



深圳市建筑科学研究院股份有限公司

2025 年年度财务报告

2026 年 3 月

2025 年年度财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 03 月 19 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2026]第 Z110036 号
注册会计师姓名	章顺文、倪万杰

审计报告正文

一、 审计意见

我们审计了深圳市建筑科学研究院股份有限公司（以下简称“建科院集团”）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、合并及母公司所有者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，公允反映了建科院集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于建科院集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）收入确认	
请参阅财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计”25 所述的会计政策、“七、合并财务报表项目注释”38 及“十九、母公司财务报表主要项目注释”4。	
建科院集团的主要业务包括场景创新服务业务、战略孵化服务业务、公信服务业务、其他技术服务业务。2025 年度，建科院集团确认的营业收入为人民币 2.55 亿元。建科院集团综合评估相关合同和业务安排，识别合同中的各项履约义务，判断相关履约义务属于在某一时段内履行，还是在某一时点履行。对于场景创新服务业务、战略孵化服务业务、其他技术服务业务以及包干类的工程质量检测业务，由于建科院集团履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且建科院集团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，因此建科院集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。	本年度财务报表审计中，与收入确认相关的审计程序中包括以下程序： 1. 了解与收入确认相关的关键财务报告内部控制，并评价其设计和运行有效性； 2. 选取建科院集团与客户签订的服务合同，检查其主要条款，评价建科院集团收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的要求； 3. 对于按履约进度确认的收入，在抽样的基础上，将本年度确认的收入核对至经客户确认的成果交付件等确认证明、政府批文、第三方审验证明或其他能够证明该阶段工作已完成的支持性文件，以评价收入是否按照建科院集团的会计政策予以确认；

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>对于按出具的每份检测报告计费的检测业务，建科院集团在经客户确认已提交相关检测报告时确认收入。</p> <p>由于收入是建科院集团的关键业绩指标之一，且存在管理层为了达到特定目标或预期而提前或推迟收入确认的风险，我们将收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>4. 对于以提交相关检测报告时确认的收入，在抽样的基础上，将本年度确认的收入核对至经客户确认的成果交付件等证明相关报告已提交的支持性文件，以评价收入是否按照建科院集团的会计政策予以确认；</p> <p>5. 选取本年度确认收入的项目，就项目已完成工作量实施函证程序；</p> <p>6. 选取接近资产负债表日前后的收入确认记录，核对至相关收入确认的支持性文件，以评价收入是否记录于恰当的会计期间；及</p> <p>7. 选取符合特定风险标准的收入会计分录，向管理层询问作出以上会计分录的原因，并检查相关支持性文件。</p>
(二) 应收账款和合同资产减值准备	
<p>请参阅财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计”10、（6）所述的会计政策、“七、合并财务报表项目注释”3和4及“十九、母公司财务报表主要项目注释”1。</p>	
<p>于 2025 年 12 月 31 日，建科院集团应收账款原值为人民币 4.42 亿元，已计提的应收账款减值准备金额为人民币 1.16 亿元；合同资产原值为人民币 2.17 亿元，已计提的合同资产减值准备金额为人民币 0.14 亿元。</p> <p>管理层基于依据信用风险特征划分的每类应收账款和合同资产的预期信用损失率，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。预期信用损失率考虑应收账款和合同资产的逾期账龄、客户的回收历史、当前市场情况和前瞻性信息。该评估涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于应收账款减值准备及合同资产减值准备的确定涉及重大的管理层判断，且其存在固有不确定性，我们将应收账款减值准备、合同资产减值准备识别为关键审计事项。</p>	<p>本年度财务报表审计中，与应收账款和合同资产减值准备相关的审计程序中包括以下程序：</p> <p>1. 了解与信用风险控制及预期信用损失估计相关的关键财务报告内部控制，并评价其设计和运行有效性；</p> <p>2. 评价建科院集团估计信用损失准备的会计政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>3. 从应收账款和合同资产账龄表中选取测试项目，核对至相关支持性文件，结合客户信用期政策，评价逾期账龄区间划分的准确性；</p> <p>4. 了解管理层预期信用损失模型中所运用的关键参数及假设，包括管理层基于客户信用风险特征对应收账款和合同资产进行分组的基础、以及管理层预期信用损失率中包含的历史损失数据等；</p> <p>5. 通过检查管理层用于作出判断的信息，包括测试历史损失数据的准确性，评估管理层确定预期信用损失率时是否已考虑并根据当前市场情况及前瞻性信息对历史损失率进行调整，评价管理层对于预期信用损失估计的适当性；及</p> <p>6. 基于建科院集团的预期信用损失模型重新计算于 2025 年 12 月 31 日的应收账款和合同资产减值准备金额。</p>
(三) 投资性房地产公允价值	
<p>请参阅财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计”14 所述的会计政策、“七、合并财务报表项目注释”11。</p>	
<p>建科院集团的投资性房地产为坐落在深圳市的未来大厦，采用公允价值模式进行后续计量。于 2025 年 12 月 31 日，建科院集团的投资性房地产账面价值为人民币 5.42 亿元，2025 年度确认的投资性房地产公允价值变动损失为人民币 1,272.96 万元。公允价值由建科院集团管理层参考其聘请的第三方评估机构作出的评估结果确定。</p> <p>投资性房地产公允价值的评估涉及重大的管理层判断和估计，尤其是对估值技术的确定以及估值技术下关键假设的选择。</p> <p>由于投资性房地产账面价值及其公允价值变动损益对建科院集团合并财务报表的重要性，且管理层在进行公允价值评估时对估值技术的确定和关键假设的选择均需要作出重大判断，这些判断具有固有不确定性，可能受到管理层偏向的影响，因此我们将投资性房地产公允价值识别为关键审计事项。</p>	<p>本年度财务报表审计中，与投资性房地产公允价值相关的审计程序中包括以下程序：</p> <p>1. 了解与评价与投资性房地产公允价值评估相关的关键财务报告内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>2. 对第三方评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行评价；</p> <p>3. 了解管理层作出投资性房地产公允价值会计估计时对估值技术、关键假设的选择和运用，评价其相对于上期发生的变化(如存在)是否适当；</p> <p>4. 利用估值专家的工作，评价管理层所聘请的第三方评估机构出具的投资性房地产估值报告中所采用的估值技术的适当性，以及可比物业的选择和调整因素等关键假设的适当性；及</p> <p>5. 评价财务报表中对投资性房地产公允价值的披露是否符合企业会计准则的要求。</p>

四、其他信息

建科院集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括建科院集团 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估建科院集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督建科院集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对建科院集团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建科院集团不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。

（六）就建科院集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：章顺文
(项目合伙人)

中国注册会计师：倪万杰

中国·上海

2026 年 3 月 19 日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	163,202,501.36	206,923,519.96
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	0.00	270,000.00
应收账款	325,946,378.50	395,715,952.02
应收款项融资	196,000.00	3,382,722.38
预付款项	536,383.40	1,268,193.25
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,016,845.97	4,375,001.21
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	80,961.75	60,051.15
其中：数据资源		
合同资产	203,149,261.95	147,747,749.92
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,645,767.92	7,014,971.57
流动资产合计	700,774,100.85	766,758,161.46
非流动资产：		
发放贷款和垫款		

项目	期末余额	期初余额
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	0.00	1,420,580.26
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	542,015,300.00	566,139,100.00
固定资产	72,152,473.13	83,980,866.84
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,385,254.23	20,073,848.24
无形资产	23,726,852.88	24,530,390.72
其中：数据资源		
开发支出	772,600.67	2,962,432.42
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	2,504,385.07	3,506,850.29
递延所得税资产	18,764,057.09	17,140,880.33
其他非流动资产	5,289,251.14	4,958,491.24
非流动资产合计	675,610,174.21	724,713,440.34
资产总计	1,376,384,275.06	1,491,471,601.80
流动负债：		
短期借款	222,297,134.82	328,254,809.77
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	1,494,581.91	6,224,784.23
应付账款	119,065,041.58	151,798,556.81
预收款项	471,392.48	469,847.88
合同负债	6,444,389.17	7,525,280.63
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	14,861,921.44	17,645,755.92
应交税费	5,555,596.99	5,137,552.09
其他应付款	11,463,194.69	23,022,327.05
其中：应付利息		
应付股利		

项目	期末余额	期初余额
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	47,431,930.87	34,377,490.25
其他流动负债	32,843,955.02	32,059,037.72
流动负债合计	461,929,138.97	606,515,442.35
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	360,153,235.41	232,267,460.01
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	4,846,419.48	10,442,558.79
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	0.00	228,520.00
递延收益	8,133,189.71	7,311,417.79
递延所得税负债	184,893.77	211,392.90
其他非流动负债		
非流动负债合计	373,317,738.37	250,461,349.49
负债合计	835,246,877.34	856,976,791.84
所有者权益：		
股本	146,666,700.00	146,666,700.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	127,884,069.11	127,884,069.11
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	7,601,086.69	7,601,086.69
专项储备		
盈余公积	33,744,596.87	33,744,596.87
一般风险准备		
未分配利润	195,664,834.34	289,266,379.77
归属于母公司所有者权益合计	511,561,287.01	605,162,832.44
少数股东权益	29,576,110.71	29,331,977.52
所有者权益合计	541,137,397.72	634,494,809.96
负债和所有者权益总计	1,376,384,275.06	1,491,471,601.80

法定代表人：叶青 主管会计工作负责人：邵晓东

会计机构负责人：陈友莲

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	80,629,751.33	116,719,133.87
交易性金融资产		

项目	期末余额	期初余额
衍生金融资产		
应收票据	5,312,980.29	270,000.00
应收账款	149,632,847.96	263,387,749.99
应收款项融资	196,000.00	3,322,251.38
预付款项	212,235.75	626,466.11
其他应收款	121,971,801.08	84,414,610.09
其中：应收利息		
应收股利	110,161,481.38	71,851,762.46
存货		
其中：数据资源		
合同资产	135,634,815.67	87,623,482.30
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,499,115.95	4,826,398.90
流动资产合计	497,089,548.03	561,190,092.64
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	95,325,119.89	96,745,700.15
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	542,015,300.00	566,139,100.00
固定资产	51,060,028.11	56,856,575.87
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,419,048.87	8,607,102.37
无形资产	13,962,270.36	17,445,060.20
其中：数据资源		
开发支出	0.00	1,121,840.28
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	953,413.23	1,405,654.01
递延所得税资产	11,901,742.96	9,688,640.01
其他非流动资产	1,375,315.23	1,887,535.79
非流动资产合计	721,012,238.65	759,897,208.68
资产总计	1,218,101,786.68	1,321,087,301.32
流动负债：		
短期借款	176,009,734.16	284,961,882.78
交易性金融负债		

项目	期末余额	期初余额
衍生金融负债		
应付票据	5,059,312.71	38,275,045.80
应付账款	97,096,239.09	120,564,096.24
预收款项	99,394.19	99,394.19
合同负债	2,993,749.78	2,845,506.32
应付职工薪酬	8,829,738.31	8,821,642.15
应交税费	1,693,117.90	3,231,766.77
其他应付款	19,740,686.15	31,121,353.76
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	44,307,447.70	28,048,139.31
其他流动负债	16,224,911.31	17,528,098.90
流动负债合计	372,054,331.30	535,496,926.22
非流动负债：		
长期借款	360,153,235.41	232,267,460.01
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,372,777.26	5,808,737.61
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	0.00	228,520.00
递延收益	7,391,935.58	6,237,906.84
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	369,917,948.25	244,542,624.46
负债合计	741,972,279.55	780,039,550.68
所有者权益：		
股本	146,666,700.00	146,666,700.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	127,667,087.95	127,667,087.95
减：库存股		
其他综合收益	6,663,297.81	6,663,297.81
专项储备		
盈余公积	33,691,028.54	33,691,028.54
未分配利润	161,441,392.83	226,359,636.34
所有者权益合计	476,129,507.13	541,047,750.64
负债和所有者权益总计	1,218,101,786.68	1,321,087,301.32

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	255,082,321.85	372,244,100.60
其中：营业收入	255,082,321.85	372,244,100.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	324,291,619.30	363,022,095.72
其中：营业成本	206,723,287.49	233,148,480.06
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,830,128.36	1,895,345.67
销售费用	21,473,350.19	23,444,839.80
管理费用	40,212,141.06	50,282,518.39
研发费用	35,652,139.75	37,491,732.23
财务费用	17,400,572.45	16,759,179.57
其中：利息费用	17,747,970.81	17,241,428.27
利息收入	565,993.92	840,398.48
加：其他收益	4,944,776.36	5,825,376.75
投资收益（损失以“-”号填列）	179,419.74	326,002.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	101,121.08	267,604.96
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	-12,729,614.87	-2,823,604.74
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-9,303,374.33	-11,510,712.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-6,538,760.17	-795,716.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	280,978.65	168,929.82
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-92,375,872.07	412,279.74
加：营业外收入	1,354,236.73	3,390,078.91
减：营业外支出	57,393.98	23,365.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-91,079,029.32	3,778,993.52
减：所得税费用	811,715.92	854,264.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-91,890,745.24	2,924,729.50
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-91,890,745.24	2,924,729.50
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

项目	2025 年度	2024 年度
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	-92,134,878.43	2,401,417.00
2. 少数股东损益	244,133.19	523,312.50
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的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		
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	-91,890,745.24	2,924,729.50
归属母公司所有者的综合收益总额	-92,134,878.43	2,401,417.00
归属于少数股东的综合收益总额	244,133.19	523,312.50
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.6282	0.0164
(二) 稀释每股收益	-0.6282	0.0164

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：叶青 主管会计工作负责人：邵晓东 会计机构负责人：陈友莲

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	105,086,947.65	203,974,810.47
减：营业成本	107,619,282.44	124,349,503.81
税金及附加	2,222,641.85	1,278,038.42
销售费用	14,573,315.81	17,643,806.59
管理费用	25,232,887.96	34,106,169.21
研发费用	24,102,705.18	23,865,088.88
财务费用	16,158,766.00	16,170,876.21
其中：利息费用	16,452,558.79	16,502,094.77
利息收入	428,071.42	473,403.47
加：其他收益	3,563,783.05	3,548,382.55
投资收益（损失以“-”号填列）	45,614,391.72	48,402,023.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	101,121.08	-235,823.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	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）	-12,729,614.87	-2,149,569.27

