整前上期末未分配利润	69,083,025.85	54,448,265.01
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	69,083,025.85	54,448,265.01
加：本期归属于母公司所有者的净利润	12,253,085.06	14,915,581.67
减：提取法定盈余公积	729,921.13	909,584.27
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他	-1,892,509.84	628,763.44
期末未分配利润	78,713,679.94	69,083,025.85

31、营业收入及营业成本

（1）营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	259,215,766.61	209,068,442.97	220,394,349.16	174,066,643.88
其他业务	1,566,318.06	3,398,426.01	5,984,373.47	6,918,990.39
合计	260,782,084.67	212,466,868.98	226,378,722.63	180,985,634.27

（2）营业收入及成本（分产品）列示如下：

主要产品类型	本期发生额	上期发生额
--------	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
物业服务	255,344,837.84	205,135,729.30	215,938,931.46	169,716,596.40
其他服务	3,870,928.77	3,932,713.67	4,455,417.70	4,350,047.48
小计	259,215,766.61	209,068,442.97	220,394,349.16	174,066,643.88
其他业务：				
车位收入	1,468,106.37	3,257,846.31	5,984,373.47	6,918,990.39
其他收入	98,211.69	140,579.70		
小计	1,566,318.06	3,398,426.01	5,984,373.47	6,918,990.39
合计	260,782,084.67	212,466,868.98	226,378,722.63	180,985,634.27

(3) 营业收入、营业成本按地区划分

主要经营地区	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
西北地区	254,425,657.59	206,589,739.47	218,810,491.19	175,240,285.20
华北地区	6,005,144.82	5,561,335.04	6,301,275.81	4,762,838.19
华南地区	351,282.26	315,794.47	1,266,955.63	982,510.88
合计	260,782,084.67	212,466,868.98	226,378,722.63	180,985,634.27

32、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	727,852.37	564,652.64
教育费附加	312,539.86	242,197.89
地方教育费附加	208,208.21	161,465.23
水利基金	138,511.00	119,915.60
房产税	43,876.86	43,191.08
土地使用税	5,265.22	4,820.50
印花税	14,055.22	18,204.70
残保金	452,150.37	313,497.23
土地增值税	8,248.50	17,521.00
其他	10,534.24	6,717.26
合计	1,921,241.85	1,492,183.13

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

33、销售费用

项目	本期金额	上期金额
推广费	21,155.00	
合计	21,155.00	

34、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	12,681,658.24	9,507,760.33
折旧及摊销	568,968.36	563,933.87
办公费	744,117.49	295,979.58
租赁费	1,189,438.40	1,081,430.10
服装费	801.93	5,060.44
差旅费	95,758.88	44,905.19
业务招待费	304,860.72	358,536.72
推广费	52,962.09	24,999.54
中介服务费/顾问费	1,321,436.17	1,295,947.45
汽车费用	31,692.93	33,722.57
其他	16,582.53	101,108.64
合计	17,008,277.74	13,313,384.43

35、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	5,108,133.93	3,843,375.58
减：利息收入	76,165.30	132,735.66
手续费	564,621.72	466,746.92
其他	164,114.33	235,649.71
合计	5,760,704.68	4,413,036.55

36、其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	66,542.02	231,190.97
增值税减免	270,983.94	350,918.77
其他	4,185.71	5,536.14
合计	341,711.67	587,645.88

37、投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
-----------	------	------

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	77,675.99	-843,128.35
处置长期股权投资产生的投资收益		-3,507,624.45
其他	5,491,832.83	1,385,099.77
合计	5,569,508.82	-2,965,653.03

38、信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-16,418,661.85	-7,052,863.29
合计	-16,418,661.85	-7,052,863.29

39、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货减值准备	-143,200.00	
合计	-143,200.00	

40、营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
无需支付的款项		17,547.82	
其他	4,649.89	316,223.96	4,649.89
合计	4,649.89	333,771.78	4,649.89

41、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废	301.72	52,070.05	301.72
盘亏		6,419.29	
捐赠	1,000.00		1,000.00
罚款及赔偿款	136,303.54		136,303.54
其他		7,102.85	
合计	137,605.26	65,592.19	137,605.26

42、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	4,281,024.13	2,981,851.48
递延所得税费用	-3,114,191.81	-739,462.21

项目	本期金额	上期金额
合计	1,166,832.32	2,242,389.27

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额	上期金额
利润总额	12,820,239.69	17,011,793.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,923,035.95	2,551,769.01
子公司适用不同税率的影响	17,137.53	-46,108.70
调整以前期间所得税的影响	97,938.83	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	108,804.34	146,220.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-244,806.10	-87,061.77
本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	151,688.89	-322,430.22
税率调整导致期初递延所得税资产的变化	-886,967.12	
所得税费用	1,166,832.32	2,242,389.27

