

5. 营业执照副本或其他资格证明文件



营 业 执 照

统一社会信用代码
91110228802985059W

(副 本)(3-1)

 扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名 称 北京兴业源科技服务集团股份有限公司	注 册 资 本 8200 万元
类 型 其他股份有限公司(非上市)	成 立 日 期 2001 年 11 月 01 日
法 定 代 表 人 赵亚东	住 所 北京市密云区冯家峪镇政府南文化中心 116 室
经 营 范 围 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；城市绿化管理；水污染治理；建筑物清洁服务；餐饮管理；酒店管理；医院管理；企业管理咨询；热力生产和供应；会议及展览服务；劳务服务（不含劳务派遣）；家政服务；工程管理服务；代驾服务；建筑材料销售；日用杂品销售；家用电器销售；针纺织品及原料销售；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；汽车零配件零售；汽车销售；体育竞赛组织；居民日常生活服务；汽车装饰用品销售；电子产品销售；软件销售；信息系统集成服务；软件开发；食品销售（仅销售预包装食品）；第二类医疗器械销售；单用途商业预付卡代理服务；养老服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；护理机构服务（不含医疗服务）；康复辅具适配服务；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；远程健康管理服务；人工智能行业应用系统集成服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建筑劳务分包；餐饮服务；职业中介活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	


登 记 机 关

2025 年 03 月 25 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

物业贰级资质

中华人民共和国物业服务企业	
资质证书	
QUALIFICATION CERTIFICATE	
FOR PROPERTY MANAGEMENT ENTERPRISE IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA	
中华人民共和国住房和城乡建设部制	
企业名称	北京兴业源物业管理股份有限公司
法定代表人	赵亚东
注册资本	3000 万元
企业类型	其他股份有限公司(非上市)
证书编号	京物企资-[2007]021 号
资质等级	贰
发证机关	 2011 年 5 月 3 日
有效期:	

6. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺

致：南阳农业职业学院

本公司北京兴业源科技服务集团股份有限公司（投标人名称）郑重承诺：

本公司具备履行合同所必需的设备和专业技术能力。具体承诺如下：

1. 本公司拥有完成合同任务所需的各类设备，包括但不限于监控设备、通讯设备、防卫器械等，并确保设备处于良好状态。
2. 本公司具备完成合同任务所需的专业技术能力。本公司中标之后保安人员均具备国家保安员上岗证、消防资格证等，能够熟练操作相关设备，具备处理突发事件的能力。

本公司对上述承诺的真实性负责，如有虚假，愿意承担法律责任。

承诺人（投标人名称）：（公章）北京兴业源科技服务集团股份有限公司

日期：2025年9月12日

7. 依法缴纳税收和社会保障资金的缴费凭证(提供近半年内任意三个月的有效凭证)

7.1 依法纳税税收证明（2025 年 4 月）

 **中国工商银行**  **中国工商银行**

缴税日期：2025年05月09日

凭证字号：2025051010832880

纳税人全称及纳税人识别号：北京兴业源科技服务集团股份有限公司 91110228802985059W		
付款人全称：北京兴业源科技服务集团股份有限公司		
付款人账号：0200006319020135752	征收机关名称：国家税务总局北京市密云区税务局	
付款人开户行：工行北京惠新支行	收款国库(银行)名称：国家金库北京市密云县支库	
小写(合计)金额：588.97元	缴款书交易流水号：74771409	
大写(合计)金额：伍佰捌拾捌元玖角柒分	税票号码：311016250500131483	
税(费)种名称	所属日期	实缴金额(单位：元)
城市维护建设税	20250401-20250430	26.77
增值税	20250401-20250430	535.43
地方教育附加	20250401-20250430	10.71
教育费附加	20250401-20250430	16.06



第1次打印

客户回单联

复核：

记账：

打印时间：2025年05月14日

2010年1月版 210×148.5 毫米

中华人民共和国
税收完税证明

No. 411015250700112721

填发日期：2025 年 7 月 24 日 税务机关：国家税务总局北京市密云区税务局

纳税人识别号	91110228802965059W			纳税人名称	北京兴业源科技服务集团股份有限公司	
原凭证号	税种	品目名称	税款所属时期	入（退）库日期	实缴（退）金额	
411016250500352301	基本医疗保险费	职工基本医疗保险(个人缴纳)	2025-04-01至2025-04-30	2025-05-13	47,994.94	
411016250500352301	基本医疗保险费	职工大额医疗互助保险(单位缴纳)	2025-04-01至2025-04-30	2025-05-13	23,997.47	
411016250500352301	基本医疗保险费	职工大额医疗互助保险(个人缴纳)	2025-04-01至2025-04-30	2025-05-13	834.00	
411016250500352301	工伤保险费	工伤保险	2025-04-01至2025-04-30	2025-05-13	10,116.52	
金额合计	(大写) 捌万贰仟玖佰肆拾贰元玖角叁分					¥82,942.93
		填票人 单位社保费管理客户端	备注			