项目	2025 年度	2024 年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-13,953,421.27	-3,397,202.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,661,127.52	-196,075.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）	97,612.42	168,688.72
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-66,891,028.06	32,937,575.40
加：营业外收入	1,233,385.66	2,757,239.90
减：营业外支出	493.62	-59,121.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-65,658,136.02	35,753,937.21
减：所得税费用	-2,206,559.51	734.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-63,451,576.51	35,753,202.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-63,451,576.51	35,753,202.96
（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	-63,451,576.51	35,753,202.96
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
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	292,436,179.70	336,540,647.30
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	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	11,486,192.98	12,574,919.54

项目	2025 年度	2024 年度
经营活动现金流入小计	303,922,372.68	349,115,566.84
购买商品、接受劳务支付的现金	101,129,433.72	104,615,581.42
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		
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	178,282,204.71	190,657,848.22
支付的各项税费	14,102,836.38	14,212,400.13
支付其他与经营活动有关的现金	41,984,871.85	38,516,433.83
经营活动现金流出小计	335,499,346.66	348,002,263.60
经营活动产生的现金流量净额	-31,576,973.98	1,113,303.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,600,000.00	30,000,000.00
取得投资收益收到的现金	0.00	58,397.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	291,089.00	14,604.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	7,300,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	1,891,089.00	37,373,001.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,542,459.83	51,696,307.02
投资支付的现金	0.00	30,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	35,542,459.83	81,696,307.02
投资活动产生的现金流量净额	-33,651,370.83	-44,323,305.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	393,617,367.92	356,478,357.42
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	421,872.74
筹资活动现金流入小计	393,617,367.92	356,900,230.16
偿还债务支付的现金	344,616,135.62	243,389,198.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,425,093.92	22,579,018.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	9,489,650.17	15,655,339.55
筹资活动现金流出小计	372,530,879.71	281,623,556.61
筹资活动产生的现金流量净额	21,086,488.21	75,276,673.55
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	-44,141,856.60	32,066,671.03
加：期初现金及现金等价物余额	204,757,710.45	172,691,039.42
六、期末现金及现金等价物余额	160,615,853.85	204,757,710.45

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
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	170,917,205.49	172,956,065.55
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	7,845,197.80	17,625,834.46

项目	2025 年度	2024 年度
经营活动现金流入小计	178,762,403.29	190,581,900.01
购买商品、接受劳务支付的现金	76,270,601.17	69,757,089.45
支付给职工以及为职工支付的现金	83,852,076.10	99,790,094.64
支付的各项税费	7,814,327.17	3,920,252.88
支付其他与经营活动有关的现金	27,698,027.47	24,248,481.70
经营活动现金流出小计	195,635,031.91	197,715,918.67
经营活动产生的现金流量净额	-16,872,628.62	-7,134,018.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,600,000.00	37,842,820.09
取得投资收益收到的现金	7,401,688.58	23,477,804.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,920.00	10,265.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	9,003,608.58	61,330,889.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,013,383.47	44,435,949.13
投资支付的现金	0.00	33,679,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	4,000,000.00
投资活动现金流出小计	29,013,383.47	82,115,149.13
投资活动产生的现金流量净额	-20,009,774.89	-20,784,259.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	355,000,000.00	313,193,945.01
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	421,872.74
筹资活动现金流入小计	355,000,000.00	313,615,817.75
偿还债务支付的现金	334,498,587.22	237,542,229.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,781,024.20	22,115,424.08
支付其他与筹资活动有关的现金	2,797,661.99	3,210,971.98
筹资活动现金流出小计	355,077,273.41	262,868,625.10
筹资活动产生的现金流量净额	-77,273.41	50,747,192.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-36,959,676.92	22,828,914.60
加：期初现金及现金等价物余额	116,644,604.67	93,815,690.07
六、期末现金及现金等价物余额	79,684,927.75	116,644,604.67



项目	2024 年度													少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益															
	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	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
会计政策变更																
前期差错更正																
其他				3,600,042.45				63.66		-129,828.71		3,470,277.40	3,925,197.10	7,395,474.50		
二、本年期初余额	146,666,700.00			131,141,396.37		7,601,086.69		30,169,276.57		296,306,951.07		611,885,410.70	29,170,545.08	641,055,955.78		
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)				-3,257,327.26				3,575,320.30		-7,040,571.30		-6,722,578.26	161,432.44	-6,561,145.82		
(一) 综合收益总额										2,401,417.00		2,401,417.00	523,312.50	2,924,729.50		
(二) 所有者投入和减少资本				-3,679,200.00								-3,679,200.00	-361,880.06	-4,041,080.06		
1. 所有者投入的普通股																
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				-3,679,200.00								-3,679,200.00	-361,880.06	-4,041,080.06		
(三) 利润分配								3,575,320.30		-9,441,988.30		-5,866,668.00	0.00	-5,866,668.00		



项目	2024 年度														
	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			其他	小计
优先股		永续债	其他												
储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他				421,872.74								421,872.74	0.00	421,872.74	
四、本期期末余额	146,666,700.00			127,884,069.11		7,601,086.69		33,744,596.87		289,266,379.77		605,162,832.44	29,331,977.52	634,494,809.96	



项目	2024 年度											
	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	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
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								3,575,320.30	-9,441,988.30			-5,866,668.00
1. 提取盈余公积								3,575,320.30	-3,575,320.30			0.00
2. 对所有者（或股东）的分配									-5,866,668.00			-5,866,668.00
3. 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					-386,192.76							-386,192.76
四、本期期末余额	146,666,700.00				127,667,087.95		6,663,297.81	33,691,028.54	226,359,636.34			541,047,750.64

三、公司基本情况

深圳市建筑科学研究院股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名深圳市建筑科学研究院，前身深圳市建筑科学研究所根据深圳市机构编制委员会下发的深编 [1992] 46 号《关于市建筑设计院机构编制问题的批复》设立。2001 年 9 月经深圳市机构编制委员会办公室深编办 [2001] 55 号《关于深圳市建筑科学研究所更名的批复》批准，该所更名为深圳市建筑科学研究院，为属于深圳市规划局下属事业单位深圳市建筑设计研究总院（现深圳市建筑设计研究总院有限公司）下属的市属事业单位。根据 2006 年 7 月 5 日中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅联合下发的深办 [2006] 35 号文件《关于印发〈深圳市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位划转工作实施方案〉的通知》，及 2006 年 8 月 16 日深圳市规划局、深圳市投资控股有限公司签订的《关于深圳市建筑设计研究总院划转和移交工作备忘录》，本公司随深圳市建筑设计研究总院划转到深圳市投资控股有限公司。2007 年 8 月 20 日，本公司办理了工商注册登记手续，领取了深圳市工商行政管理局颁发的 440301102792750 号企业法人营业执照，公司类型为有限责任公司（法人独资），股东为深圳市投资控股有限公司，占股比例为 100%，注册资本人民币 2,000 万元，扣除以土地评估增值出资的人民币 199.58 万元后实收资本为人民币 1,800.42 万元。

2012 年 4 月 10 日，根据《深圳市投资控股有限公司关于完善深圳市建筑科学研究院有限公司注册资本金问题的批复》（深投控 [2012] 169 号）文件，深圳市投资控股有限公司以货币资金人民币 1,995,759.92 元等额置换 2007 年改制土地评估增值出资，出资后，公司注册资本人民币 2,000 万元，实收资本人民币 2,000 万元。

根据 2012 年 7 月 30 日深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委 [2012] 132 号文件《关于深圳市建筑科学研究院有限公司引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股总体方案的批复》，2012 年 12 月 18 日经本公司股东会决议和增资协议，本公司注册资本由原来人民币 2,000 万元变更为人民币 3,333.3333 万元，变更后股东出资和股权比例为：深圳市投资控股有限公司出资额人民币 2,000 万元，股权比例为 60%；中关村发展集团股份有限公司出资额人民币 333.3333 万元，股权比例为 10%；深圳市英龙建安（集团）有限公司出资额人民币 333.3333 万元，股权比例为 10%；深圳市创新投资集团有限公司出资额人民币 166.6667 万元，股权比例为 5%；深圳市建科投资股份有限公司出资额人民币 500 万元，股权比例为 15%。上述出资已经中天运会计师事务所有限公司深圳分所出具的中天运（深圳）[2012] 验字第 00007 号《验资报告》验证。本公司已于 2012 年 12 月 26 日办理了工商变更登记手续。

2013 年 11 月 28 日，本公司按照发起人协议及章程（草案）的规定，以 2013 年 5 月 31 日为基准日，将深圳市建筑科学研究院有限公司整体变更设立为股份有限公司，以截至 2013 年 5 月 31 日深圳市建筑科学研究院有限公司的净资产人民币 166,322,358.71 元，按 1:0.6614 的比例折合股份总额 11,000 万股，每股人民币 1 元，共计股本人民币 110,000,000.00 元，大于股本部分计入资本公积。变更后股东出资和股权比例为：深圳市投资控股有限公司出资额人民币 6,600 万元，股权比例为 60%；深圳市建科投资股份有限公司出资额人民币 1,650 万元，股权比例为 15%；中关村发展集团股份有限公司出资额人民币 1,100 万元，股权比例为 10%；深圳市英龙建安（集团）有限公司出资额人民币 1,100 万元，股权比例为 10%；深圳市创新投资集团有限公司出资额人民币 550 万元，股权比例为 5%。上述出资已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字 [2013] 第 310546 号《验资报告》验证。本公司已于 2013 年 12 月 25 日办理了工商变更登记手续。

2014 年 11 月 24 日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会关于对本公司股权实施战略性调整的通知（深国资委 [2014] 564 号），决定将深圳市投资控股有限公司持有的本公司 60% 股权战略性调整至深圳市资本运营集团有限公司（原名“深圳市远致投资有限公司”，经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批准、深圳市市场监督管理局核准，“深圳市远致投资有限公司”自 2020 年 3 月 3 日正式更名为“深圳市资本运营集团有限公司”），深圳市投资控股有限公司已于 2014 年 12 月 31 日在深圳联合产权交易所办理完权益交割。

2017 年 6 月 23 日，本公司经中国证券监督管理委员会证监许可 [2017] 1028 号文《关于核准深圳市建筑科学研究院股

份有限公司首次公开发行股票的批复》核准向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）36,666,700 股。本公司于 2017 年 7 月 5 日向社会公众投资者定价发行人民币普通股（A 股）36,666,700 股，注册资本变更为人民币 146,666,700.00 元。上述出资已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字〔2017〕第 ZI10642 号《验资报告》验证。本公司股票于 2017 年 7 月 19 日在深圳证券交易所挂牌交易。

截至 2025 年 12 月 31 日止，本集团累计发行股本总数 14,666.67 万股，注册资本为 14,666.67 万元，注册地及总部地址：深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼。

公司经营范围：城市及建筑科学研究，城市规划编制，工程咨询、勘察、设计、质量检测与检查、项目管理、监理及相关技术服务，环境工程检测和咨询，建筑工程性能评估，能耗测评及节能检测评价，绿色节能改造咨询与施工，绿色建筑与园区运营管理，碳审计与评估，绿色低碳技术与产品咨询、投资、培训推广，会议展览，物业租赁与管理，建筑服务；科普宣传服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；组织文化艺术交流活动；信息技术咨询服务；节能管理服务；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）。绿色低碳技术培训推广；认证服务。

本公司及子公司（以下简称“本集团”）的主营业务分为：场景创新服务业务、战略孵化服务业务、公信服务业务、其他技术服务业务。本公司子公司的相关信息参见附注十。

本报告期内，本集团增减子公司的情况参见附注九。

本集团的母公司为深圳市资本运营集团有限公司，本集团的实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 3 月 19 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《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”），以及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》的相关规定编制。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

具体详见报告。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本集团营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本集团及子公司采用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

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价），资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行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。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本集团及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、合并程序

本集团将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本集团与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本集团不一致的，在编制合并财务报表时，按本集团的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产

变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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，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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

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；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。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价（或资本溢价），资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价（或资本溢价），资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本集团确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“13、长期股权投资”。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、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、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

10、金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应收款项融资、应付款项、借款及股本等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据本附注 25、收入的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

1) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

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

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

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

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

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

截至资产负债表日，本集团不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。

2) 本集团金融资产的后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

以摊余成本计量的金融资产

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债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以摊余成本计量的金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团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；
- 该金融资产已转移，虽然本集团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，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

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

(6) 减值

本期会计估计变更前：

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资。

1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团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。

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

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

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

2) 应收款项的坏账准备

a) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

应收票据	根据承兑人信用风险特征的不同，本集团将应收票据划分银行承兑汇票和商业承兑汇票两个组合。
应收账款	本集团基于历史信用损失经验，使用迁徙率模型计算预期信用损失，根据资产负债表日对历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况和未来经济状况预测的评估，将客户划分为房地产客户和非房地产客户两个组合，在计算坏账准备时作区分。
应收款项融资	本集团应收款项融资为有双重持有目的的应收银行承兑汇票。由于承兑银行均为信用等级较高的银行，本集团将全部应收款项融资作为一个组合。
其他应收款	本集团其他应收款主要包括应收押金和保证金、应收员工备用金、应收股利等。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此本集团将全部其他应收款作为一个组合，在计算其他应收款的坏账准备时未进一步区分不同的客户群体。
合同资产	根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此本集团将全部合同资产作为一个组合，在计算合同资产的坏账准备时未进一步区分不同的客户群体。

b) 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款和合同资产，通常按照信用风险特征组合计量其损失准备。若某一对手方信用风险特征与组合中其他对手方显著不同，或该对手方信用风险特征发生显著变化，对应收该对手方款项按照单项计提损失准备。例如，当某对手方发生严重财务困难，应收该对手方款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄区间的预期信用损失率时，对其单项计提损失准备。

3) 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

4) 信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

借款人不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或金融资产逾期超过 90 日。

5) 已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

6) 预期信用损失准备的列报

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

7) 核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

本期会计估计变更后：

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

合同资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资。

1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团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。

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

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

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

A、应收票据

对于划分为组合的应收票据，本集团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，计提预期信用损失。

组合 1：银行承兑汇票

组合 2：商业承兑汇票

B、应收款项和合同资产

本集团按照信用风险特征的相似性和相关性对应收款项及合同资产进行分类。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各类别确定依据及信用损失准备计提方法如下：

组合 1-2：低风险组合，本类别按债务单位的信用风险特征划分，主要包括两类客户，一为北上广深政府部门及事业单位、河北雄安新区管理委员会、中国雄安集团有限公司及其所属企业，二为主体信用评级 AAA 级的国有企业及其控股子公司等类别的款项；此类客户款项发生坏账损失的可能性极小。

组合 3-4：非房地产企业组合、房地产企业组合，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。房地产行业风险较高，在根据逾期信息计算减值准备时，本集团将剩余客户群体区分为非房地产企业组合和房地产企业组合，分别适用不同的预期信用损失率。