43、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
代收款项	75,169,400.78	99,600,011.99
押金备用金	5,172,340.66	4,467,786.32
利息收入	76,165.30	52,648.13
政府补助及其他	184,459.32	156,656.26
合计	80,602,366.06	104,277,102.70

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
代付款项	65,164,311.81	88,525,469.71
付现费用	5,965,718.12	4,533,572.97
押金备用金	2,327,506.50	3,222,584.20
其他		258.10
合计	73,457,536.43	96,281,884.98

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

资金拆借款	18,000,000.00	12,800,499.88
合计	18,000,000.00	12,800,499.88

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
资金拆借款	18,000,000.00	1,000.00
租赁付款额	919,352.00	109,022.00
合计	18,919,352.00	110,022.00

44、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	11,653,407.37	14,769,404.13
加：信用减值损失	16,418,661.85	7,052,863.29
资产减值损失	143,200.00	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,613,423.21	547,774.75
使用权资产折旧	644,975.57	644,968.84
无形资产摊销	143,425.00	378,166.12
长期待摊费用摊销	945,306.48	1,092,929.23
资产处置损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	301.72	52,070.05
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	5,108,133.93	4,047,922.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,569,508.82	4,350,752.80
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,183,156.79	-1,355,601.10
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	68,964.98	-159,953.33
存货的减少（增加以“-”号填列）	377,558.33	-3,431.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-17,071,636.00	53,339,396.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,505,078.63	-19,986,518.86
其他（增加以“-”号填列）		
经营活动产生的现金流量净额	4,787,978.20	64,770,743.27
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

补充资料	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
确认使用权资产的租赁		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	25,963,075.18	25,756,512.53
减：现金的期初余额	25,756,512.53	22,090,859.42
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	206,562.65	3,665,653.11

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	25,963,075.18	25,756,512.53
其中：库存现金	359,233.57	
可随时用于支付的银行存款	25,603,841.61	25,756,512.53
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、期末现金及现金等价物余额	25,963,075.18	25,756,512.53
其中：使用受限制的现金和现金等价物		

六、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
西安艾莱芙物业管理有限公司	200.00	西安市	西安市	物业服务	100.00	-	购买
西安万顺物业管理有限公司	200.00	西安市	西安市	物业服务	90.00	-	购买
陕西怡华物业管理有限责任公司	100.00	西安市	西安市	物业服务	61.00	-	购买
安康荣投物业服务有限公司	1,000.00	安康市	安康市	物业服务	70.00	-	设立
汉中市城投荣鑫物业管理有限公司	300.00	汉中市	汉中市	物业服务	51.00	-	设立
西安鑫梦讯讯智能科技有限公司	300.00	西安市	西安市	工程施工	100.00	-	设立

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
西安小原乡文化旅游产业发展有限公司	100.00	西安市	西安市	景区管理服务	70.00	-	设立
西安美鑫物业管理有限责任公司	100.00	西安市	西安市	物业服务	50.00	-	设立
陕西荣实物业管理有限公司	2,000.00	西安市	西安市	物业服务	51.00	-	设立
西安荣升科技有限公司	100.00	西安市	西安市	信息技术	100.00	-	设立
西安荣鑫智多机器人服务有限公司	100.00	西安市	西安市	技术开发及服务	51.00	-	设立
陕西荣鑫泰麟环境科技有限公司	200.00	西安市	西安市	环境技术服务	65.00	-	设立
西安荣智文化传媒有限公司	100.00	西安市	西安市	广告设计	70.00	-	设立
西安荣华城市物业管理有限公司	5,000.00	西安市	西安市	物业服务	51.00	-	购买
三河市荣鑫智企业管理有限公司	50.00	河北廊坊	河北廊坊	管理咨询	100.00	-	设立
陕西荣享医养服务有限公司	100.00	西安市	西安市	医养服务	51.00	-	设立
西安荣鲜餐饮管理有限公司	100.00	西安市	西安市	餐饮管理	100.00	-	设立
西安荣健养老服务有限公司	100.00	西安市	西安市	养老服务	100.00	-	设立
西安荣海供应链有限公司	100.00	西安市	西安市	运输仓储服务	100.00	-	设立

2、非同一控制下企业合并

本年未发生非同一控制下企业合并。

3、反向购买

本年未发生反向购买。

4、同一控制下企业合并

本年未发生同一控制下企业合并。

5、处置子公司

本年未处置子公司。

6、其他原因导致的合并范围的变动

(1) 新设子公司

子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本(万元)	股权
						比例(%)
陕西荣享医养服务有限公司	2025-1-6	西安市	西安市	医养服务	100.00	51.00
西安荣鲜餐饮管理有限公司	2025-5-13	西安市	西安市	餐饮管理	100.00	100.00
西安荣健养老服务管理有限公司	2025-4-30	西安市	西安市	养老服务	100.00	100.00
西安荣海供应链有限公司	2025-4-29	西安市	西安市	运输仓储服务	100.00	100.00