第 1 次打印 妥善保存

7.2 依法纳税税收证明（2025 年 5 月）

中国工商银行电子缴税付款凭证

ICBC 中国工商银行 凭证号：2025061011789147 凭证

缴税日期：2025年06月09日

纳税人全称及纳税人识别号：北京兴业源科技服务集团股份有限公司 91110228802985059W	
付款人全称：北京兴业源科技服务集团股份有限公司	征收机关名称：国家税务总局北京市密云区税务局
付款人账号：0200006319020135752	收款国库(银行)名称：国家金库北京市密云县支库
付款人开户行：工行北京惠新支行	缴款书交易流水号：78686372
小写(合计)金额：479.15元	税票号码：311016250600174354
大写(合计)金额：肆佰柒拾玖元壹角伍分	
税(费)种名称	所属日期
增值税	20250501-20250531
地方教育附加	20250501-20250531
城市维护建设税	20250501-20250531
教育费附加	20250501-20250531
	实缴金额(单位：元)
	435.59
	8.71
	21.78
	13.07

北京卓成路支行
业务专用章
B2A023111006

第1次打印
客户回单联

打印时间：2025年07月16日

复核： 记账：

**中华人民共和国
税收完税证明**

No. 311015250700509305

填发日期：2025 年 7 月 24 日 税务机关：国家税务总局北京市密云区税务局

纳税人识别号	91110228802985059W		纳税人名称	北京兴业源科技服务集团股份有限公司	
原凭证号	税种	品目名称	税款所属时期	入(退)库日期	实缴(退)金额
311016250600174354	城市维护建设税	县城、镇	2025-05-01 至 2025-05-31	2025-06-09	21.78
311016250600174354	地方教育附加	增值税地方教育附加	2025-05-01 至 2025-05-31	2025-06-09	8.71
311016250600174354	教育费附加	增值税教育费附加	2025-05-01 至 2025-05-31	2025-06-09	13.07
311016250600174354	增值税	暖气、热水、冷气等的生产和供应	2025-05-01 至 2025-05-31	2025-06-09	435.59
金额合计	(大写)人民币肆佰柒拾玖元壹角伍分				¥479.15
税务机关 (盖章)	填票人 电子税务局		备注：一般申报 正税 主管税务所(科、分局)：国家税务总局北京市密云区税务局第二税务所		

妥善保管

中华人民共和国
税收完税证明

No. 411015250700020516

填发日期：2025 年 7 月 8 日 税务机关：国家税务总局北京市密云区税务局

纳税人识别号	91110228802985059W			纳税人名称	北京兴业源科技服务集团股份有限公司	
原凭证号	税种	品目名称	税款所属时期	入（退）库日期	实缴（退）金额	
411016250600690199	企业职工基本养老保险费	职工基本养老保险(单位缴纳)	2025-05-01至2025-05-31	2025-06-18	380,176.80	
411016250600690199	企业职工基本养老保险费	职工基本养老保险(个人缴纳)	2025-05-01至2025-05-31	2025-06-18	190,088.40	
411016250600690199	失业保险费	失业保险(单位缴纳)	2025-05-01至2025-05-31	2025-06-18	11,881.51	
411016250600690199	失业保险费	失业保险(个人缴纳)	2025-05-01至2025-05-31	2025-06-18	11,881.51	
411016250600690199	基本医疗保险费	职工基本医疗保险(单位缴纳)	2025-05-01至2025-05-31	2025-06-18	207,897.12	
金额合计	(大写) 捌拾万零壹仟玖佰贰拾伍元叁角肆分					¥ 801,925.34
		填票人 单位社保费管理客户端	备注			