C、应收款项融资

本集团应收款项融资为有双重持有目的的应收银行承兑汇票，主要为信用等级较高、资金实力雄厚、经营情况良好、属于 6 家国有大型商业银行和 9 家上市股份制商业银行承兑的汇票。由于承兑银行均为信用等级较高的银行，本集团将全部应收款项融资作为一个组合；本集团评估其信用风险极低，不计提信用减值损失。

D、其他应收款

本集团其他应收款主要包括应收押金和保证金、应收员工备用金、应收股利等。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此本集团将全部其他应收款作为一个组合，在计算其他应收款的坏账准备时未进一步区分不同的客户群体。

2) 信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

借款人不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或金融资产逾期超过 90 日。

3) 已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

4) 预期信用损失准备的列报

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

5) 核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 权益工具

本集团发行权益工具，按实际发行价格计入股东权益，相关的交易费用从股东权益（资本公积）中扣减，如资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。回购本集团权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

11、存货

(1) 存货的分类

存货分类为：库存商品等。

（2）发出存货的计价方法

本集团存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。库存商品等发出时采用加权平均法计价。

（3）存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本集团通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，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。

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

12、合同资产

（1）合同资产的确认方法及标准

本集团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。本集团已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

（2）合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“10、（6）金融资产减值”。

13、长期股权投资

（1）共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本集团联营企业。

（2）初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值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对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价（或资本溢价），股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（3）后续计量及损益确认方法

1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司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(简称“其他所有者权益变动”)，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，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) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算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按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前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按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

15、固定资产

（1）确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10 - 30 年	0.00% - 5.00%	3.17% - 10.00%
机器设备	年限平均法	5 年	0.00%	20.00%
运输设备	年限平均法	10 年	0.00%	10.00%
电子设备	年限平均法	5 - 10 年	0.00% - 5.00%	9.50% - 20.00%
办公设备及其他	年限平均法	5 年	0.00% - 5.00%	19.00% - 20.00%

本集团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，本集团确定各类固定资产的年折旧率如上表。

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

3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本附注“20、长期资产减值”。

4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本集团租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本集团。
- ②本集团有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本集团将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本集团在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本集团才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5) 每年年度终了，本集团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。

6) 大修理费用

本集团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，计提折旧。

16、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；

该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

18、使用权资产

(1) 使用权资产确认条件

本集团使用权资产是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

(2) 使用权资产的折旧方法

本集团采用直线法计提折旧。本集团作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

19、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

1) 无形资产的计价方法

a) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

b) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命（年）	确定依据	摊销方法
土地使用权	50 年	土地使用年限	平均年限法
专利权	3 - 10 年	预计带来经济利益的年限	平均年限法
软件	3 年	预计带来经济利益的年限	平均年限法

3) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

4) 开发阶段支出资本化的具体条件

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

- a) 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；
- b) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- c) 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；
- d) 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；
- e) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

20、长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本集团进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，在以后会计期间不予转回。

21、长期待摊费用

本集团将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在可使用年限和租赁期两者较低年限进行平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期

平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本集团对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

22、合同负债

本集团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。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

23、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为本集团提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

1) 设定提存计划

本集团按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本集团提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2) 设定受益计划

本集团根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本集团以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

24、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，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。对于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。

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

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

25、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 一般原则

收入是本集团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。

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

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团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。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时刻履行履约义务：

客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；

客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。

本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本集团从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（详见本附注 10、金融工具）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流

逝) 向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

(2) 本集团收入确认的具体方法

1) 场景创新服务业务

本集团场景创新服务业务,是通过“总设计师”、城市“智库”等模式,系统解决城市重点片区、重点建筑及重要渠道客户面临的综合性发展需求。公司在整合规划、设计、咨询、建设管理、运营等全过程技术服务能力的基础上,针对大型项目常见的跨专业协同难、多主体协同难、技术综合应用难等关键痛点,提供融合新技术、新业态、新模式的解决方案。

2) 战略孵化服务业务

本集团战略孵化服务业务,是公司为推动业务转型和开拓第二增长曲线的战略发展需要,开展的科研服务及创新试点业务。

3) 公信服务业务

本集团公信服务业务,主要为检测、检验、认证业务,业务流程通常为签订业务合同、执行检测服务并提交检测报告,分为按出具的每份检测报告计费的检测业务和包干类的工程质量检测业务两种类型。

4) 收入确认具体方法

对于场景创新服务业务、战略孵化服务业务、其他技术服务业务以及包干类的工程质量检测业务,由于本集团履约过程中所提供的服务具有不可替代用途,且本集团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,因此本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务,按照履约进度确认收入。

本集团按照产出法确定提供服务的履约进度,即根据合同约定履约义务的各个阶段,在提交阶段成果并取得经客户确认的成果交付件等确认证明、政府批文、第三方审验证明或其他能够证明该阶段工作已完成的合理证据时,确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时,本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

对于按出具的每份检测报告计费的检测业务,本集团在经客户确认已提交相关检测报告时确认收入。

26、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本集团为履行合同而发生的成本,不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的,在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产:

该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。

该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源。

该成本预期能够收回。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销;但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的,本集团在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项的差额的,本集团对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;

为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

27、政府补助

(1) 类型

政府补助，是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，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，是指本集团取得的、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。

(2) 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本集团已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

商誉的初始确认；

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)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。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，当该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时，确认递延所得税资产。

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。

资产负债表日，本集团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，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。

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

29、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

1) 使用权资产

在租赁期开始日，本集团对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额；

在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

本集团发生的初始直接费用；

本集团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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本集团后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照本附注“20、长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

2) 租赁负债

在租赁期开始日，本集团对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本集团采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本集团的增量借款利率作为折现率。

本集团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，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

本集团选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法（提示：或：其他系统合理的方法）计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期

不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法（提示：采用其他合理方法的，请说明）确认为租金收入。本集团将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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，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。

2) 融资租赁会计处理

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

本集团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。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“10、金融工具”进行会计处理。

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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照本附注“10、金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(3) 售后租回交易

公司按照本附注“25、收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人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。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人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。金融负债的会计处理详见本附注“10、金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本集团作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“10、金融工具”。

30、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团以公允价值计量的资产和负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、投资性房地产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入留存收益。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

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

31、分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团只有一个经营分部。

32、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 股利分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

(2) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。

关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

此外，本集团同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本集团或本集团的关联方。

33、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	非全资子公司收入金额占集团总收入 $\geq 10\%$
重要的无形资产	金额 \geq 人民币 200 万元
重要的资本化研发项目	金额 \geq 人民币 100 万元
重要合营企业或联营企业	对合 / 联营企业的投资收益金额大于 100 万且占集团投资收益 $\geq 10\%$
重要的应收账款	金额 \geq 人民币 300 万元
重要的其他应收款	金额 \geq 人民币 100 万元
重要的应付账款	金额 \geq 人民币 1,000 万元
重要的预收款项	金额 \geq 人民币 200 万元
重要的合同负债	金额 \geq 人民币 200 万元
重要的其他应付款	金额 \geq 人民币 500 万元

34、主要会计估计及判断

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

(1) 主要会计估计

除固定资产、使用权资产、无形资产及长期待摊费用等资产的折旧及摊销（详见本附注 15、18、19、21）和各类资产减值（详见附注七、2、3、4、6 以及附注十九、1、2）涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

1) 附注七、16 - 递延所得税资产的确认；

2) 附注十三、金融工具和投资性房地产的公允价值估值。

(2) 主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

附注十、披露对其他主体实施控制、共同控制或重大影响的重大判断和假设。

35、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

本集团于 2026 年 3 月 8 日召开第四届董事会第十三次临时会议，审议通过了《关于会计估计变更的议案》。

1) 会计估计变更日期：本次会计估计变更自 2025 年 12 月 1 日起执行。

2) 会计估计变更原因：

本集团根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，结合实际经营情况、历史信用损失经验以及对未来经济状况的预判，并按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关要求，基于公司市场策略换挡事实及客户结构优质特征，对公司应收账款以及合同资产计提预期信用损失的会计估计进行了变更，符合本集团应收款精细化管理方向，更加客观公允地反映公司的财务状况和经营成果，为投资者提供更可靠、更准确的会计信息。

3) 变更前后采用的会计估计

a) 变更前采用的会计估计

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据。

应收账款	公司基于历史信用损失经验，使用迁徙率模型计算预期信用损失，根据资产负债表日对历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况和未来经济状况预测的评估，将客户划分为房地产客户和非房地产客户两个组合，在计算坏账准备时作区分。
合同资产	根据公司的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此公司将全部合同资产作为一个组合，在计算合同资产的坏账准备时未进一步区分不同的客户群体。

b) 变更后采用的会计估计

应收账款及合同资产

项目	确定组合的依据	预期信用损失率
组合 1：低风险组合 1	客户为北上广深政府部门及事业单位、河北雄安新区管理委员会、中国雄安集团有限公司及其所属企业	基于客户信用风险特征及历史损失率确定
组合 2：低风险组合 2	客户为主体信用评级 AAA 级的国有企业及其控股子公司	基于客户信用风险特征及历史损失率确定
组合 3：房地产客户	客户为房地产企业	基于历史信用损失经验，使用迁徙率模型计算预期信用损失
组合 4：非房地产客户	其他不属于组合 1-3 的客户	基于历史信用损失经验，使用迁徙率模型计算预期信用损失

对低风险组合的进一步分类，是为了更精细化识别不同客户的信用风险，即：低风险组合 1 客户主要体现北上广深及雄安新区政府类信用风险，基于历史损失率确定预期信用损失率按固定比例 1%计提；低风险组合 2 客户主要体现主体信用评级 AAA 级国有企业类信用风险，基于历史损失率确定预期信用损失率按固定比例 3%计提。

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次会计估计变更采用未来适用法，无需对已披露的财务报告进行追溯调整，不会对以前年度财务状况和经营成果产生影响。

经对公司 2025 年 12 月 31 日财务数据进行测算，本次会计估计变更对 2025 年度经营成果的主要影响为：营业收入不产生影响，信用减值损失/资产减值损失减少 62.22 万元、归母净利润增加 66.30 万元。

本次会计估计变更不会导致公司盈亏性质发生变化。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	一般纳税人按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税；小规模纳税人或简易计税项目，适用简易计税方法按征收率计税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计征	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%、20%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	2%
房产税	按房产原值的 70%计征	1.2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
本集团	15%
深圳市市政工程咨询中心有限公司（简称“市政中心”）	15%
深圳市建研检测有限公司（简称“建研检测”）	15%
雄安绿研检验认证有限公司（简称“绿研检验”）	15%
北京艾科城工程技术有限公司（简称“北京艾科城”）	20%
深圳艾科筑业工程技术有限公司（简称“艾科筑业”）	20%
深圳艾科城绿色科技文化有限公司（简称“深圳艾科城”）	20%
河北雄安玖壹生态科技有限公司（简称“雄安玖壹”）	20%
上海市爱轲城生态科技有限公司（简称“上海爱轲”）	20%
湖北建胜工程技术咨询有限公司（简称“湖北建胜”）	20%
湖北丰天工程技术服务有限公司（简称“丰天工程”）	20%
湖北图强全过程咨询有限公司（简称“图强咨询”）	20%
湖北精兴建设工程质量检测有限公司（简称“精兴建设”）	20%
荆门市领航职业技能培训有限公司（简称“领航培训”）	20%
湾区（深圳）城市规划设计有限公司（简称“湾区规划设计”）	20%
湾区（深圳）绿色技术有限公司（简称“湾区绿色技术”）	20%
雄安绿研智库有限公司（简称“雄安绿研智库”）	20%

2、税收优惠

（1）2023 年 12 月 12 日，本公司续申国家高新技术企业，证书编号：GR202344207602，有效期为 2023 至 2025 年度，企业所得税税率为 15%。

（2）2023 年 10 月 16 日，市政中心续申国家高新技术企业，证书编号：GR202344201519，有效期为 2023 至 2025 年度，企业所得税税率为 15%。

（3）2025 年 12 月 25 日，建研检测续申国家高新技术企业，证书编号：GR202544202712，有效期为 2025 至 2027 年度，

企业所得税税率为 15%。

(4) 2025 年 12 月 2 日，绿研检验续申国家高新技术企业，证书编号：GR202513002212，有效期为 2025 至 2027 年度，企业所得税税率为 15%。

(5) 本公司之其他子公司符合财政部和国家税务总局发布的 2023 年第 12 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》(有效期：2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日)中的相关条件，执行：当年应纳税所得额不超过 300 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。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	145,021.89	161,021.89
银行存款	160,470,831.96	204,596,688.56
其他货币资金	2,586,647.51	2,165,809.51
存放财务公司款项	0.00	0.00
合计	163,202,501.36	206,923,519.96

其他说明：

其他货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	1,641,823.93	2,091,280.31
代建户监管资金	944,823.58	74,529.20
合计	2,586,647.51	2,165,809.51

截至 2025 年 12 月 31 日，保函保证金共人民币 1,641,823.93 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 2,091,280.31 元)，为本集团向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款，其使用受到限制。

截至 2025 年 12 月 31 日，代建户监管资金共人民币 944,823.58 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 74,529.20 元)，为本集团名义在银行开立的三方监管账户余额，根据有关的《三方监管协议》，这些监管账户的资金仅可用于代建项目工程建设资金的支付，其使用受到限制。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	0.00	270,000.00
商业承兑票据	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00
合计	0.00	270,000.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	270,000.00	100.00%	0.00	0.00%	270,000.00
其中：										
	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其中：										
	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	270,000.00	100.00%	0.00	0.00%	270,000.00

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收票据坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4) 其他说明

- 1) 期末无已质押的应收票据。
- 2) 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。
- 3) 本期无实际核销的应收票据。

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	122,856,623.87	179,871,140.07

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 至 2 年	72,644,664.85	105,837,940.05
2 至 3 年	70,734,281.33	72,182,847.96
3 年以上	175,952,820.46	144,570,152.84
3 至 4 年	54,135,456.99	46,631,829.89
4 至 5 年	38,315,588.12	26,945,299.18
5 年以上	83,501,775.35	70,993,023.77
合计	442,188,390.51	502,462,080.92