(2) 清算子公司

本公司于 2024 年 12 月注销子公司陕西荣实物业管理有限公司，于 2025 年注销完毕，并取得相关注销资料。

7、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
西安艾维申航城物业服务有限公司	西安市	西安市	物业服务	49.00		权益法
陕西绿城荣华城市服务有限公司	西安市	西安市	物业服务	50.00		权益法
西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司	西安市	西安市	物业服务	50.00		权益法
陕西绿荣数智科技有限公司	咸阳市	咸阳市	互联网	40.00		权益法
西安君汇物业管理有限公司	西安市	西安市	物业服务	40.00		权益法
陕西荣华咸润城市应急服务有限公司	西安市	西安市	物业服务	40.8%		权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	西安艾维申航城物业服务有限公司		陕西绿城荣华城市服务有限公司		西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司		陕西绿荣数智科技有限公司	
	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额
流动资产	4,374,173.51	3,689,573.53	2,876,771.68	2,746,090.61	767,147.47	784,568.46	154,715.75	157,528.86
非流动资产	284,966.31	430,143.57	179.95	579.06				
资产合计	4,659,139.82	4,119,717.10	2,876,951.63	2,746,669.67	767,147.47	784,568.46	154,715.75	157,528.86
流动负债	6,058,115.28	4,607,801.78	129,925.00		81,382.24	81,436.96	144,000.00	144,000.00
非流动负债								

负债合计	6,058,115.28	4,607,801.78	129,925.00	-	81,382.24	81,436.96	144,000.00	144,000.00
净资产	-1,398,975.46	-488,084.68	2,747,026.63	2,746,669.67	685,765.23	703,131.50	10,715.75	13,528.86
其中：少数股东权益								
归属于母公司的所有者权益	-1,398,975.46	-488,084.68	2,747,026.63	2,746,669.67	685,765.23	703,131.50	10,715.75	13,528.86
按持股比例计算的净资产份额	-685,497.98	-239,161.49	1,373,513.32	1,373,334.84	342,882.62	351,565.75	4,286.30	5,411.54

续：

项目	西安艾维申航城物业服务服务有限公司		陕西绿城荣华城市服务有限公司		西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司		陕西绿荣数智科技有限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	4,488,477.21	2,867,548.29						155,339.80
净利润	-910,890.78	-1,945,171.79	356.96	-9,341.77	-17,366.27	-261,694.66	-2,813.11	13,528.86
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	-910,890.78	-1,945,171.79	356.96	-9,341.77	-17,366.27	-261,694.66	-2,813.11	13,528.86
企业本期收到的来自联营企业的股利								

七、与金融工具有关的风险

本公司的主要金融工具包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款。本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（主要为汇率风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自应收票据、应收账款、其他应收款。公司已制定适当的信用政策，并且不断检查和评估这些信用风险，必要时采取有效的措施规避风险。

2、流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

3、市场风险

(1) 汇率风险

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

本公司有一定规模出口销售，本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。

(2) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本公司的利率风险主要产生于银行借款，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。利率变动对公司不利影响风险较小。

八、关联方及其交易

1、本公司的最终控制方情况

张秦川和崔荣华对本公司构成共同控制，合计持有本公司股权比例 68.03%，对本公司的表决权比例为 68.03%。

2、本企业的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注六、1“在子公司中的权益”。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注六、7“在合营安排或联营企业中的权益”。

4、本公司其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
张程程	董事，间接参股
龙毅涛	董事长
王玲	原董事
王锁军	董事
母东博	监事会主席
官雅惠	监事
徐骥威	原监事
马陶	监事
樊启剑	总经理、间接参股

关联方名称	与本公司的关系
刘桂芳	原财务负责人
丁芬	财务负责人
高雅	董秘
西安鑫顺信息科技合伙企业（有限合伙）	超 5% 股权股东
世纪荣华投资控股集团有限公司	受同一方最终控制
西安荣华集团有限公司	受同一方最终控制
西安澳美达置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣鼎置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣华缤纷汇商业管理有限公司	受同一方最终控制
西安荣华天悦凯莱酒店管理有限公司	受同一方最终控制
西安荣华原乡建设管理有限公司	受同一方最终控制
西安荣航房地产开发有限公司	受同一方最终控制
西安荣华博鹏实业有限公司	受同一方最终控制
西安荣威置业有限公司	受同一方最终控制
西安永华商业营运管理有限公司	受同一方最终控制
西安荣溪商业营运管理有限公司	受同一方最终控制
西安富阁房地产开发有限公司	受同一方最终控制
西安高陵荣华置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣朔置业有限公司	受同一方最终控制
蒲城荣健置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣阳置业有限公司	受同一方最终控制
西安风追司马文化产业投资有限公司	受同一方最终控制
铜川荣华康养置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣俊置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣立房地产开发有限公司	受同一方最终控制
西安永晟商业营运管理有限公司	受同一方最终控制
西安荣嘉置业有限公司	受同一方最终控制
陕西荣邦贸易发展有限公司	受同一方最终控制
西安瑞荣力房地产开发有限公司	受同一方最终控制
西安荣华南湖置业有限责任公司	受同一方最终控制
北京荣华康养产业有限公司	受同一方最终控制
三河市荣华康养产业有限责任公司	受同一方最终控制
西安荣华农业科技发展有限公司	受同一方最终控制