第 1 次打印 妥善保存

7.3 依法纳税税收证明（2025 年 6 月）

ICBC 中国工商银行 中国工商银行 凭证

缴税日期：2025年07月10日 凭证字号：2025071115682793

纳税人全称及纳税人识别号：北京兴业源科技服务集团股份有限公司 91110228802985059W

付款人全称：北京兴业源科技服务集团股份有限公司

付款人账号：0200006319020135752

付款人开户行：工行北京惠新支行

征收机关名称：国家税务总局北京市密云区税务局

收款国库(银行)名称：国家金库北京市密云县支库

缴款书交易流水号：84058890

小写(合计)金额：2,688.82元

大写(合计)金额：贰仟陆佰捌拾捌元捌角贰分

税票号码：311016250700507657

税(费)种名称 所属日期 实缴金额(单位：元)

增值税 20250601-20250630 2,444.38

地方教育附加 20250601-20250630 48.89

城市维护建设税 20250601-20250630 122.22

教育费附加 20250601-20250630 73.33

第1次打印 客户回单联

复核： 记账：

打印时间：2025年07月25日

北京阜成路支行 业务专用章 BFC4B9BA7006

中华人民共和国 税收完税证明

No. 411015250700113808

填发日期：2025 年 7 月 24 日

税务机关：国家税务总局北京市密云区税务局

纳税人识别号		91110228802985059W		纳税人名称		北京兴业源科技服务集团股份有限公司	
原凭证号		税种	品目名称	税款所属时期	入(退)库日期	实缴(退)金额	
411016250700862821		企业职工基本养老保险费	职工基本养老保险(单位缴纳)	2025-06-01至2025-06-30	2025-07-23	368,028.64	
411016250700862821		企业职工基本养老保险费	职工基本养老保险(个人缴纳)	2025-06-01至2025-06-30	2025-07-23	184,014.32	
411016250700862821		失业保险费	失业保险(单位缴纳)	2025-06-01至2025-06-30	2025-07-23	11,501.85	
411016250700862821		失业保险费	失业保险(个人缴纳)	2025-06-01至2025-06-30	2025-07-23	11,501.85	
411016250700862821		基本医疗保险费	职工基本医疗保险(单位缴纳)	2025-06-01至2025-06-30	2025-07-23	201,815.87	
金额合计	(大写)柒拾柒万陆仟捌佰陆拾贰元伍角叁分					¥ 776,862.53	
<div>北京市东城区税务局 税务机关(盖章) 0001号 征收专用章</div>			填票人 单位社保费管理客户端		备注		

第 1 次打印


妥善保存

7.4 社会保障资金的缴费凭证（2025 年 4 月）

ICBC 中国工商银行 中国工商银行 凭证

缴税日期：2025年05月13日 凭证字号：2025051415521003

纳税人全称及纳税人识别号：北京兴业源科技服务集团股份有限公司 91110228802985059W		
付款人全称：北京兴业源科技服务集团股份有限公司		
付款人账号：0200006319020135752		
征收机关名称：国家税务总局北京市密云区税务局		
付款人开户行：工行北京惠新支行		
收款国库(银行)名称：国家金库北京市密云县支库		
小写(合计)金额：895,765.05元		
缴款书交易流水号：75558522		
大写(合计)金额：捌拾玖万伍仟柒佰陆拾伍元零伍分		
税票号码：411016250500352301		
税(费)种名称	所属日期	实缴金额(单位：元)
失业保险费	20250401-20250430	24,067.68
工伤保险费	20250401-20250430	10,116.52
企业职工基本养老保险费	20250401-20250430	577,576.32
基本医疗保险费	20250401-20250430	47,994.94
基本医疗保险费	20250401-20250430	24,831.47
基本医疗保险费	20250401-20250430	211,178.12



北京阜成路支行
业务专用章
1A314CD33006

第1次打印 打印时间：2025年05月14日

客户回单联 复核： 记账：

2010年1月版 210×148.5 毫米

北京市社会保险个人权益记录(单位缴费信息)



校验码: wz8w5g

查询流水号: 11011820250611111727

查询日期: 2025年04月至2025年04月

单位基本信息	名称: 北京兴业源科技服务集团股份有限公司 社会保险登记号: 91110228802985059W 统一社会信用代码(组织机构代码): 91110228802985059W 单位类型: 企业 隶属关系: 其他
缴费人数	2025年04月 养老保险: 279 医疗保险: 278 失业保险: 279 工伤保险: 297 生育保险: 278
养老保险 缴费情况	2025年04月
医疗保险 缴费情况	2025年04月
失业保险 缴费情况	2025年04月
工伤保险 缴费情况	2025年04月
生育保险 缴费情况	2025年04月