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	29,274,759.70	6.62%	29,274,759.70	100.00%	0.00	16,476,101.30	3.28%	7,167,680.04	43.50%	9,308,421.26
其中：										
单项低风险	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	9,975,802.45	1.99%	667,381.19	6.69%	9,308,421.26
单项高风险	29,274,759.70	6.62%	29,274,759.70	100.00%	0.00	6,500,298.85	1.29%	6,500,298.85	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	412,913,630.81	93.38%	86,967,252.31	21.06%	325,946,378.50	485,985,979.62	96.72%	99,578,448.86	20.49%	386,407,530.76
其中：										
非房企组合	131,454,100.04	29.73%	62,989,697.12	47.92%	68,464,402.92	409,368,196.13	81.47%	83,888,368.43	20.49%	325,479,827.70
房企组合	30,339,911.27	6.86%	20,212,772.23	66.62%	10,127,139.04	76,617,783.49	15.25%	15,690,080.43	20.48%	60,927,703.06
低风险组合 1	188,440,280.69	42.62%	1,884,402.81	1.00%	186,555,877.88	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
低风险组合 2	62,679,338.81	14.17%	1,880,380.15	3.00%	60,798,958.66	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	442,188,390.51	100.00%	116,242,012.01	26.29%	325,946,378.50	502,462,080.92	100.00%	106,746,128.90	21.24%	395,715,952.02

按单项计提坏账准备：单项认定

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项低风险	9,975,802.45	667,381.19	0.00	0.00	0.00%	-
单项高风险	6,500,298.85	6,500,298.85	29,274,759.70	29,274,759.70	100.00%	-
合计	16,476,101.30	7,167,680.04	29,274,759.70	29,274,759.70		

按组合计提坏账准备：非房企组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	18,278,264.10	1,612,143.05	8.82%
逾期 1 年以内	18,133,868.97	3,719,256.63	20.51%
逾期 1 至 2 年	26,696,668.48	8,919,356.93	33.41%
逾期 2 至 3 年	20,357,773.38	8,802,701.21	43.24%
逾期 3 至 4 年	14,546,166.43	8,142,943.97	55.98%
逾期 4 至 5 年	5,187,482.96	3,539,419.61	68.23%
逾期 5 年以上	28,253,875.72	28,253,875.72	100.00%
合计	131,454,100.04	62,989,697.12	

按组合计提坏账准备：房企组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	1,492,188.68	156,001.12	10.45%
逾期 1 年以内	2,624,705.26	765,060.01	29.15%
逾期 1 至 2 年	3,604,284.60	1,593,049.45	44.20%
逾期 2 至 3 年	6,651,833.61	3,453,672.99	51.92%
逾期 3 至 4 年	3,732,950.78	2,511,971.68	67.29%
逾期 4 至 5 年	2,983,810.40	2,482,879.04	83.21%
逾期 5 年以上	9,250,137.94	9,250,137.94	100.00%
合计	30,339,911.27	20,212,772.23	

确定该组合依据的说明：

1) 2025 年重要的按单项计提坏账准备的计提依据：

单项高风险客户包括个别房地产开发商客户及应收款项预计无法收回的客户。个别房地产客户存在公开债务违约等负面新闻，本集团按 100% 计提减值准备；本年将预计无法收回款项的客户纳入单项高风险类别，按 100% 计提减值准备。

2) 2025 年按组合计提坏账准备的确认标准及说明：

本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。自 2021 年起，房地产行业风险较高，在根据逾期信息计算减值准备时，本集团将客户群体区分为组合一（非房地产开发商客户）和组合二（房地产开发商客户），分别适用不同的预期信用损失率。

按组合计提坏账准备：低风险组合 1

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合 1	188,440,280.69	1,884,402.81	1.00%
合计	188,440,280.69	1,884,402.81	

按组合计提坏账准备：低风险组合 2

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合 2	62,679,338.81	1,880,380.15	3.00%
合计	62,679,338.81	1,880,380.15	

确定该组合依据的说明：

低风险组合 1-2: 本类别按债务单位的信用风险特征划分, 主要包括两类客户, 一为应收北上广深政府部门及事业单位、河北雄安新区管理委员会、中国雄安集团有限公司及其所属企业, 二为主体信用评级 AAA 级的国有企业及其控股子公司等类别的款项; 此类客户款项发生坏账损失的可能性极小。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备:

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款坏账准备	106,746,128.90	60,578,620.11	51,058,168.80	0.00	24,568.20	116,242,012.01
合计	106,746,128.90	60,578,620.11	51,058,168.80	0.00	24,568.20	116,242,012.01

(4) 本期实际核销的应收账款情况

应收账款核销说明:

本年无金额重大的应收账款核销。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
单位一	52,302,299.17	67,189,168.55	119,491,467.72	18.11%	1,194,914.73
单位二	15,850,267.84	13,702,084.12	29,552,351.96	4.48%	295,523.58
单位三	19,982,964.52	1,775,667.60	21,758,632.12	3.30%	652,758.92
单位四	15,621,407.33	4,088,711.96	19,710,119.29	2.99%	197,101.24
单位五	14,986,358.12	73,588.00	15,059,946.12	2.28%	1,553,146.85
合计	118,743,296.98	86,829,220.23	205,572,517.21	31.16%	3,893,445.32

4、合同资产

(1) 合同资产情况

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
提供服务产生的合同资产	217,464,219.71	14,314,957.76	203,149,261.95	155,523,947.50	7,776,197.58	147,747,749.92
合计	217,464,219.71	14,314,957.76	203,149,261.95	155,523,947.50	7,776,197.58	147,747,749.92

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	911,800.00	0.42%	911,800.00	100.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其中：										
单项高风险	911,800.00	0.42%	911,800.00	100.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
按组合计提坏账准备	216,552,419.71	99.58%	13,403,157.76	6.19%	203,149,261.95	155,523,947.50	100.00%	7,776,197.58	5.00%	147,747,749.92
其中：										
提供服务产生的合同资产	216,552,419.71	99.58%	13,403,157.76	6.19%	203,149,261.95	155,523,947.50	100.00%	7,776,197.58	5.00%	147,747,749.92
合计	217,464,219.71	100.00%	14,314,957.76	6.58%	203,149,261.95	155,523,947.50	100.00%	7,776,197.58	5.00%	147,747,749.92

按单项计提坏账准备：单项认定

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项高风险	0.00	0.00	911,800.00	911,800.00	100.00%	-
合计	0.00	0.00	911,800.00	911,800.00		

按组合计提坏账准备：非房企组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	1,751,592.63	154,490.47	8.82%
逾期 1 年以内	3,163,116.40	648,755.16	20.51%
逾期 1-2 年	6,013,017.54	2,008,949.20	33.41%
逾期 2-3 年	889,921.63	384,802.11	43.24%
逾期 3-4 年	558,047.00	312,394.71	55.98%
逾期 4-5 年	5,259,542.08	3,588,585.60	68.23%
逾期 5 年以上	1,116,747.10	1,116,747.10	100.00%
合计	18,751,984.38	8,214,724.26	

按组合计提坏账准备：房企组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	116,550.05	12,184.74	10.45%
逾期 1 年以内	60,800.00	17,722.24	29.15%
逾期 1-2 年	1,556,222.34	687,831.12	44.20%
逾期 2-3 年	740,565.90	384,506.37	51.92%
逾期 3-4 年	1,578,686.76	1,062,327.50	67.29%
逾期 5 年以上	666,100.00	666,100.00	100.00%
合计	4,718,925.05	2,830,672.01	

确定该组合依据的说明：

1) 2025 年重要的按单项计提坏账准备的计提依据:

单项高风险客户包括个别房地产开发商客户及应收款项预计无法收回的客户。个别房地产客户存在公开债务违约等负面新闻，本集团按 100% 计提减值准备；本年将预计无法收回款项的客户纳入单项高风险类别，按 100% 计提减值准备。

2) 2025 年按组合计提坏账准备的确认标准及说明:

本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。自 2021 年起，房地产行业风险较高，在根据逾期信息计算减值准备时，本集团将客户群体区分为组合一（非房地产开发商客户）和组合二（房地产开发商客户），分别适用不同的预期信用损失率。

按组合计提坏账准备：低风险组合 1

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合 1	171,734,196.43	1,717,342.07	1.00%
合计	171,734,196.43	1,717,342.07	

按组合计提坏账准备：低风险组合 2

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合 2	21,347,313.85	640,419.42	3.00%
合计	21,347,313.85	640,419.42	

确定该组合依据的说明:

低风险组合 1-2: 本类别按债务单位的信用风险特征划分，主要包括两类客户，一为应收北上广深政府部门及事业单位、河北雄安新区管理委员会、中国雄安集团有限公司及其所属企业，二为主体信用评级 AAA 级的国有企业及其控股子公司等类别的款项；此类客户款项发生坏账损失的可能性极小。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
提供服务产生的合同资产	12,503,805.66	5,965,045.48	0.00	提供服务产生的合同资产
合计	12,503,805.66	5,965,045.48	0.00	——

其他说明:

本集团的合同资产主要涉及在资产负债表日本集团与不同客户的服务合同。本集团根据合同约定履行服务义务，并按合同约定的收款节点收取款项。当本集团取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

(4) 本期实际核销的合同资产情况

其他说明:

本期不存在实际核销的合同资产情况。

5、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据-银行承兑汇票	196,000.00	3,382,722.38
合计	196,000.00	3,382,722.38

(2) 其他说明

(a) 年末本集团不存在已质押的应收款项融资。

(b) 年末本集团不存在已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资。

(c) 本集团根据相关规定及近期公开信息披露的票据违约情况，将信用等级较高、资金实力雄厚、经营情况良好、属于 6 家国有大型商业银行和 9 家上市股份制商业银行承兑的汇票归于应收款项融资。

对于上述应收票据，本集团评估其信用风险极低，未计提信用减值损失。

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	3,016,845.97	4,375,001.21
合计	3,016,845.97	4,375,001.21

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	2,160,046.02	3,850,468.01
员工备用金	304,020.45	60,529.94
保证金	341,686.00	327,205.00
代扣代缴款项	377.46	0.00
其他	708,327.03	851,486.25
合计	3,514,456.96	5,089,689.20

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,090,881.18	1,118,497.62
1 至 2 年	146,418.99	1,195,252.38
2 至 3 年	1,111,763.34	429,051.75

账龄	期末账面余额	期初账面余额
3 年以上	1,165,393.45	2,346,887.45
3 至 4 年	87,300.00	143,867.00
4 至 5 年	105,867.00	78,267.00
5 年以上	972,226.45	2,124,753.45
合计	3,514,456.96	5,089,689.20

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	100,309.84	614,378.15	0.00	714,687.99
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-100,143.17	100,143.17	0.00	0.00
本期计提	33,280.42	15,588.60	0.00	48,869.02
本期转回	166.65	265,779.37	0.00	265,946.02
2025 年 12 月 31 日余额	133,423.61	364,187.38	0.00	497,610.99

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	714,687.99	48,869.02	265,946.02	0.00	0.00	497,610.99
合计	714,687.99	48,869.02	265,946.02	0.00	0.00	497,610.99

本年无金额重大的其他应收款坏账准备收回或转回。

本年无金额重大的其他应收款核销。

5) 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销说明:

无。

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	押金	491,978.78	2-3 年	14.00%	24,598.94
单位 2	押金	409,712.50	2-3 年	11.66%	20,485.63
单位 3	押金	385,994.00	5 年以上	10.98%	19,299.70
单位 4	押金	133,714.20	2-3 年	3.80%	6,685.71
单位 5	押金	95,800.00	5 年以上	2.73%	4,790.00
合计		1,517,199.48		43.17%	75,859.98

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

因资金集中管理而列报于其他应收款的金额	0.00
情况说明	不适用

其他说明：

无。

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	252,914.34	47.15%	801,647.01	63.21%
1 至 2 年	47,818.58	8.91%	406,580.80	32.06%
2 至 3 年	176,919.04	32.98%	1,234.00	0.10%
3 年以上	58,731.44	10.96%	58,731.44	4.63%
合计	536,383.40		1,268,193.25	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

不适用。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
单位一	62,866.00	11.72%
单位二	58,731.44	10.95%
单位三	29,200.00	5.44%
单位四	25,943.40	4.84%
单位五	25,240.00	4.71%
合计	201,980.84	37.66%

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
小计	1,420,580.26			1,521,701.34	101,121.08							
合计	1,420,580.26			1,521,701.34	101,121.08							

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用。

其他说明：

本报告期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，无需进行减值测试。

11、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	566,139,100.00			566,139,100.00
二、本期变动	-24,123,800.00			-24,123,800.00
加：外购	3,696,272.44			3,696,272.44
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	-12,729,614.87			-12,729,614.87
结算调整	-15,090,457.57			-15,090,457.57
三、期末余额	542,015,300.00			542,015,300.00

(3) 其他

1) 本公司于年末委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对投资性房地产进行评估以确定投资性房地产的公允价值，并出具了《投资性房地产评估项目资产评估报告》鹏信资估报字[2026]第 S0073 号（2024 年：鹏信资估报字[2025]第 067 号）。

2) 该投资性房地产已于 2022 年 11 月获取产权登记证书（粤（2022）深圳市不动产权第 0461539 号）。

3) 该投资性房地产已设定了借款抵押，详见附注七、29 长期借款。

12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	72,152,473.13	83,980,866.84
合计	72,152,473.13	83,980,866.84

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	机器设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	106,573,356.39	93,810,626.28	1,502,629.53	38,380,080.91	44,260,512.73	284,527,205.84
2. 本期增加金额	0.00	1,261,870.94	0.00	439,767.25	5,360,587.34	7,062,225.53
(1) 购置	0.00	1,261,870.94	0.00	439,767.25	5,360,587.34	7,062,225.53
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	4,970,186.79	140,000.00	1,254,059.84	1,055,748.57	7,419,995.20
(1) 处置或报废	0.00	4,970,186.79	140,000.00	1,254,059.84	1,055,748.57	7,419,995.20
4. 期末余额	106,573,356.39	90,102,310.43	1,362,629.53	37,565,788.32	48,565,351.50	284,169,436.17
二、累计折旧						
1. 期初余额	56,888,931.13	83,069,950.22	64,337.09	31,683,259.75	28,839,860.81	200,546,339.00
2. 本期增加金额	3,865,662.72	4,398,198.14	246,348.00	4,888,985.56	5,289,923.09	18,689,117.51
(1) 计提	3,865,662.72	4,398,198.14	246,348.00	4,888,985.56	5,289,923.09	18,689,117.51
3. 本期减少金额	0.00	4,970,186.79	133,000.00	1,060,970.11	1,054,336.57	7,218,493.47
(1) 处置或报废	0.00	4,970,186.79	133,000.00	1,060,970.11	1,054,336.57	7,218,493.47
4. 期末余额	60,754,593.85	82,497,961.57	177,685.09	35,511,275.20	33,075,447.33	212,016,963.04
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	机器设备	办公设备及其他	合计
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	45,818,762.54	7,604,348.86	1,184,944.44	2,054,513.12	15,489,904.17	72,152,473.13
2. 期初账面价值	49,684,425.26	10,740,676.06	1,438,292.44	6,696,821.16	15,420,651.92	83,980,866.84