关联方名称	与本公司的关系
西安荣华投资管理有限公司	受同一方最终控制
西安荣信共创房地产开发有限公司	受同一方最终控制
西安曲江荣华置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣升源农业科技发展有限责任公司	受同一方最终控制
西安航飞置业有限公司	受同一方最终控制
西安荣国置业有限公司	受同一方最终控制
西咸新区曲荣置业有限公司	受同一方最终控制
安康城投荣华康养置业有限公司	受同一方最终控制
中康怡乐康养产业发展股份有限公司	受同一方最终控制
西安奈斯维尔商业管理有限公司	受同一方最终控制
西安亿梦实咨询管理有限公司	受同一方最终控制
西安鼎中置业有限公司	受同一方最终控制
陕西银康科技产业发展有限公司	受同一方最终控制
西安荣华美迪泰亚健康管理有限公司	受同一方最终控制
荣华万宁（西安）健康管理有限公司	受同一方最终控制
西咸新区康荣园养老服务有限公司	受同一方最终控制
西安风瑞商贸有限公司	受同一方最终控制
西安福德来建设工程有限公司	受同一方最终控制
西安达强来物资有限公司	受同一方最终控制
西安滨河荣华养老服务有限公司	董事张程程控制的公司
西安荣华工惠绿康医养服务有限责任公司	董事张程程控制的公司
荣华养老服务有限责任公司	董事张程程控制的公司
西安荣华欢乐颂社区养老服务有限公司	董事张程程控制的公司
北京荣华道诚国际文化发展有限公司	董事张程程控制的公司
海南陵荣养老服务有限公司	董事张程程控制的公司
西安必有邻企业管理有限公司	董事张程程控制的公司
西安信荣共创房地产开发有限公司	董事张程程控制的公司
西安城荣康养服务有限公司	董事张程程参股公司
汉中城投荣华置业有限公司	西安荣华集团有限公司参股的公司
西咸新区欣荣聚力置业有限公司	西安荣华集团有限公司参股的公司
安康城投昌盛置业有限公司	子公司股东
汉中市城市建设投资开发有限公司	子公司股东
陕西煤业化工实业集团有限公司	子公司股东

关联方名称	与本公司的关系
杭州澎湃数智科技有限公司	子公司股东
高峰	子公司股东
陕西建工房地产开发集团有限公司	子公司股东
深圳市多多机器人科技有限公司	子公司股东
西安泰麟商业运营管理有限公司	子公司股东
西安鑫盛信息科技合伙企业（有限合伙）	子公司股东
西安华衡国有资本运营集团有限公司	子公司股东
陕西安享健康科技有限公司	子公司股东
新长江实业（集团）有限责任公司	其他

5、关联方交易情况

（1）存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

（2）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安荣鼎置业有限公司	水电		1,694,568.69
汉中市城市建设投资开发有限公司	水电		36,000.00
合计			1,730,568.69

（3）销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
安康城投昌盛置业有限公司	物业费	3,356,721.42	4,991,651.22
安康城投荣华康养置业有限公司	物业费	1,277,108.18	1,654,939.86
北京荣华康养产业有限公司	物业费	6,304,961.51	6,298,404.52
海南陵荣养老服务有限公司	物业费	351,282.26	1,266,955.63
汉中市城市建设投资开发有限公司	物业费	2,249,920.27	2,352,290.38
蒲城荣健置业有限公司	物业费	701,854.75	1,083,156.00
西安澳美达置业有限公司	物业费	1,591,151.20	2,592,727.29
西安滨河荣华养老服务有限公司	物业费	1,224,074.38	1,445,200.35
西安城荣康养服务有限公司	物业费		255,288.40
西安风追司马文化产业投资有限公司	物业费		6,575.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安建荣房地产开发有限公司	物业费		1,573,592.52
西安曲江荣华置业有限公司	物业费		61,969.14
西安荣鼎置业有限公司	物业费	1,758,203.48	4,108,900.13
西安荣国置业有限公司	物业费	26,391.43	55,850.78
西安荣华缤纷汇商业管理有限公司	物业费	2,383,856.64	2,772,470.71
西安荣华工惠绿康医养服务有限责任公司	物业费	1,479,511.50	1,615,701.96
西安荣华欢乐颂社区养老服务有限公司	物业费	673.27	
西安荣华集团有限公司	物业费	3,649,083.06	4,315,903.20
西安荣华天悦凯莱酒店管理有限公司	物业费		1,117,242.89
西咸新区曲荣置业有限公司	物业费	609,041.97	1,779,155.04
陕西银康科技产业发展有限公司	物业费	124,528.29	
西安瑞荣力房地产开发有限公司	物业费	430,313.15	
合计		27,518,676.76	39,347,975.02