备注: 1、如需鉴定真伪, 请自 2025年06月12日 起30日内登录 <http://fwu.rsj.beijing.gov.cn/bjldhy/ggfw/>, 进入“社保权益单校验”, 录入校验码和查询流水号进行甄别, 黑色与红色印章效力相同。

2、为保证信息安全, 请妥善保管个人权益记录。


3、养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构, 医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

北京市密云区社会保险事业管理中心

日期: 2025年06月11日

7.5 社会保障资金的缴费凭证（2025 年 5 月）

ICBC 中国工商银行		凭证
缴税日期：2025年06月18日		凭证字号：2025061923627937
纳税人全称及纳税人识别号：北京兴业源科技服务集团股份有限公司 91110228802985059W		
付款人全称：北京兴业源科技服务集团股份有限公司		
付款人账号：0200006319020135752		
征收机关名称：国家税务总局北京市密云区税务局		
付款人开户行：工行北京惠新支行		
收款国库(银行)名称：国家金库北京市密云县支库		
小写(合计)金额：883,612.91元		
缴款书交易流水号：80492170		
大写(合计)金额：捌拾捌万叁仟陆佰壹拾贰元玖角壹分		
税票号码：411016250600690199		
税(费)种名称	所属日期	实缴金额(单位：元)
失业保险费	20250501-20250531	23,763.02
工伤保险费	20250501-20250531	9,994.68
基本医疗保险费	20250501-20250531	24,443.63
企业职工基本养老保险费	20250501-20250531	570,265.20
基本医疗保险费	20250501-20250531	207,897.12
基本医疗保险费	20250501-20250531	47,249.26



第1次打印
客户回单联

复核： 记账：

打印时间：2025年07月16日

北京市社会保险个人权益记录(单位缴费信息)



校验码: c10v9k

查询流水号: 11011820250722094754

查询日期: 2025年05月至2025年05月

单位基本信息	名称: 北京兴业源科技服务集团股份有限公司 社会保险登记号: 91110228802985059W 统一社会信用代码(组织机构代码): 91110228802985059W 单位类型: 企业 隶属关系: 其他
缴费人数	2025年05月 养老保险: 275 医疗保险: 273 失业保险: 275 工伤保险: 293 生育保险: 273
养老保险 缴费情况	2025年05月
医疗保险 缴费情况	2025年05月
失业保险 缴费情况	2025年05月
工伤保险 缴费情况	2025年05月
生育保险 缴费情况	2025年05月

备注: 1、如需鉴定真伪,请自2025年07月23日起30日内登录<http://fwu.rsj.beijing.gov.cn/bjldhy/ggfw/>,进入“社保权益单校验”,录入校验码和查询流水号进行甄别,黑色与红色印章效力相同。

2、为保证信息安全,请妥善保管个人权益记录。

3、养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构,医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

北京市密云区社会保险事业管理中心


日期: 2025年07月22日

7.6 社会保障资金的缴费凭证（2025 年 6 月）

ICBC 中国工商银行 电子缴税付款凭证

缴税日期：2025年07月23日 凭证字号：2025072434718419 **凭证**

纳税人全称及纳税人识别号：北京兴业源科技服务集团股份有限公司 91110228802985059W		
付款人全称：北京兴业源科技服务集团股份有限公司		
付款人账号：0200006319020135752		
征收机关名称：国家税务总局北京市密云区税务局		
收款国库(银行)名称：国家金库北京市密云县支库		
付款人开户行：工行北京惠新支行		
缴款书交易流水号：85656644		
小写(合计)金额：856,152.27元		
缴款书交易流水号：85656644		
大写(合计)金额：捌拾伍万陆仟壹佰伍拾贰元贰角柒分		
税票号码：411016250700862821		
税(费)种名称	所属日期	实缴金额(单位：元)
企业职工基本养老保险费	20250601-20250630	552,042.96
失业保险费	20250601-20250630	23,003.70
工伤保险费	20250601-20250630	9,691.00
基本医疗保险费	20250601-20250630	201,815.87
基本医疗保险费	20250601-20250630	23,731.58
基本医疗保险费	20250601-20250630	45,867.16



第1次打印 打印时间：2025年07月25日

客户回单联 复核： 记账：

2010年1月版 210×148.5 毫米

北京市社会保险个人权益记录(单位缴费信息)