(2) 其他

- 1) 本期无未办妥产权证书的固定资产。
- 2) 本期无暂时闲置的固定资产。
- 3) 本期无用于抵押的固定资产。

13、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	40,595,178.35	40,595,178.35
2. 本期增加金额	1,590,813.40	1,590,813.40
(1) 新增租赁	1,223,398.17	1,223,398.17
(2) 重估调整	-1,905,058.28	-1,905,058.28
(3) 其他	2,272,473.51	2,272,473.51
3. 本期减少金额	11,544,517.95	11,544,517.95
(1) 处置	11,512,112.41	11,512,112.41
(2) 其他转出	32,405.54	32,405.54
4. 期末余额	30,641,473.80	30,641,473.80
二、累计折旧		
1. 期初余额	20,521,330.11	20,521,330.11
2. 本期增加金额	11,215,492.04	11,215,492.04
(1) 计提	8,943,018.53	8,943,018.53
(2) 其他	2,272,473.51	2,272,473.51
3. 本期减少金额	11,480,602.58	11,480,602.58
(1) 处置	11,480,602.58	11,480,602.58
4. 期末余额	20,256,219.57	20,256,219.57
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		

项目	房屋及建筑物	合计
四、账面价值		
1. 期末账面价值	10,385,254.23	10,385,254.23
2. 期初账面价值	20,073,848.24	20,073,848.24

14、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	23,724,703.96	219,924.98		70,033,067.14	93,977,696.08
2. 本期增加金额				4,531,208.05	4,531,208.05
(1) 购置				696,167.02	696,167.02
(2) 内部研发				3,835,041.03	3,835,041.03
(3) 企业合并增加					
(4) 其他					
3. 本期减少金额				6,677,677.23	6,677,677.23
(1) 处置				6,677,677.23	6,677,677.23
4. 期末余额	23,724,703.96	219,924.98		67,886,597.96	91,831,226.90
二、累计摊销					
1. 期初余额	6,314,334.12	219,924.98		62,913,046.26	69,447,305.36
2. 本期增加金额	476,942.52			4,866,103.70	5,343,046.22
(1) 计提	476,942.52			4,866,103.70	5,343,046.22
3. 本期减少金额				6,685,977.56	6,685,977.56
(1) 处置				6,685,977.56	6,685,977.56
4. 期末余额	6,791,276.64	219,924.98		61,093,172.40	68,104,374.02
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	16,933,427.32			6,793,425.56	23,726,852.88
2. 期初账面价值	17,410,369.84			7,120,020.88	24,530,390.72

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 28.45%。

(2) 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

□适用 □不适用

(4) 其他

- (1) 本期无未办妥产权证书的土地使用权。
 (2) 本期无存在抵押或担保的无形资产。

15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出	347,086.58	268,370.00	176,994.78	0.00	438,461.80
办公室装修	3,159,763.71	1,020,641.26	2,114,481.70	0.00	2,065,923.27
合计	3,506,850.29	1,289,011.26	2,291,476.48	0.00	2,504,385.07

其他说明：

无

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	107,043,397.33	15,631,018.38	111,643,737.08	16,288,534.31
可抵扣亏损	46,505,942.48	6,975,891.37	46,505,942.48	6,975,891.37
递延收益	4,189,783.34	599,699.45	4,522,040.16	620,135.91
折旧税会差异	10,964,642.71	1,644,696.40	10,743,066.21	1,553,051.32
租赁负债	10,142,006.17	1,434,807.13	26,787,003.62	3,948,960.38
合计	178,845,772.03	26,286,112.73	200,201,789.55	29,386,573.29

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-3,697,875.40	-184,893.77	-4,227,858.00	-211,392.90
投资性房地产初始计量差异	-7,839,173.89	-1,175,876.08	-7,839,173.89	-1,175,876.08
投资性房地产公允价值变动	-32,747,706.12	-4,912,155.92	-47,626,890.26	-7,144,033.54
使用权资产	-10,385,254.23	-1,434,023.64	-27,040,580.98	-3,925,783.34
合计	-54,670,009.64	-7,706,949.41	-86,734,503.13	-12,457,085.86

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-7,522,055.64	18,764,057.09	-12,245,692.96	17,140,880.33
递延所得税负债	7,522,055.64	184,893.77	12,245,692.96	211,392.90

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	27,822,004.70	10,115,973.03
可抵扣亏损	102,868,399.71	18,765,282.46
合计	130,690,404.41	28,881,255.49

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年	0.00	648,136.55	
2026 年	18,803.41	18,803.41	
2027 年	950,200.20	2,584,126.96	
2028 年	1,506,324.98	1,938,182.52	
2029 年	2,636,115.89	2,636,115.89	
2030 年	3,181,733.32	0.00	
2031 年及以后（注 1）	94,575,221.91	10,939,917.13	
合计	102,868,399.71	18,765,282.46	

其他说明：

注：1 根据财政部和国家税务总局发布的 2018 年第 76 号《关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转年限的通知》，自 2018 年 1 月 1 日起，当年具备高新技术企业或科技型中小企业资格的企业，其具备资格年度之前 5 个年度发生的尚未弥补完的亏损，准予结转以后年度弥补，最长结转年限由 5 年延长至 10 年。

2 因母公司和部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有对其可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损全额确认递延所得税资产。

17、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付设备款	2,049,009.69	0.00	2,049,009.69	1,646,871.13	0.00	1,646,871.13
预付软件开发款	0.00	0.00	0.00	1,746,868.11	0.00	1,746,868.11
预付购房款	2,364,752.00	0.00	2,364,752.00	1,564,752.00	0.00	1,564,752.00
预付工程款	875,489.45	0.00	875,489.45	0.00	0.00	0.00
合计	5,289,251.14	0.00	5,289,251.14	4,958,491.24	0.00	4,958,491.24

其他说明：

无。

18、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	2,586,647.51	2,586,647.51	监管资金、 资金冻结	保函保证 金、代建户 监管资金	2,165,809.51	2,165,809.51	监管资金、 资金冻结	保函保证 金、代建户 监管资金
应收票据	0.00	0.00			0.00	0.00		
存货	0.00	0.00			0.00	0.00		
固定资产	0.00	0.00			0.00	0.00		
无形资产	0.00	0.00			0.00	0.00		
投资性房地 产	542,015,300.00	542,015,300.00	用于抵押借 款	长期借款抵 押	566,139,100.00	566,139,100.00	用于抵押借 款	长期借款抵 押
合计	544,601,947.51	544,601,947.51			568,304,909.51	568,304,909.51		

其他说明：

无

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	0.00	0.00
抵押借款	0.00	0.00
保证借款	0.00	0.00
信用借款	181,182,817.59	294,597,548.40
票据贴现	40,998,689.21	33,436,864.01
未到期应付利息	115,628.02	220,397.36
合计	222,297,134.82	328,254,809.77

短期借款分类的说明：

本年末短期信用借款的利率为基于 LPR 的浮动利率，借款利率区间为 2.11%至 2.9%，没有逾期的短期借款。

20、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	0.00	4,936,753.38
银行承兑汇票	1,494,581.91	1,288,030.85

种类	期末余额	期初余额
合计	1,494,581.91	6,224,784.23

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为不适用。

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	37,395,072.44	34,305,219.52
1-2 年（含 2 年）	18,607,616.87	34,271,806.16
2-3 年（含 3 年）	21,068,276.54	32,795,268.74
3 年以上	41,994,075.73	50,426,262.39
合计	119,065,041.58	151,798,556.81

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

其他说明：

报告期末，无账龄超过一年或逾期的重要应付账款。

(3) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是否属于大型企业

是 否

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	11,463,194.69	23,022,327.05
合计	11,463,194.69	23,022,327.05

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代收代付工程款	8,139,064.75	19,036,184.59
代收代付课题经费	228,900.00	562,407.55
押金及保证金	734,497.87	510,269.64
往来款	279,764.43	1,447,660.60
代扣代缴款项	217,739.43	437,535.29
其他	1,863,228.21	1,028,269.38
合计	11,463,194.69	23,022,327.05

其他说明：

无。

23、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	294,998.29	280,771.25
1—2年（含2年）	0.00	17,328.10
2—3年（含3年）	14,361.04	5,170.00
3年以上	162,033.15	166,578.53
合计	471,392.48	469,847.88

24、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内	4,761,652.50	6,385,216.84
1—2年	1,134,791.56	412,784.05
2—3年	139,021.17	330,948.88
3年以上	408,923.94	396,330.86
合计	6,444,389.17	7,525,280.63

25、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	17,409,200.84	157,052,761.39	159,729,913.39	14,732,048.84
二、离职后福利—设定提存计划	201,321.73	14,527,567.07	14,599,016.20	129,872.60
三、辞退福利	35,233.35	928,138.64	963,371.99	0.00
合计	17,645,755.92	172,508,467.10	175,292,301.58	14,861,921.44

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	17,190,968.40	133,079,144.66	135,622,617.04	14,647,496.02
2、职工福利费		3,217,831.89	3,217,831.89	
3、社会保险费	120,637.88	6,135,462.43	6,176,538.49	79,561.82
其中：医疗保险费	116,365.22	5,522,509.92	5,562,715.22	76,159.92
工伤保险费	3,219.55	297,518.20	297,761.14	2,976.61
生育保险费	1,053.11	315,434.31	316,062.13	425.29
4、住房公积金	97,594.56	9,817,472.74	9,910,076.30	4,991.00
5、工会经费和职工教育经费		1,036,471.75	1,036,471.75	
6、劳务派遣		3,196,388.62	3,196,388.62	
7、其他短期薪酬		569,989.30	569,989.30	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	17,409,200.84	157,052,761.39	159,729,913.39	14,732,048.84

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	195,149.09	13,102,885.47	13,172,097.51	125,937.05
2、失业保险费	6,172.64	556,304.60	558,541.69	3,935.55
3、企业年金缴费		868,377.00	868,377.00	
合计	201,321.73	14,527,567.07	14,599,016.20	129,872.60

其他说明：

无。

26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,367,266.33	1,773,262.37
企业所得税	1,427,931.24	1,095,362.80
个人所得税	566,095.64	973,867.58
城市维护建设税	663,756.53	635,038.21
教育费附加	478,310.79	455,769.80
房产税	8,896.75	7,816.75
印花税	34,621.13	187,733.46
其他	8,718.58	8,701.12
合计	5,555,596.99	5,137,552.09

其他说明：

无。

27、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	41,814,224.60	24,718,587.22
一年内到期的租赁负债	5,295,586.69	9,394,931.50
一年内到期的长期借款应付利息	322,119.58	263,971.53
合计	47,431,930.87	34,377,490.25

其他说明：

本年末无已逾期未偿付的一年内到期的长期借款。

28、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	0.00	0.00
应付退货款	0.00	0.00
待转销项税额	30,372,994.40	32,059,037.72
已背书未终止确认的应收供应链金融产品	2,470,960.62	0.00
合计	32,843,955.02	32,059,037.72

其他说明：

无。

29、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	0.00	0.00
抵押借款	214,267,460.01	236,986,047.23
保证借款	0.00	0.00
信用借款	187,700,000.00	20,000,000.00
未到期应付利息	322,119.58	263,971.53
减：一年内到期的应付利息	-322,119.58	-263,971.53
减：一年内到期的长期借款	-41,814,224.60	-24,718,587.22
合计	360,153,235.41	232,267,460.01

长期借款分类的说明：

无。

其他说明，包括利率区间：

(2) 长期借款情况

单位：元

贷款单位	本金余额	借款条件	利率	借款开始日	合同到期日
中国工商银行深圳市分行	180,574,750.85	抵押	3.15%	2021年2月26日	2032年2月4日
中国工商银行深圳市分行	286,823.33	抵押	3.15%	2021年10月28日	2032年2月4日
中国工商银行深圳市分行	711,428.42	抵押	3.15%	2021年10月28日	2032年2月4日
中国工商银行深圳市分行	1,943,065.05	抵押	3.15%	2021年11月18日	2032年2月4日
中国工商银行深圳市分行	15,744,691.69	抵押	3.15%	2021年12月24日	2032年2月4日
中国工商银行深圳市分行	8,258,051.36	抵押	3.15%	2022年1月24日	2032年2月4日
中国工商银行深圳市分行	6,748,649.31	抵押	3.15%	2024年2月8日	2032年2月4日
中国银行深圳梅林支行	18,000,000.00	信用	2.98%	2024年11月15日	2027年11月15日
中国银行深圳梅林支行	36,000,000.00	信用	2.90%	2025年3月20日	2028年3月20日
中国工商银行深圳市分行	49,000,000.00	信用	2.35%	2025年3月28日	2027年3月28日

贷款单位	本金余额	借款条件	利率	借款开始日	合同到期日
交通银行深圳分行营业部	59,700,000.00	信用	2.24%	2025年4月30日	2028年4月30日
交通银行深圳分行营业部	10,000,000.00	信用	2.34%	2025年11月26日	2028年10月12日
交通银行深圳分行营业部	15,000,000.00	信用	2.34%	2025年12月10日	2028年10月12日
合计	401,967,460.01	-	-	-	-

(3) 一年内到期的长期借款人民币 41,814,224.60 元（2024 年：24,718,587.22 元）以及一年内到期的应付利息人民币 322,119.58 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 263,971.53 元）归集在一年内到期的非流动负债科目。

(4) 本集团的长期借款主要用于未来大厦项目的建设，以房屋产权证《粤（2022）深圳市不动产权第 0461539 号》深圳市龙岗区坪地街道建科院未来大厦作为抵押物。

30、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	10,523,627.05	20,814,713.33
减：未确认融资费用	-381,620.88	-977,223.04
减：一年内到期的租赁负债	-5,295,586.69	-9,394,931.50
合计	4,846,419.48	10,442,558.79

其他说明：

无。

31、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保	0.00	0.00	
未决诉讼	0.00	0.00	
产品质量保证	0.00	0.00	
重组义务	0.00	0.00	
待执行的亏损合同	0.00	228,520.00	本集团本年度个别合同调整了合同价款，导致该待执行合同转变为非亏损合同
应付退货款	0.00	0.00	
其他	0.00	0.00	
	0.00	0.00	
合计	0.00	228,520.00	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无。