(4) 关联担保情况

本公司作为被担保方

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
西安荣华集团有限公司	60,000,000.00	自主合同债务履行期限届满日起三年		否
崔荣华	60,000,000.00	自主合同债务履行期限届满日起三年		否
张秦川	60,000,000.00	自主合同债务履行期限届满日起三年		否
西安荣华集团有限公司	18,000,000.00	自主合同债务履行期限届满日起二年		否
崔荣华	18,000,000.00	自主合同债务履行期限届满日起二年		否
张秦川	18,000,000.00	自主合同债务履行期限届满日起二年		否
世纪荣华投资控股集团有限公司	10,000,000.00	自主合同债务履行期限届满日起二年		否
崔荣华	10,000,000.00	自主合同债务履行期限届满日起二年		否
张秦川	10,000,000.00	自主合同债务履行期限届满日起二年		否
合计	88,000,000.00	/	/	/

2024年12月11日，本公司与长安银行西安开发区支行签订《流动资金借款合同》，借取中期非循环流动资金借款，借款金额60,000,000.00元，借款期限为36个月，自2024年12月17日起至2027年12月16日止，借款利率为贷款发放日前一工作日全国银行同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）3.1000000%为基准，加290.00BP，即以单利方式确定年利率为6.0000000%，合同有效期内利率不变。西安荣航房地产开发有限公司与

长安银行西安开发区支行签订《抵押合同》，西安荣航房地产开发有限公司以航空科技大厦 35 套房产作价 29,560,000.00 元进行抵押，对主债权中的 29,560,000.00 元进行担保；西安荣鼎置业有限公司与长安银行西安开发区支行签订《抵押合同》，西安荣鼎置业有限公司以荣华水岸新城综合楼、荣华水岸新城第 4 栋别墅及 11 间荣华缤纷汇商铺作价 30,440,000.00 元进行抵押，对主债权中的 30,440,000.00 元进行担保；西安荣华集团有限公司与长安银行西安开发区支行签订《保证合同》，西安荣华集团有限公司对主债权 60,000,000.00 元及利息等相关费用进行连带责任担保，保证期间为自主合同下的借款期限届满之日起三年；崔荣华与长安银行西安开发区支行签订《个人连带责任保证合同》，崔荣华对主债权 60,000,000.00 元及利息等相关费用进行连带责任担保，保证期间为自主合同下的借款期限届满之日起三年；张秦川与长安银行西安开发区支行签订《个人连带责任保证合同》，张秦川对主债权 60,000,000.00 元及利息等相关费用进行连带责任担保，保证期间为自主合同下的借款期限届满之日起三年。

2025 年 3 月 26 日，本公司与齐商银行西安分行签订《流动资金借款合同》，向齐商银行西安分行贷款 18,000,000.00 元用于购买采购应急逃生包、应急报警器等高层建筑应急保障产品备。该贷款由关联方西安荣华集团有限公司与齐商银行西安分行签订《最高额保证合同》提供 1800 万元的连带责任保证，保证期间为自主合同下的借款期限届满之日起二年。

2025 年 5 月 7 日，本公司与秦农银行经开支行签订《流动资金借款合同》，向秦农经开支行贷款 10,000,000.00 元用于支付监控升级费及货款。该贷款由关联方世纪荣华投资控股集团，崔荣华、张秦川分别与秦农银行经开支行签订《保证担保合同》提供连带责任保证，保证期间为自主合同下的借款期限届满之日起二年。

(5) 关联方资金拆借

关联方名称	关联交易内容	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
拆入：					
世纪荣华投资控股集团有限公司	资金拆借款		18,000,000.00	18,000,000.00	
拆出：					
杭州澎湃数智科技有限公司	资金拆借款	28,617,640.00		28,617,640.00	
西安新长江实业(集团)有限责任公司	资金拆借款	60,000,000.00		60,000,000.00	
西安达强来物资有限公司	资金拆借款		52,000,000.00	26,000,000.00	26,000,000.00
西安福德莱建设工程有限公司	资金拆借款		82,000,000.00	50,000,000.00	32,000,000.00
西安风瑞商贸有限公司	资金拆借款		46,000,300.00	17,480,400.00	28,519,900.00