校验码: wexbyo

查询流水号: 11011820250811161845

查询日期: 2025年06月至2025年06月

单位基本信息	名称: 北京兴业源科技服务集团股份有限公司 社会保险登记号: 91110228802985059W 统一社会信用代码(组织机构代码): 91110228802985059W 单位类型: 企业 隶属关系: 其他
缴费人数	2025年06月 养老保险: 267 医疗保险: 266 失业保险: 267 工伤保险: 285 生育保险: 266
养老保险 缴费情况	2025年06月
医疗保险 缴费情况	2025年06月
失业保险 缴费情况	2025年06月
工伤保险 缴费情况	2025年06月
生育保险 缴费情况	2025年06月

备注: 1、如需鉴定真伪,请自2025年08月12日起30日内登录<http://fwu.rsj.beijing.gov.cn/bjldhy/ggfw/>,进入“社保权益单校验”,录入校验码和查询流水号进行甄别,黑色与红色印章效力相同。

2、为保证信息安全,请妥善保管个人权益记录。

3、养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构,医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

北京市密云区社会保险事业管理中心

日期: 2025年08月11日

8. 良好的商业信誉和健全的财务会计制度的证明文件

说明：（1）提供本单位上年度经会计师事务所出具的审计报告或本公司出具的财务报表或提供银行出具的证明文件。银行出具的证明文件应能说明该投标人与银行之间业务往来正常，企业信誉良好等。（2）投标人提供企业有关财务会计制度。

8.1 财务审计报告（2024 年）

北京兴业源科技服务集团股份有限公司
2024 年度审计报告

目 录

一、审计报告	第 1—6 页
二、财务报表	第 7—14 页
（一）合并资产负债表	第 7 页
（二）母公司资产负债表	第 8 页
（三）合并利润表	第 9 页
（四）母公司利润表	第 10 页
（五）合并现金流量表	第 11 页
（六）母公司现金流量表	第 12 页
（七）合并所有者权益变动表	第 13 页
（八）母公司所有者权益变动表	第 14 页
三、财务报表附注	第 15—97 页
四、执业资质证书	第 98—101 页



您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：浙25YU4UFDSC



审 计 报 告

天健审〔2025〕1-1333 号

北京兴业源科技服务集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京兴业源科技服务集团股份有限公司（以下简称兴业源公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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，公允反映了兴业源公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2024 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职业道德守则，我们独立于兴业源公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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



对这些事项单独发表意见。

(一) 收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十九)和五(二)1。

兴业源公司的营业收入主要来自于城市服务及企事业单位后勤服务和居民生活服务。2024 年度, 兴业源公司的营业收入为 586,612,519.63 元, 其中城市服务及企事业单位后勤服务收入 286,296,736.85 元, 占营业收入的 48.81%; 居民生活服务收入 300,315,782.78 元, 占营业收入的 51.19%。

由于营业收入是兴业源公司关键业绩指标之一, 可能存在兴业源公司管理层(以下简称管理层)通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时, 收入确认涉及复杂的信息系统和重大管理层判断。因此, 我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认, 我们实施的审计程序主要包括:

- (1) 了解与收入确认相关的关键内部控制, 评价这些控制的设计, 确定其是否得到执行, 并测试相关内部控制的运行有效性;
- (2) 检查服务合同, 了解主要合同条款或条件, 评价收入确认方法是否适当;
- (3) 按项目对营业收入和毛利率实施分析程序, 识别是否存在重大或异常波动, 并查明原因;
- (4) 选取项目检查相关支持性文件, 包括服务合同、发票、银行回单等;
- (5) 结合应收账款函证, 选取项目函证服务金额;
- (6) 对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试, 评价营业收入是否在恰当期间确认;
- (7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。



(二) 商誉减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十六)和附注五(一)14。

截至 2024 年 12 月 31 日, 兴业源公司商誉账面原值为 133,714,881.61 元, 减值准备为 11,214,204.20 元, 账面价值为 122,500,677.41 元。

管理层将商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试, 相关资产组或者资产组组合的可收回金额按照预计未来现金流量现值确定。

由于商誉金额重大, 且商誉减值测试涉及重大管理层判断, 我们将商誉减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对商誉减值, 我们实施的审计程序主要包括:

(1) 了解与商誉减值相关的关键内部控制, 评价这些控制的设计, 确定其是否得到执行, 并测试相关内部控制的运行有效性;