32、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
低碳检测服务机构培育工程	442,878.36	0.00	291,328.31	151,550.05	与资产相关
建科大楼（节能贴息）	1,396,838.34	0.00	101,650.88	1,295,187.46	与资产相关

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
公共建筑空调系统低碳运维公共技术服务平台组建	0.00	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	与资产相关
适应柔性用能需求的建筑直流机电设备暂态与稳态参数研究	89,332.64	136,000.00	35,763.40	189,569.24	与收益相关
建筑直流机电设备工程应用与检测评价	835,072.10	0.00	496,895.22	338,176.88	与收益相关
既有建筑绿色低碳改造与碳中和技术联合研究与示范	632,960.60	0.00	435,433.76	197,526.84	与收益相关
建筑直流配电系统运行控制与工程示范	1,134,683.46	641,800.00	619,979.89	1,156,503.57	与收益相关
建筑直流配电系统设计标准与工具	513,003.38	0.00	172,039.26	340,964.12	与收益相关
光储直柔建筑直流配电系统关键技术研究与应用	204,600.00	0.00	130,690.14	73,909.86	与收益相关
双碳专 2023037 建筑高效节能及电力柔性技术研究与应用示范	608,529.25	220,000.00	435,598.67	392,930.58	与收益相关
雄安新区科技创新战略研究	581,701.20	0.00	294,020.57	287,680.63	与收益相关
建筑-电网的多目标协同运行优化研究	0.00	457,000.00	0.00	457,000.00	与收益相关
建筑新型储能资源优化配置方法研究	0.00	457,800.00	22,275.22	435,524.78	与收益相关
高通量装修材料挥发性毒性组分测试平台的开发	0.00	400,000.00	130,842.02	269,157.98	与收益相关
其他与资产相关项目	285,000.00	0.00	20,000.00	265,000.00	与资产相关
其他与收益相关项目	586,818.46	126,881.00	431,191.74	282,507.72	与收益相关
合计	7,311,417.79	4,439,481.00	3,617,709.08	8,133,189.71	

其他说明：

无。

33、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	146,666,700.00						146,666,700.00

其他说明：

无。

34、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	126,884,069.11	0.00	0.00	126,884,069.11
其他资本公积	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00
合计	127,884,069.11	0.00	0.00	127,884,069.11

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用。

35、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	7,601,086.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,601,086.69
在建工程转为公允价值模式计量的投资性房地产	7,601,086.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,601,086.69
其他综合收益合计	7,601,086.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,601,086.69

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无。

36、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	33,744,596.87	0.00	0.00	33,744,596.87
合计	33,744,596.87	0.00	0.00	33,744,596.87

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无。

37、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	289,266,379.77	296,306,951.07
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	0.00
调整后期初未分配利润	289,266,379.77	296,306,951.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-92,134,878.43	2,401,417.00
减：提取法定盈余公积	0.00	3,575,320.30
应付普通股股利	1,466,667.00	5,866,668.00
期末未分配利润	195,664,834.34	289,266,379.77

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：

无。

38、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	254,326,137.29	206,535,978.59	371,651,795.40	233,113,688.84
其他业务	756,184.56	187,308.90	592,305.20	34,791.22
合计	255,082,321.85	206,723,287.49	372,244,100.60	233,148,480.06

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	255,082,321.85	扣除前收入	372,244,100.60	扣除前收入
营业收入扣除项目合计金额	479,746.48	销售废品及书籍	121,120.64	销售废品
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.19%		0.03%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	479,746.48	销售废品及书籍	121,120.64	销售废品
与主营业务无关的业务收入小计	479,746.48	销售废品及书籍	121,120.64	销售废品
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	0.00	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	254,602,575.37	扣除销售废品及书籍后的收入	372,122,979.96	扣除销售废品后的收入

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	公司		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型				
其中：				
场景创新服务	59,250,057.23	45,068,625.68	59,250,057.23	45,068,625.68
战略孵化服务	20,464,041.92	19,919,550.16	20,464,041.92	19,919,550.16
公信服务	115,023,545.96	90,192,282.27	115,023,545.96	90,192,282.27
其他技术服务	60,344,676.74	51,542,829.37	60,344,676.74	51,542,829.37
按经营地区分类				
其中：				

合同分类	公司		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南地区	150,329,400.87	109,161,712.38	150,329,400.87	109,161,712.38
华北地区	69,497,459.06	67,319,345.61	69,497,459.06	67,319,345.61
华中地区	32,923,152.00	26,062,096.20	32,923,152.00	26,062,096.20
其他地区	2,332,309.92	4,180,133.30	2,332,309.92	4,180,133.30
合计	255,082,321.85	206,723,287.49	255,082,321.85	206,723,287.49

其他说明

于 2025 年 12 月 31 日，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币 4.96 亿元，主要为尚未达到收入确认时点的各类型存量服务合同。本集团预计在未来 1~3 年内，完成大部分存量合同，达到合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 496,030,305.62 元，其中，183,488,180.73 元预计将于 2026 年度确认收入，93,816,964.64 元预计将于 2027 年度确认收入，48,582,974.13 元预计将于 2028 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

无。

其他说明：

报告期内本集团不存在重大合同变更或重大交易价格调整。

39、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	538,870.94	345,003.08
教育费附加	413,443.61	249,926.40
房产税	1,626,337.19	905,009.19
土地使用税	74,949.60	74,879.76
车船使用税	6,622.50	7,876.90
印花税	169,904.52	312,650.34
合计	2,830,128.36	1,895,345.67

其他说明：

无。

40、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,696,336.55	28,159,558.12
咨询服务费	2,370,838.75	4,191,898.79
固定资产折旧及无形资产摊销	2,501,623.53	3,526,553.25
物业管理费	2,752,766.35	3,072,353.43
办公及会务费	4,094,328.33	4,501,262.93
水电气及维修费	1,567,973.68	2,625,077.68
差旅费	388,425.61	390,896.62

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	321,362.53	476,447.32
交通及汽车费	837,475.05	919,391.58
使用权资产折旧	251,341.92	251,341.92
其他	2,429,668.76	2,167,736.75
合计	40,212,141.06	50,282,518.39

其他说明：

无。

41、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,485,619.15	14,802,785.33
业务招待费	3,771,736.96	3,480,747.16
广告宣传费	2,451,506.27	1,537,717.93
差旅费	399,213.79	811,119.58
固定资产折旧及无形资产摊销	709,420.83	709,564.37
办公及会务费	191,814.66	500,926.94
招投标服务费	652,427.68	520,931.61
图文制作费	121,558.46	275,697.68
交通及汽车费	0.00	308,102.36
使用权资产折旧	211,976.85	72,925.85
其他	478,075.54	424,320.99
合计	21,473,350.19	23,444,839.80

其他说明：

无。

42、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,318,359.59	20,542,043.39
固定资产折旧及无形资产摊销	8,405,129.44	10,704,791.45
使用权资产折旧	0.00	267,772.16
课题研究经费	4,951,126.81	5,558,548.89
其他	977,523.91	418,576.34
合计	35,652,139.75	37,491,732.23

其他说明：

无。

43、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
贷款的利息支出	17,281,489.09	16,771,514.43
加：租赁负债的利息支出	466,481.72	469,913.84
减：存款的利息收入	565,993.92	840,398.48
加：手续费支出	218,595.56	358,149.78

合计	17,400,572.45	16,759,179.57
----	---------------	---------------

其他说明：

无。

44、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	4,793,386.06	5,376,926.54
进项税加计抵减	3,373.02	157,193.86
个税手续费返还	148,017.28	291,256.35
合计	4,944,776.36	5,825,376.75

45、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-12,729,614.87	-2,823,604.74
合计	-12,729,614.87	-2,823,604.74

其他说明：

无。

46、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	101,121.08	267,604.96
处置长期股权投资产生的投资收益	78,298.66	0.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	0.00	58,397.26
合计	179,419.74	326,002.22

其他说明：

无。

47、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	0.00	333,899.21
应收账款坏账损失	-9,520,451.31	-13,372,689.69
其他应收款坏账损失	217,076.98	1,528,077.56
合计	-9,303,374.33	-11,510,712.92

其他说明：

无。

48、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
十一、合同资产减值损失	-6,538,760.17	-795,716.27
合计	-6,538,760.17	-795,716.27

其他说明：

无。

49、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得（损失以“-”填列）	280,978.65	168,929.82

50、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非货币性资产交换利得	0.00	0.00	0.00
接受捐赠	1,064,429.80	2,527,824.90	1,064,429.80
政府补助		375,536.88	
其他	289,806.93	486,717.13	289,806.93
合计	1,354,236.73	3,390,078.91	1,354,236.73

其他说明：

无。

51、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非货币性资产交换损失	13,718.77	0.00	13,718.77
对外捐赠	0.00	6,000.00	0.00
罚款支出	40,794.17	9.98	40,794.17
其他	2,881.04	17,355.15	2,881.04
合计	57,393.98	23,365.13	57,393.98

其他说明：

无。

52、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

当期所得税费用	2,517,195.59	2,167,138.24
递延所得税费用	-1,705,479.67	-1,312,874.22
合计	811,715.92	854,264.02

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-91,079,029.32
按法定/适用税率计算的所得税费用	-13,661,854.39
子公司适用不同税率的影响	44,109.90
调整以前期间所得税的影响	960,091.18
非应税收入的影响	-15,168.16
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	848,314.30
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-43,459.58
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	15,308,686.29
研发费用加计扣除的影响	-2,629,003.62
所得税费用	811,715.92

其他说明：

无。

53、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
补贴收入	5,726,374.35	9,949,877.04
利息收入	534,956.19	840,398.48
收到的往来款项及其他	5,224,862.44	1,784,644.02
合计	11,486,192.98	12,574,919.54

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
租金费用	851,466.25	1,789,944.00
差旅及交通费用	6,843,357.28	11,005,434.33
其他	34,290,048.32	25,721,055.50
合计	41,984,871.85	38,516,433.83

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合计	0.00	0.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无。

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合计	0.00	0.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无。

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
股东超额减持收益	0.00	421,872.74
合计	0.00	421,872.74

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无。

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的租赁负债	9,489,650.17	11,614,259.49
注销子公司	0.00	361,880.06
同一控制下企业合并支付的现金	0.00	3,679,200.00
合计	9,489,650.17	15,655,339.55

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无。

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	328,254,809.77	201,182,817.59	41,114,317.23	314,597,548.40	33,657,261.37	222,297,134.82
长期借款（含一年内到期的部分）	257,250,018.76	175,000,000.00	322,119.58	30,018,587.22	263,971.53	402,289,579.59
租赁负债（含一年内到期的部分）	19,837,490.29	0.00	1,898,656.38	9,489,650.17	2,104,490.33	10,142,006.17
合计	605,342,318.82	376,182,817.59	43,335,093.19	354,105,785.79	36,025,723.23	634,728,720.58

54、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

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	-91,890,745.24	2,924,729.50
加：资产减值准备	15,842,134.50	12,306,429.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,689,117.51	19,037,366.87
使用权资产折旧	8,943,018.53	10,627,985.12
无形资产摊销	5,343,046.22	7,247,951.34
长期待摊费用摊销	2,291,476.48	2,218,540.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-280,978.65	-168,929.82
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	13,718.77	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	12,729,614.87	2,823,604.74
财务费用（收益以“-”号填列）	17,747,970.81	17,241,428.27
投资损失（收益以“-”号填列）	-179,419.74	-326,002.22
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,623,176.76	-1,239,134.68
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-26,499.13	-73,739.54
存货的减少（增加以“-”号填列）	-20,910.60	976.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	61,718,047.02	-58,078,035.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-80,873,388.57	-13,429,866.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-31,576,973.98	1,113,303.24
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	160,615,853.85	204,757,710.45
减：现金的期初余额	204,757,710.45	172,691,039.42
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	-44,141,856.60	32,066,671.03

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	160,615,853.85	204,757,710.45
其中：库存现金	145,021.89	161,021.89
可随时用于支付的银行存款	160,470,831.96	204,596,688.56
三、期末现金及现金等价物余额	160,615,853.85	204,757,710.45

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
保函保证金	1,641,823.93	2,091,280.31	不可随时用于支付的银行存款
代建户监管资金	944,823.58	74,529.20	不可随时用于支付的银行存款
合计	2,586,647.51	2,165,809.51	

其他说明：

无。

55、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

单位：元

项目	期末余额	上年年末余额
选择简化处理方法的短期租赁费用	954,217.27	1,948,793.57
选择简化处理方法的低价值资产租赁费用(低价值资产的短期租赁费用除外)	145,298.09	4,247.79
与租赁相关的总现金净流出	10,879,222.67	13,567,300.85

(a) 续租选择权

本集团部分办公楼租赁含有在不可撤销的合同到期前一年内可行使的续租选择权。本集团会在可行的情况下寻求在新租赁中加入续租选择权以增加经营的灵活性。续租选择权只有本集团可以行使，出租人不能行使。本集团在租赁期开始日评估是否能合理确定会行使续租选择权。当发生本集团可控范围内的重大事件或变化时，本集团会重新评估是否能合理确定会行使续租选择权。

(b) 短期租赁或低价值租赁

本集团还租用房屋、车辆和办公设备等，租赁期为 2 个月至 1 年不等。这些租赁为短期租赁或低价值资产租赁。本集团已选择对这些租赁不确认使用权资产和租赁负债。

涉及售后租回交易的情况

无。

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	556,011.75	0.00
合计	556,011.75	0.00

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	284,093.33	50,000.00
第二年	248,880.00	
第三年	186,666.67	
第四年	110,000.00	
第五年	110,000.00	
五年后未折现租赁收款额总额	939,640.00	50,000.00

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

不适用。

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

56、其他

(1) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

单位：元

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-92,134,878.43	2,401,417.00
本公司发行在外普通股的加权平均数	146,666,700.00	146,666,700.00
基本每股收益	-0.6282	0.0164
其中：持续经营基本每股收益	-0.6282	0.0164

普通股的加权平均数计算过程如下：

单位：元

项目	本期金额	上期金额
年初及年末已发行普通股股数	146,666,700.00	146,666,700.00
年初及年末普通股的加权平均数	146,666,700.00	146,666,700.00