(6) 关联方应收应付

① 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	安康城投荣华康养置业有限公司	1,069,874.54	69,692.47	4,924,215.39	480,049.26
	北京荣华康养产业有限公司	8,386,969.70	1,514,952.51	9,516,664.50	817,751.54
	海南陵荣养老服务有限公司	2,926,015.12	404,021.24	3,045,091.09	270,182.56
	汉中市城市建设投资开发有限公司	10,317,168.31	1,829,813.23	10,879,305.54	1,397,632.66
	蒲城荣健置业有限公司	3,166,415.94	572,584.90	2,572,475.96	310,314.47
	荣华养老服务有限责任公司	347,778.64	84,222.85	223,513.98	34,077.12
	西安艾维申航城物业服务有限公司	2,916.65	2,916.65	38,465.55	4,110.77
	西安澳美达置业有限公司	4,093,164.35	530,114.22	4,884,426.52	408,287.87
	西安滨河荣华养老服务有限公司	3,789,103.76	411,366.88	2,826,876.96	206,774.67
	西安风追司马文化产业投资有限公司	1,329,239.60	338,532.95	1,367,141.63	158,656.10
	西安曲江荣华置业有限公司	43,530.64	4,353.06	43,530.64	2,176.53
	西安荣鼎置业有限公司	10,740,016.18	1,595,241.26	8,268,465.20	953,050.15
	西安荣国置业有限公司	2,164,394.31	121,337.53	264,314.16	16,973.92
	西安荣航房地产开发有限公司	1,834,918.24	379,426.20	1,324,585.89	155,347.28
	西安荣华缤纷汇商业管理有限公司	4,796,795.55	406,822.42	2,292,479.85	139,320.98
	西安荣华工惠绿康医养服务有限公司	4,487,245.86	581,447.92	4,308,021.78	418,753.74
	西安荣华欢乐颂社区养老服务有限公司	639,630.61	172,184.31	653,726.49	95,804.04
	西安荣华集团有限公司	14,825,106.36	2,966,983.13	12,850,590.95	2,548,744.23
	西安荣华天悦凯莱酒店管理有限公司	2,045,894.72	959,033.04	3,660,474.72	504,068.15
	西安荣华投资管理有限公司	175,742.27	40,993.32	107,799.90	16,125.40
	西安荣华原乡建设管理有限公司	90,960.73	45,480.37	90,960.73	18,192.15
	西安荣信共创房地产开发有限公司	330,694.90	125,867.30	330,694.90	52,978.92
	西咸新区曲荣置业有限公司	6,179,484.11	1,120,779.34	5,115,653.46	548,684.53
	西咸新区欣荣聚力置业有限公司	1,084,768.20	542,384.10	1,084,768.20	216,953.64
	安康城投昌盛置业有限公司	569,122.21	28,456.11		
	汉中城投荣华置业有限公司	15,393.69	2,276.82		
	陕西银康科技产业发展有限公司	419,823.07	35,382.31		
	西安奈斯维尔商业管理有限公司	8,551.39	855.14		

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	西安瑞荣力房地产开发有限公司	454,568.32	22,728.42		
	小计	86,335,287.97	14,910,250.00	80,674,243.99	9,775,010.68
预付款项					
	陕西绿荣数智科技有限公司	220,000.00		100,000.00	
	小计	220,000.00		100,000.00	
应收利息					
	西安福德莱建设工程有限公司	1,671,222.22			
	西安达强来物资有限公司	1,131,361.10			
	西安风瑞商贸有限公司	1,168,965.80			
	小计	3,971,549.12			
其他应收款					
	西安福德莱建设工程有限公司	32,000,000.00	1,600,000.00		
	西安达强来物资有限公司	26,000,000.00	1,300,000.00		
	西安风瑞商贸有限公司	28,519,900.00	1,425,995.00		
	杭州澎湃数智科技有限公司			28,617,640.00	
	西安新长江实业（集团）有限责任公司			60,000,000.00	
	安康城投昌盛置业有限公司	14,636.48	731.82		
	西安艾维申航城物业服务有限公司	80,987.45	78,151.15	80,987.45	60,535.51
	西安荣鼎置业有限公司	1,061,046.39	229,244.70	1,061,042.82	111,782.93
	西安荣华缤纷汇商业管理有限公司	300,875.80	15,087.58	3,315.77	331.58
	陕西安享健康科技有限公司	5,000.00	250.00		
	陕西绿荣数智科技有限公司	3,000.00	150.00		
	西安滨河荣华养老服务有限公司	300.00	15.00		
	西安荣华欢乐颂社区养老服务有限公司	553.86	27.69		
	世纪荣华投资控股集团有限公司			381,427.62	19,071.38
	西安华衡国有资本运营集团有限公司	2,000,000.00	300,000.00	2,000,000.00	150,000.00
	西安荣华集团有限公司			3,456.00	345.60
	陕西荣华咸润城市应急服务有限公司			1,000.00	50.00
	小计	89,986,299.98	4,949,652.94	92,148,869.66	342,117.00