(2) 复核管理层以前年度对未来现金流量现值的预测和实际经营结果, 评价管理层过往预测的准确性;

(3) 了解并评价管理层聘请的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性;

(4) 评价管理层在减值测试中使用方法的合理性和一致性;

(5) 评价管理层在减值测试中采用的关键假设的合理性, 复核相关假设是否与总体经济环境、行业状况、经营情况、历史经验、管理层使用的与财务报表相关的其他假设等相符;

(6) 测试管理层在减值测试中使用数据的准确性、完整性和相关性, 并复核减值测试中有关信息的内在一致性;

(7) 测试管理层对预计未来现金流量现值的计算是否准确;

(8) 检查与商誉减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。



四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估兴业源公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

兴业源公司治理层（以下简称治理层）负责监督兴业源公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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



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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就兴业源公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。



中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国注册会计师：



二〇二五年四月二十八日



合并资产负债表

2024年12月31日

会合01表

单位：人民币元

编制单位：北京兴业源科技服务集团股份有限公司

资 产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	97,319,234.87	59,796,844.25	短期借款	19	51,483,896.25	71,427,144.33
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	624,000.00	614,127.90	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	3	247,261,311.37	212,790,682.75	应付账款	20	70,103,874.11	64,284,104.98
应收款项融资	4	520,000.00		预收款项	21	5,093,860.89	5,809,600.32
预付款项	5	12,520,023.32	12,899,916.95	合同负债	22	47,704,259.06	48,742,106.93
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	6	23,483,128.53	27,970,500.46	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	23	24,833,222.87	26,039,981.84
存货	7	1,752,431.23	1,455,464.34	应交税费	24	9,476,242.40	7,332,997.13
其中：数据资源				其他应付款	25	42,864,568.76	47,210,130.80
合同资产				应付手续费及佣金			
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	8	460,235.92	441,563.62	一年内到期的非流动负债	26	3,763,877.93	4,121,775.69
流动资产合计		383,940,365.24	315,969,100.27	其他流动负债	27	1,035,480.75	
				流动负债合计		256,359,283.02	274,967,842.02
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款和垫款				保险合同准备金			
债权投资				长期借款	28	5,000,000.00	
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	9	621,374.71	621,018.88	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债	29	4,048,028.73	8,024,078.88
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产	10	1,145,785.40	1,590,425.96	长期应付职工薪酬			
固定资产	11	9,186,779.98	8,506,218.53	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债	16		
油气资产				其他非流动负债	30	50,000,000.00	
使用权资产	12	12,096,627.82	16,635,804.51	非流动负债合计		59,048,028.73	8,024,078.88
无形资产	13	5,385,742.06	4,243,319.56	负债合计		315,407,311.75	282,991,920.90
其中：数据资源				所有者权益(或股东权益)：			
开发支出				实收资本(或股本)	31	82,000,000.00	70,750,000.00
其中：数据资源				其他权益工具			
商誉	14	122,500,677.41	127,136,561.32	其中：优先股			
长期待摊费用	15	3,561,058.54	5,156,551.27	永续债			
递延所得税资产	16	2,164,175.66	1,592,467.86	资本公积	32	15,884,113.99	16,733,309.20
其他非流动资产	17	24,300.00		减：库存股			
非流动资产合计		156,686,521.58	165,482,367.89	其他综合收益			
资产总计		540,626,886.82	481,451,468.16	专项储备			
				盈余公积	33	15,273,820.55	14,846,977.53
				一般风险准备			
				未分配利润	34	95,865,043.47	82,696,564.14
				归属于母公司所有者权益合计		209,022,978.01	185,026,850.87
				少数股东权益		16,196,597.06	13,432,696.39
				所有者权益合计		225,219,575.07	198,459,547.20
				负债和所有者权益总计		540,626,886.82	481,451,468.16