2) 本公司无稀释性潜在普通股。

(2) 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

单位：元

项目	本期金额	上期金额
营业收入	255,082,321.85	372,244,100.60
减：职工薪酬费用	171,435,063.40	195,027,535.22
分包费	25,657,629.24	22,406,080.38
折旧和摊销费用	34,258,348.76	39,131,843.53
租金费用	1,089,800.86	1,953,041.36
政府补助	-4,793,386.06	-5,376,926.54
办公及会务费	7,796,508.92	9,671,978.70
课题研究经费	4,951,126.81	5,558,548.89
公允价值变动收益	12,729,614.87	2,823,604.74
资产减值损失	6,538,760.17	795,716.27
信用减值损失	9,303,374.33	11,510,712.92
业务招待费	5,610,624.85	7,608,049.86
财务费用	17,400,572.45	16,759,179.57
税金及附加	2,830,128.36	1,895,345.67
其他费用	52,650,026.96	62,067,110.29
营业利润	-92,375,872.07	412,279.74

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	22,942,640.30	25,176,087.86
固定资产折旧及无形资产摊销	8,405,129.44	10,704,791.45
使用权资产折旧	0.00	267,772.16
课题研究经费	4,951,126.81	5,558,548.89
其他	998,452.48	609,822.33
合计	37,297,349.03	42,317,022.69
其中：费用化研发支出	35,652,139.75	37,491,732.23
资本化研发支出	1,645,209.28	4,825,290.46

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
碳流平台开发	818,874.77	0.00		818,874.77		0.00
低碳空间管理系统—大会场景应用研发	275,672.57	33,156.16		308,828.73		0.00
建筑能源管理系统	740,298.79	455,986.92		1,196,285.71		0.00
灵动系统绿鸿蒙场景配套软件产品一期开发	0.00	194,137.48		194,137.48		0.00
民用建筑方案图像数据集研发及构建工具和方法研究	406,148.75	62,205.72		0.00		468,354.47
智蜂矩阵 AI-Agents 专项研发	0.00	304,246.20		0.00		304,246.20
雄安新区多元化土地管理系统开发	338,296.38	248,369.33		586,665.71		0.00
雄安新区全龄友好城市建设综合服务平台开发	383,141.16	347,107.47		730,248.63		0.00
合计	2,962,432.42	1,645,209.28		3,835,041.03		772,600.67

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据
建筑能源管理系统开发	已完成	2025 年 12 月 31 日	通过能源管理系统研发，引入 AI 能力提升能源管理水平降低建筑用能成本，拓展我司能源管理相关业务收入	2024 年 01 月 01 日	通过技术可行性及经济可行性研究，完成项目立项后，进入开发阶段

九、合并范围的变更

1、其他

本期合并范围未发生变更。

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

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	
雄安绿研检验认证有限公司	5,000.00	保定市	保定市	工程检测	100.00%	0.00%	投资成立
河北雄安玖壹生态科技有限公司	1,000.00	保定市	保定市	生态环境技术开发	100.00%	0.00%	投资成立
深圳市市政工程咨询中心有限公司	600.00	深圳市	深圳市	市政建设及规划咨询	100.00%	0.00%	无偿划转
深圳市建研检测有限公司	500.00	深圳市	深圳市	建筑工程检测、监测、测量，建筑材料与部品检测	100.00%	0.00%	投资成立

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	
深圳艾科城绿色科技文化有限公司	300.00	深圳市	深圳市	建筑工程设计与咨询；园区管理服务；组织文化艺术交流活动；住房租赁；非居住房地产租赁	100.00%	0.00%	投资成立
上海市爱轲城生态科技有限公司	300.00	上海市	上海市	生态科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；房地产经纪，物业管理	100.00%	0.00%	投资成立
北京艾科城工程技术有限公司	300.00	北京市	北京市	工程设计	100.00%	0.00%	投资成立
湾区（深圳）绿色技术有限公司	100.00	深圳市	深圳市	工程项目管理及相关技术服务；环境工程咨询；绿色节能改造工程咨询与施工	100.00%	0.00%	投资成立
湾区（深圳）城市规划设计有限公司	100.00	深圳市	深圳市	城市规划设计、建筑工程设计	100.00%	0.00%	投资成立
深圳艾科筑业工程技术有限公司	50.00	深圳市	深圳市	住宅产业化和可再生资源与建筑一体化的研究	75.00%	0.00%	投资成立
雄安绿研智库有限公司	5,000.00	保定市	保定市	环保低碳技术和管理咨询，低碳产业技术咨询，行业标准化服务咨询，会展、会议服务	60.00%	0.00%	投资成立
湖北建胜工程技术咨询有限公司	3,103.85	武汉市、荆门市	武汉市	建筑工程安全生产评价，工程技术咨询及指导服务，工程造价信息咨询服务，工程技术专家论证服务，房屋租赁	40.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
湖北精兴建设工程质量检测有限公司	200.00	荆门市	荆门市	建设工程检测，地基与基础工程检测，主体结构工程现场检测等	0.00%	40.00%	非同一控制下企业合并
湖北图强全过程咨询有限公司	300.00	武汉市	武汉市	一类及一类以下建筑工程施工图、设计文件审查	0.00%	40.00%	非同一控制下企业合并
荆门市领航职业技能培训有限公司	100.00	荆门市	荆门市	建筑行业从业人员职业技能培训	0.00%	40.00%	非同一控制下企业合并
湖北丰天工程技术服务有限公司	300.00	荆门市	荆门市	工程项目招标代理服务，工程项目咨询、代理服务，政府采购，代理服务，不动产测绘等	0.00%	40.00%	非同一控制下企业合并

单位：元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

本集团所持湖北建胜及其子公司的股权比例为 40%，根据湖北建胜公司章程中关于表决权的约定，本集团可以控制湖北建胜及其子公司。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用。

其他说明：

不适用。

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
湖北建胜及其子公司	60.00%	57,769.27	0.00	25,213,311.51

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用。

其他说明：

无。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
湖北建胜及其子公司	29,366,533.93	17,070,218.96	46,436,752.89	3,809,090.21	605,476.83	4,414,567.04	32,393,906.95	18,738,171.78	51,132,078.73	8,590,253.53	615,921.46	9,206,174.99

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
湖北建胜及其子公司	33,059,605.69	96,282.11	96,282.11	5,359,399.74	38,859,539.39	657,332.63	657,332.63	581,502.33

其他说明：

无。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本年本集团未发生在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	0.00	1,420,580.26
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	0.00	267,604.96
--综合收益总额	0.00	267,604.96

其他说明：

1) 本公司于 2024 年 11 月 22 日在深圳联合产权交易所挂牌出售联营企业荆门玖伊园科技有限公司 16% 的股权，于 2025 年 1 月 23 日与购买方荆门生态科技城投资有限公司签订股权转让协议，并于 2025 年 2 月 13 日收到处置价款 160.00 万元，自此，本公司不再持有荆门玖伊园科技有限公司的股权。

2) 本集团无合营企业。

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	2,124,716.70	2,000,000.00	0.00	412,979.19	0.00	3,711,737.51	与资产相关
递延收益	5,186,701.09	2,439,481.00	0.00	3,204,729.89	0.00	4,421,452.20	与收益相关

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	4,793,386.06	5,376,926.54
营业外收入	0.00	375,536.88
合计	4,793,386.06	5,752,463.42

其他说明

无。

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本集团的主要金融工具包括应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 利率风险
- 汇率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本年发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本年发生的变化等。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本集团的信用风险主要来自货币资金、应收款项、合同资产等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本集团除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本集团没有提供可能使本集团承受信用风险的担保。

(1) 应收账款和合同资产

本集团信用风险主要是受每个客户自身特性的影响，而不是客户所在的行业或国家和地区。因此重大信用风险集中的情况主要源自本集团存在对个别客户的重大应收账款和合同资产。于资产负债表日，本集团的前五大客户的应收账款和合同资产占本集团应收账款和合同资产总额的 31% (2024 年：30%)。

对于应收账款，本集团风险管理委员会已根据实际情况制定了信用政策，对客户进行信用评估以确定赊销额度与信用期限。信用评估主要根据客户的财务状况、外部评级及银行信用记录（如有可能）。有关的应收账款自出具账单日起 90 天内到期。在一般情况下，本集团不会要求客户提供抵押品。

有关应收账款和合同资产的具体信息，请参见附注七、3 和 4 的相关披露。

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。本集团实行现金统一管理，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求（如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本公司董事会的批准）。本集团的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

本集团于资产负债表日的金融负债按未折现的合同现金流量（包括按合同利率（如果是浮动利率则按 12 月 31 日的现行利率）计算的利息）的剩余合约期限，以及被要求支付的最早日期如下：

项目	2025 年未折现的合同现金流量					资产负债表日账面价值
	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	
短期借款	223,339,662.22	-	-	-	223,339,662.22	222,297,134.82
应付账款	119,065,041.58	-	-	-	119,065,041.58	119,065,041.58
其他应付款	11,463,194.69	-	-	-	11,463,194.69	11,463,194.69
长期借款（含一年内到期的部分）	52,987,328.74	109,481,707.54	219,978,755.41	50,385,199.32	432,832,991.01	402,289,579.59
租赁负债（含一年内到期的部分）	5,297,380.45	2,819,622.89	2,406,623.72	-	10,523,627.06	10,142,006.17
合计	412,152,607.68	112,301,330.43	222,385,379.13	50,385,199.32	797,224,516.56	765,256,956.85

项目	2024 年未折现的合同现金流量					资产负债表日账面价值
	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	
短期借款	330,905,119.71	-	-	-	330,905,119.71	328,254,809.77
应付账款	151,798,556.81	-	-	-	151,798,556.81	151,798,556.81
其他应付款	23,022,327.05	-	-	-	23,022,327.05	23,022,327.05
长期借款（含一年内到期的部分）	34,485,535.52	44,467,201.37	142,091,971.24	101,036,690.94	322,081,399.07	257,250,018.76
租赁负债（含一年内到期的部分）	9,570,052.63	5,367,538.58	5,215,077.18	-	20,152,668.39	19,837,490.29
合计	549,781,591.72	49,834,739.95	147,307,048.42	101,036,690.94	847,960,071.03	780,163,202.68

3、利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本集团面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本集团根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

（1）本集团于 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

固定利率金融工具：

项目	2025 年		2024 年	
	实际利率	金额	实际利率	金额
金融负债				
其中：短期借款	2.1100% - 3.1000%	222,181,506.80	2.3500% - 3.3500%	328,034,412.41

合计		222, 181, 506. 80		328, 034, 412. 41
----	--	-------------------	--	-------------------

浮动利率金融工具：

项目	2025 年		2024 年	
	实际利率	金额	实际利率	金额
金融负债				
其中：长期借款（含一年内到期部分）	2. 2400% - 3. 1500% (基于 LPR 浮动)	401, 967, 460. 01	3. 0800% - 3. 7500% (基于 LPR 浮动)	256, 986, 047. 23
租赁负债（含一年内到期部分）	3. 1500% - 4. 5000% (基于 LPR 浮动)	10, 142, 006. 17	3. 5000% - 4. 1500% (基于 LPR 浮动)	19, 837, 490. 29
合计		412, 109, 466. 18		276, 823, 537. 52

敏感性分析：

假定其他因素不变，截至 2025 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币 1, 751, 465. 23 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 1, 176, 500. 03 元）。

对于本集团在资产负债表日持有的使本集团面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本集团面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响，并考虑了借款利息资本化的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

4、汇率风险

公司的主要经营业务来源于中国境内，主要业务以人民币结算，本集团存在的汇率风险较小。

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
投资性房地产		542, 015, 300. 00		542, 015, 300. 00
2. 出租的建筑物		542, 015, 300. 00		542, 015, 300. 00
应收款项融资		196, 000. 00		196, 000. 00
持续以公允价值计量的负债总额		542, 211, 300. 00		542, 211, 300. 00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

应收款项融资主要为本集团持有的信用等级较高的银行承兑汇票，公允价值按票面金额确认。本期投资性房地产的公允价值采用市场比较法进行，估值中参考了公开可获得的可比类似物业近期的市场报价，并考虑了市场报价的调整系数。

3、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本期本集团上述持续以公允价值计量的资产和负债各层次之间没有发生转换。

4、本期内发生的估值技术变更及变更原因

本期本集团上述持续和非持续公允价值计量所使用的估值技术并未发生变更。

5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团截至本期末和上期末不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市资本运营集团有限公司	深圳	投资业务	2,013,200.00 万元	42.86%	42.86%

本企业的母公司情况的说明

说明：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有深圳市资本运营集团有限公司 100%的股权，为本集团实际控制人。

本企业最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、在其他主体中的权益。

其他说明：

无。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市柳鑫实业股份有限公司	控股股东高级管理人员出任董事的公司
万科企业股份有限公司	控股股东董事长出任董事的公司
深圳市创新投资集团有限公司	控股股东董事出任董事的公司
深圳市天健（集团）股份有限公司	控股股东高级管理人员出任董事的公司
深圳南山热电股份有限公司	本集团非独立董事出任董事的公司

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市振业（集团）股份有限公司	控股股东高级管理人员出任董事的公司
深圳市赛格集团有限公司	控股股东高级管理人员出任董事的公司
深圳市远致创业投资有限公司	控股股东高级管理人员出任董事长的公司
深圳市马林鱼电子商务技术有限公司	控股股东附属企业

其他说明：

无。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市马林鱼电子商务技术有限公司	采购服务等	8,761.06	10,000,000.00	否	0.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市远致创业投资有限公司	提供服务等	226,415.09	0.00
深圳市柳鑫实业股份有限公司	提供服务等	206,426.88	183,490.56
深圳市天健（集团）股份有限公司	提供服务等	85,849.06	204,716.99
深圳南山热电股份有限公司	提供服务等	5,735.85	0.00
深圳市振业（集团）股份有限公司	提供服务等	1,698.13	777,861.40
万科企业股份有限公司	提供服务等	-2,571.06	701,924.52
深圳市创新投资集团有限公司	提供服务等	0.00	445,872.64
深圳市赛格集团有限公司	提供服务等	0.00	14,150.94
深圳市资本运营集团有限公司	提供服务等	0.00	8,113.21

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本年无关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

(3) 关联租赁情况

关联租赁情况说明

本公司无作为出租方、承租方的关联租赁。

(4) 关联担保情况

关联担保情况说明

本年无关联担保。

(5) 关联方资金拆借

本年无关联方资金拆借。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市资本运营集团有限公司	雄安绿研智库股权转让	0.00	3,679,200.00