②应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	西安荣鼎置业有限公司		157,722.61
	汉中市城市建设投资开发有限公司		90,000.00
	西安泰麟商业运营管理有限公司	13,500.00	13,500.00
	小计	13,500.00	261,222.61
其他应付款			
	西安泰麟商业运营管理有限公司	116,000.00	116,000.00
	西安荣华集团有限公司	481,795.07	
	小计	597,795.07	116,000.00

九、股份支付

1、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	公允价值
授予日权益工具公允价值的重要参数	股转系统交易价 7.78 元/股
可行权权益工具数量的确定依据	员工变动情况
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	2,497,495.00

2、本期股份支付费用

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
管理人员	768,460.00	
合计	768,460.00	

十、承诺及或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺及或有事项。

十一、资产负债表日后事项

本公司于 2026 年第三届董事会第二十一次会议决议，拟通过《代偿还款协议》及《股权转让协议》解决关联方资金拆借及利息情况，具体如下：西安荣华集团有限公司将其持有的陕西秦商联合置业有限公司 9.90% 的股权作为抵债资产，代西安风瑞商贸有限公司、西安达强来物资有限公司及西安福德莱建设工程有限公司偿还债务共 81,000,000.00 元；

本公司于 2026 年第三届董事会第二十一次会议决议，拟通过以实际控制人及其一致行动人、公司董事张程程股利分配款代为偿还关联方资金拆借及利息

9,293,449.12 元，不足部分以货币资金补足。

十二、其他重要事项说明

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	92,694,258.26	10,708,210.08	81,986,048.18
合计	92,694,258.26	10,708,210.08	81,986,048.18

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	79,949,246.36	7,164,023.86	72,785,222.50
合计	79,949,246.36	7,164,023.86	72,785,222.50

(2) 坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

2025 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

①账龄分析法

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	50,609,284.50	5	2,530,464.22
1 至 2 年	25,547,201.47	10	2,554,720.15
2 至 3 年	11,310,662.50	20	2,262,132.50
3 至 4 年	2,735,982.08	50	1,367,991.04
4 至 5 年	2,491,127.71	80	1,992,902.17
合计	92,694,258.26		10,708,210.08

②坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

			转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	7,164,023.86	3,544,186.22			10,708,210.08

(3) 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	金额	账龄	比例 (%)	坏账准备
西安荣华集团有限公司	9,435,230.77	5 年以内	10.18	2,644,992.16
北京荣华康养产业有限公司	7,367,903.21	4 年以内	7.95	1,463,999.19
西安荣鼎置业有限公司	3,045,342.27	2 年以内	3.29	213,614.33
海南陵荣养老服务有限公司	2,926,015.12	3 年以内	3.16	404,021.24
蒲城荣健置业有限公司	2,890,230.70	3 年以内	3.12	351,636.71
合计	25,664,722.07		27.70	5,078,263.63

2、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	3,971,549.12	1,385,099.77
应收股利		
其他应收款	128,696,339.57	129,763,567.56
合计	132,667,888.69	131,148,667.33

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
企业间融资应收利息	3,971,549.12	1,385,099.77
小 计	3,971,549.12	1,385,099.77
减: 坏账准备		
合 计	3,971,549.12	1,385,099.77

② 坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	3,971,549.12	0.00		3,971,549.12
合 计	3,971,549.12	0.00		3,971,549.12

上年年末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	1,385,099.77	0.00		1,385,099.77
合计	1,385,099.77	0.00		1,385,099.77

(2) 其他应收款情况

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	142,111,347.62	13,415,008.05	128,696,339.57
合计	142,111,347.62	13,415,008.05	128,696,339.57

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	135,349,337.85	5,585,770.29	129,763,567.56
合计	135,349,337.85	5,585,770.29	129,763,567.56

①按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
企业间融资	86,519,900.00	88,617,640.00
关联方往来	28,970,401.62	21,073,178.30
代付款项	25,279,464.03	23,441,903.93
保证金及备用金	1,341,581.97	2,216,615.62
小计	142,111,347.62	135,349,337.85
减：坏账准备	13,415,008.05	5,585,770.29
合计	128,696,339.57	129,763,567.56