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,793,350.14 ¹	5,455,374.86

注：1 本报告期内，董事和高级管理人员薪酬（已发放金额）为 2,376,350.14 元

(8) 其他关联交易

无。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

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	深圳市创新投资集团有限公司	7,800.00	234.00	480,425.00	64,136.23
应收账款	深圳市天健（集团）股份有限公司	238,000.00	67,332.85	1,728,431.86	374,432.04
应收账款	深圳市振业（集团）股份有限公司	1,558,296.00	836,355.95	1,558,296.00	281,209.83
应收账款	万科企业股份有限公司	1,756,072.84	17,560.73	1,758,798.16	268,588.01
应收账款	深圳市柳鑫实业股份有限公司	0.00	0.00	48,625.00	4,813.88
应收账款合计		3,560,168.84	921,483.53	5,574,576.02	993,179.99
合同资产	深圳市创新投资集团有限公司	0.00	0.00	142,450.00	7,122.50
合同资产	深圳市柳鑫实业股份有限公司	413,312.50	12,399.40	145,875.00	7,293.76
合同资产	深圳市天健（集团）股份有限公司	1,595,431.86	1,055,323.42	14,000.00	700.00
合同资产	深圳市远致创业投资有限公司	90,000.00	2,700.00	0.00	0.00
合同资产合计		2,098,744.36	1,070,422.82	302,325.00	15,116.26
应收款项融资	深圳市柳鑫实业股份有限公司	0.00	0.00	189,187.50	0.00
应收款项融资合计		0.00	0.00	189,187.50	0.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	深圳市振业（集团）股份有限公司	0.00	1,800.02
合同负债合计		0.00	1,800.02

7、关联方承诺

无。

8、其他

无。

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、本期股份支付费用

适用 不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

本集团本年不存在重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十七、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

(1) 重要的非调整事项

截至财务报告批准报出日，本集团无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

(2) 利润分配情况

根据本公司 2026 年 3 月 19 日第四届董事会第四次定期会议决议，本公司 2025 年度拟不实施现金分红，亦不实施资本公积金转增股份或其他形式的利润分配。该预案须提交本公司 2025 年度股东会审议。

十八、其他重要事项

1、其他

本集团本年无需要披露的其他重要事项。

本集团各公司由集团统一管理，未设立报告分部。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	75,839,699.06	150,695,624.93
1 至 2 年	27,188,924.75	49,143,302.55
2 至 3 年	24,644,745.02	29,235,938.94
3 年以上	100,889,309.82	99,048,939.45
3 至 4 年	15,580,029.61	25,663,775.16
4 至 5 年	20,624,198.22	18,131,264.59
5 年以上	64,685,081.99	55,253,899.70
合计	228,562,678.65	328,123,805.87

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	25,955,657.53	11.36%	25,955,657.53	100.00%	0.00	12,754,407.03	3.89%	5,472,863.20	42.91%	7,281,543.83
其中：										
单项低风险	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	7,729,056.18	2.36%	447,512.35	5.79%	7,281,543.83
单项高风险	25,955,657.53	11.36%	25,955,657.53	100.00%	0.00	5,025,350.85	1.53%	5,025,350.85	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收	202,607,021.12	88.64%	52,974,173.16	26.15%	149,632,847.96	315,369,398.84	96.11%	59,263,192.68	18.79%	256,106,206.16

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
账款										
其中：										
非房企组合	70,555,530.53	30.87%	40,517,863.63	57.43%	30,037,666.90	226,354,905.87	68.98%	52,775,432.59	23.32%	173,579,473.28
房企组合	13,111,300.83	5.74%	11,476,216.33	87.53%	1,635,084.50	27,842,304.47	8.49%	6,487,760.09	23.30%	21,354,544.38
低风险组合 1	61,486,063.68	26.90%	614,860.63	1.00%	60,871,203.05	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
低风险组合 2	12,174,419.02	5.33%	365,232.57	3.00%	11,809,186.45	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
集团内合并范围内关联方组合	45,279,707.06	19.81%	0.00	0.00%	45,279,707.06	61,172,188.50	18.64%	0.00	0.00%	61,172,188.50
合计	228,562,678.65	100.00%	78,929,830.69	34.53%	149,632,847.96	328,123,805.87	100.00%	64,736,055.88	19.73%	263,387,749.99

按单项计提坏账准备：单项认定

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项低风险	7,729,056.18	447,512.35	0.00	0.00	0.00%	-
单项高风险	5,025,350.85	5,025,350.85	25,955,657.53	25,955,657.53	100.00%	-
合计	12,754,407.03	5,472,863.20	25,955,657.53	25,955,657.53		

按组合计提坏账准备：非房企组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	4,583,923.33	404,302.09	8.82%
逾期 1 年以内	7,909,630.70	1,622,265.26	20.51%
逾期 1 至 2 年	14,402,849.28	4,811,991.94	33.41%
逾期 2 至 3 年	10,698,770.03	4,626,148.16	43.24%
逾期 3 至 4 年	7,188,520.72	4,024,133.90	55.98%
逾期 4 至 5 年	2,338,099.43	1,595,285.24	68.23%
逾期 5 年以上	23,433,737.04	23,433,737.04	100.00%
合计	70,555,530.53	40,517,863.63	

按组合计提坏账准备：房企组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	87,000.00	9,095.42	10.45%
逾期 1 年以内	599,000.00	174,599.01	29.15%
逾期 1 至 2 年	159,000.00	70,276.04	44.20%
逾期 2 至 3 年	954,301.00	495,478.96	51.92%
逾期 3 至 4 年	573,994.00	386,251.19	67.29%
逾期 4 至 5 年	2,367,660.00	1,970,169.88	83.21%
逾期 5 年以上	8,370,345.83	8,370,345.83	100.00%
合计	13,111,300.83	11,476,216.33	

确定该组合依据的说明：

1) 2025 年重要的按单项计提坏账准备的计提依据：

单项高风险客户包括个别房地产开发商客户及应收款项预计无法收回的客户。个别房地产客户存在公开债务违约等负面新闻，本集团按 100% 计提减值准备；本年将预计无法收回款项的客户纳入单项高风险类别，按 100% 计提减值准备。

2) 2025 年按组合计提坏账准备的确认标准及说明：

本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。自 2021 年起，房地产行业风险较高，在根据逾期信息计算减值准备时，本集团将客户群体区分为组合一（非房地产开发商客户）和组合二（房地产开发商客户），分别适用不同的预期信用损失率。

按组合计提坏账准备：低风险组合 1

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合 1	61,486,063.68	614,860.63	1.00%
合计	61,486,063.68	614,860.63	

按组合计提坏账准备：低风险组合 2

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合 2	12,174,419.02	365,232.57	3.00%
合计	12,174,419.02	365,232.57	

确定该组合依据的说明：

低风险组合 1-2: 本类别按债务单位的信用风险特征划分，主要包括两类客户，一为应收北上广深政府部门及事业单位、河北雄安新区管理委员会、中国雄安集团有限公司及其所属企业，二为主体信用评级 AAA 级的国有企业及其控股子公司等类别的款项；此类客户款项发生坏账损失的可能性极小。

按组合计提坏账准备：建科院合并范围内关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
建科院合并范围内关联方组合	45,279,707.06	0.00	0.00%
合计	45,279,707.06	0.00	

确定该组合依据的说明：

建科院合并范围内关联方组合：建科院集团公司内部的应收账款，此类应收账款历年没有发生坏账的情况，本公司对该组合应收账款不计提坏账准备。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款坏账准备	64,736,055.88	41,041,497.21	26,847,722.40	0.00	0.00	78,929,830.69
合计	64,736,055.88	41,041,497.21	26,847,722.40	0.00	0.00	78,929,830.69

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
无。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	0.00

应收账款核销说明：

本期无实际核销的应收账款情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
单位一	12,871,480.38	50,447,486.23	63,318,966.61	16.95%	633,189.67
单位二	32,419,183.47	0.00	32,419,183.47	8.68%	0.00
单位三	3,338,470.92	10,799,378.11	14,137,849.03	3.79%	141,378.50
单位四	14,081,094.93	0.00	14,081,094.93	3.77%	12,738,303.00
单位五	2,113,051.40	9,040,177.40	11,153,228.80	2.99%	111,532.28
合计	64,823,281.10	70,287,041.74	135,110,322.84	36.18%	13,624,403.45

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	110,161,481.38	71,851,762.46
其他应收款	11,810,319.70	12,562,847.63
合计	121,971,801.08	84,414,610.09

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市市政工程咨询中心有限公司	31,847,587.59	29,109,888.94

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京艾科城工程技术有限公司	2,069,789.25	2,049,774.92
深圳市建研检测有限公司	63,425,385.23	29,401,688.58
上海市爱轲城生态科技有限公司	3,468,480.23	3,199,975.84
河北雄安绿研检验认证有限公司	8,215,319.78	8,090,434.18
湾区(深圳)城市规划设计有限公司	574,704.00	0.00
湾区(深圳)绿色技术有限公司	560,215.30	0.00
合计	110,161,481.38	71,851,762.46

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方款项	10,360,801.31	10,973,000.00
押金	1,381,404.14	1,542,054.14
员工备用金	127,773.41	60,229.94
保证金	103,111.00	124,000.00
其他	60,207.50	326,894.75
合计	12,033,297.36	13,026,178.83

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	10,570,129.34	11,230,492.94
1至2年	7,363.88	996,549.14
2至3年	976,549.14	117,231.75
3年以上	479,255.00	681,905.00
3至4年	0.00	37,660.00
4至5年	0.00	0.00
5年以上	479,255.00	644,245.00
合计	12,033,297.36	13,026,178.83

3) 按坏账计提方法分类披露

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	68,563.70	394,767.50		463,331.20
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-68,563.70	68,563.70		0.00
本期计提	10,466.41	0.00		10,466.41
本期转回	0.00	250,819.95		250,819.95

2025 年 12 月 31 日余额	79,030.11	143,947.55	222,977.66
--------------------	-----------	------------	------------

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	463,331.20	10,466.41	250,819.95	0.00	0.00	222,977.66
合计	463,331.20	10,466.41	250,819.95	0.00	0.00	222,977.66

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无。

5) 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销说明：

本期无实际核销的其他应收款项情况。

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位一	内部往来款	5,370,000.00	1 年以内	44.63%	0.00
单位二	内部往来款	4,000,000.00	1 年以内	33.24%	0.00
单位三	内部往来款	990,801.31	1 年以内	8.23%	0.00
单位四	押金	491,978.78	2-3 年	4.09%	24,598.94
单位五	押金	409,712.50	2-3 年	3.40%	20,485.63
合计		11,262,492.59		93.59%	45,084.57

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

因资金集中管理而列报于其他应收款的金额	0.00
情况说明	不适用

其他说明：

- (1) 本年无金额重大的其他应收款坏账准备收回或转回。
- (2) 本年无金额重大的其他应收款核销。

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	103,003,462.19	7,678,342.30	95,325,119.89	103,003,462.19	7,678,342.30	95,325,119.89
对联营、合营企业投资	0.00	0.00	0.00	1,420,580.26	0.00	1,420,580.26
合计	103,003,462.19	7,678,342.30	95,325,119.89	104,424,042.45	7,678,342.30	96,745,700.15

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
市政中心	9,427,838.03						9,427,838.03	
艾科筑业	134,931.69	240,068.31					134,931.69	240,068.31
深圳艾科城	1,540,419.32	1,459,580.68					1,540,419.32	1,459,580.68
北京艾科城	3,000,000.00						3,000,000.00	
建研检测	5,000,000.00						5,000,000.00	
上海爱轲	2,501,185.65	498,814.35					2,501,185.65	498,814.35
雄安玖壹	9,405,206.48	594,793.52					9,405,206.48	594,793.52
绿研检验	45,114,914.56	4,885,085.44					45,114,914.56	4,885,085.44
湖北建胜	12,415,400.00						12,415,400.00	
湾区绿色技术	1,000,000.00						1,000,000.00	
湾区规划设计	1,000,000.00						1,000,000.00	
雄安绿研智库	4,785,224.16						4,785,224.16	
合计	95,325,119.89	7,678,342.30					95,325,119.89	7,678,342.30

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
荆门玖伊园科技有限公司	1,420,580.26	0.00	0.00	1,521,701.34	101,121.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京邻元技术有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	1,420,580.26	0.00	0.00	1,521,701.34	101,121.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,420,580.26	0.00	0.00	1,521,701.34	101,121.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用。

(3) 其他说明

不适用。

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	105,086,947.65	107,619,282.44	203,887,960.32	124,340,421.02
其他业务			86,850.15	9,082.79
合计	105,086,947.65	107,619,282.44	203,974,810.47	124,349,503.81

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	公司		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型				
其中：				
场景创新服务	54,890,798.00	54,063,964.95	54,890,798.00	54,063,964.95
战略孵化服务	14,637,207.45	19,154,859.13	14,637,207.45	19,154,859.13
公信服务	12,224,610.95	6,012,413.52	12,224,610.95	6,012,413.52
其他技术服务	23,334,331.25	28,388,044.83	23,334,331.25	28,388,044.83
按经营地区分类				
其中：				
华南地区	62,180,274.85	57,073,975.96	62,180,274.85	57,073,975.96
华北地区	39,825,429.45	46,014,075.23	39,825,429.45	46,014,075.23
其他地区	3,081,243.35	4,531,231.25	3,081,243.35	4,531,231.25
合计	105,086,947.65	107,619,282.44	105,086,947.65	107,619,282.44

其他说明

于 2025 年 12 月 31 日，本公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 2.05 亿元，主要为尚未达到收入确认时点的各类型存量服务合同。本公司预计在未来 1~3 年内完成大部分存量合同，达到合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 205,285,476.77 元，其中，74,282,116.59 元预计将于 2026 年度确认收入，38,656,205.20 元预计将于 2027 年度确认收入，20,251,032.54 元预计将于 2028 年度确认收入。

其他说明：

报告期内本集团不存在重大合同变更或重大交易价格调整。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	45,711,407.50	48,636,629.71
权益法核算的长期股权投资收益	101,121.08	-235,823.64

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	78,298.66	-57,179.91
交易性金融资产在持有期间的投资收益	0.00	58,397.26
其他	-276,435.52	0.00
合计	45,614,391.72	48,402,023.42

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	345,558.54	主要系本集团处置长期资产产生的收益
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,826,173.52	主要系不满足经常性收益认定项目的递延收益结转，取得一次性政府补助等所致
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	0.00	不适用
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	763,018.10	主要系收回应收账款所致
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	不适用
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-12,729,614.87	主要系投资性房地产公允价值变动所致
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,310,561.53	主要系收到科研合作资助所致
减：所得税影响额	-1,401,599.74	根据适用税率计算的所得税影响额
少数股东权益影响额（税后）	197,985.19	根据少数股东的持股比例计算的影响额
合计	-7,280,688.63	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-16.50%	-0.6282	-0.6282
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-15.20%	-0.5786	-0.5786

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用 不适用