②坏账准备情况

2025 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
账龄组合	140,418,416.82	0.08	11,722,077.25	信用风险未显著增加
合计	140,418,416.82	0.08	11,722,077.25	

组合——账龄分析法

账龄	账面余额	未来12个月内预期信用损失率%	坏账准备
1年以内	117,451,814.00	5	5,872,590.70
1至2年	6,651,295.15	10	665,129.52
2至3年	11,564,392.04	20	2,312,878.41
3至4年	3,296,472.25	50	1,648,236.13
4至5年	1,156,004.36	80	924,803.47
5年以上	298,439.02	100	298,439.02
合计	140,418,416.82		11,722,077.25

2025年12月31日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
单项计提：				
西安溪柏金网络科技有限公司	1,692,930.80	100	1,692,930.80	收回可能性很小
合计	1,692,930.80		1,692,930.80	

③坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	5,585,770.29			5,585,770.29
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段		545,292.16		545,292.16
—转入第三阶段				
本期计提	6,136,306.96	1,147,638.64		7,283,945.60
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
2025 年 12 月 31 日余额	11,722,077.25	1,692,930.80		13,415,008.05

④其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称/项目	是否为 关联方	款项性质	金额	账龄	比例 (%)	坏账准备
西安福德莱建设工程 有限公司	是	企业间融资	32,000,000.00	1 年以内	22.52	1,600,000.00
西安风瑞商贸易 有限公司	是	企业间融资	28,519,900.00	1 年以内	20.07	1,425,995.00
西安达强来物资 有限公司	是	企业间融资	26,000,000.00	1 年以内	18.30	1,300,000.00
西安鑫梦信讯智 能科技有限公司	否	关联方往来	10,784,995.07	3 年以内	7.59	1,521,660.35
西安汝明物业管 理有限公司	否	代付款项	3,743,921.99	4 年以内	2.63	1,050,600.53
合计			101,048,817.06		71.11	6,898,255.88

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	15,959,761.93		15,959,761.93
对联营、合营企业投资	1,720,095.23		1,720,095.23
合计	17,679,857.16		17,679,857.16

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	15,579,761.93		15,579,761.93
对联营、合营企业投资	1,642,419.24		1,642,419.24
合计	17,222,181.17		17,222,181.17

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安康荣投物业服务有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00
西安鑫梦信讯智能 科技有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
陕西怡华物业管理 有限公司	116,015.60			116,015.60

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
西安万顺物业管理有限公司	720,000.00			720,000.00
西安艾莱芙物业管理有限公司	3,213,746.33			3,213,746.33
汉中市城投荣鑫物业管理有限公司	1,530,000.00			1,530,000.00
陕西荣享医养服务有限公司		380,000.00		380,000.00
合计	15,579,761.93	380,000.00		15,959,761.93

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业						
西安艾维申航城物业服务服务有限公司						
陕西绿城荣华城市服务有限公司	1,376,374.75			-2,861.43		
西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司	260,632.95			82,249.67		
陕西绿荣数智科技有限公司	5,411.54			-1,125.24		
西安君汇物业管理有限公司				-179.01		
陕西荣华咸润城市应急服务有限公司				-408.00		
合计	1,642,419.24			77,675.99		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
西安艾维申航城物业服务服务有限公司					
陕西绿城荣华城市服务有限公司				1,373,513.32	
西咸新区秦汉新城君樾世家物业管理有限公司				342,882.62	
陕西绿荣数智科技有限公司				4,286.30	
西安君汇物业管理有限公司				-179.01	
陕西荣华咸润城市应急服务有限公司				-408.00	
合计				1,720,095.23	

4、营业收入及营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	124,359,276.00	91,768,580.21	124,309,461.17	92,944,522.94
其他业务	1,468,106.37	3,257,846.31	5,984,373.47	6,895,855.39
合计	125,827,382.37	95,026,426.52	130,293,834.64	99,840,378.33

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	77,675.99	-843,128.35
处置长期股权投资产生的投资收益		-3,507,624.45
其他	5,491,832.83	1,385,099.77
合计	5,569,508.82	-2,965,653.03

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-301.72	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	70,727.73	
对非金融企业收取的资金占用费	5,491,832.83	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-132,653.65	
非经常性损益总额	5,429,605.19	
减：非经常性损益的所得税影响数	839,315.86	
非经常性损益净额	4,590,289.33	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	13,130.26	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	4,577,159.07	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.62	0.40	0.40
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	6.03	0.25	0.25

西安荣鑫智生活服务股份有限公司

2026年4月28日

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益	-301.72
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	70,727.73
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,491,832.83
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-132,653.65
非经常性损益合计	5,429,605.19
减：所得税影响数	839,315.86
少数股东权益影响额（税后）	13,130.26
非经常性损益净额	4,577,159.07

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用