法定代表人：赵建芳

主管会计工作的负责人：赵建芳

会计机构负责人：赵建芳



母 公 司 资 产 负 债 表

2024年12月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位:北京兴业源科技服务集团股份有限公司

资 产	注 释	期 末 数	上 年 年 末 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释	期 末 数	上 年 年 末 数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		41,084,501.66	17,228,197.63	短期借款		33,466,937.92	57,419,811.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	76,196,966.45	66,536,931.02	应付账款		28,212,921.80	29,721,190.52
应收款项融资				预收款项		2,067,316.11	2,503,974.85
预付款项		33,449,161.62	4,445,231.43	合同负债		14,014,646.95	8,389,333.45
其他应收款	2	36,605,860.07	37,439,608.17	应付职工薪酬		9,557,334.73	10,264,607.69
存货		1,208,138.75	1,144,904.16	应交税费		1,664,758.41	1,018,247.02
其中:数据资源				其他应付款		72,989,244.01	56,478,493.67
合同资产				持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债		3,636,035.15	3,999,730.12
一年内到期的非流动资产				其他流动负债		26,722.22	
其他流动资产		186,131.18	99,022.61	流动负债合计		165,635,917.30	169,795,388.32
流动资产合计		188,730,759.73	126,893,895.02	非流动负债:			
非流动资产:				长期借款		5,000,000.00	
债权投资				应付债券			
其他债权投资				其中:优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	195,150,001.00	194,900,001.00	租赁负债		4,048,028.73	7,699,983.63
其他权益工具投资				长期应付款			
其他非流动金融资产				长期应付职工薪酬			
投资性房地产		1,145,785.40	1,590,425.96	预计负债			
固定资产		2,334,197.15	2,366,286.27	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债		50,000,000.00	
油气资产				非流动负债合计		59,048,028.73	7,699,983.63
使用权资产		11,388,575.99	15,621,627.76	负债合计		224,683,946.03	177,495,371.95
无形资产		5,014,053.41	3,828,336.19	所有者权益(或股东权益):			
其中:数据资源				实收资本(或股本)		82,000,000.00	70,750,000.00
开发支出				其他权益工具			
其中:数据资源				其中:优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用		1,052,782.67	1,472,684.87	资本公积		30,605,142.85	31,417,642.85
递延所得税资产		465,956.64	251,850.65	减:库存股			
其他非流动资产				其他综合收益			
非流动资产合计		216,551,352.26	220,031,212.70	专项储备			
资产总计		405,282,111.99	346,925,107.72	盈余公积		15,273,820.55	14,846,977.53
				未分配利润		52,719,202.56	52,415,115.39
				所有者权益合计		180,598,165.96	169,429,735.77
				负债和所有者权益总计		405,282,111.99	346,925,107.72

法定代表人: 赵建芳

主管会计工作的负责人: 赵建芳

会计机构负责人: 赵建芳



合并利润表

2024年度

会合02表

编制单位：北京兴业源科技服务集团股份有限公司

单位：人民币元

项	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		586,612,519.63	508,375,252.18
其中：营业收入	1	586,612,519.63	508,375,252.18
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		554,064,104.09	475,672,837.66
其中：营业成本	1	488,640,017.14	413,360,408.93
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	1,886,832.79	1,867,529.21
销售费用	3	4,579,486.34	4,814,321.13
管理费用	4	46,892,383.75	45,228,584.98
研发费用	5	7,284,884.80	7,370,663.32
财务费用	6	4,780,499.27	3,031,330.09
其中：利息费用		3,234,443.89	2,249,637.48
利息收入		59,421.20	65,335.00
加：其他收益	7	2,159,904.63	4,682,107.28
投资收益（损失以“-”号填列）	8	9,192.09	469,506.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		355.83	16,698.28
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）	9	9,872.10	-182,872.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	-3,464,257.30	-3,127,600.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）	11	-4,635,883.91	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12	8,899.45	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		26,636,142.60	34,543,555.80
加：营业外收入	13	205,356.66	730,699.29
减：营业外支出	14	699,924.36	741,593.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		26,141,574.90	34,532,661.89
减：所得税费用	15	3,191,547.09	2,644,356.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		22,950,027.81	31,888,305.53
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		22,950,027.81	31,888,305.53
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		17,132,822.35	27,849,471.95
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		5,817,205.46	4,038,833.58
六、其他综合收益的税后净额			
归属于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		22,950,027.81	31,888,305.53
归属于母公司所有者的综合收益总额		17,132,822.35	27,849,471.95
归属于少数股东的综合收益总额		5,817,205.46	4,038,833.58
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.22	0.39
（二）稀释每股收益		0.22	0.39

法定代表人：赵建勇

主管会计工作的负责人：赵建勇

会计机构负责人：赵建勇

第 9 页 共 101 页



母公司利润表

2024年度

会企02表

编制单位：北京兴业源科技服务集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	228,824,221.84	191,989,741.59
减：营业成本	1	193,453,125.36	153,191,201.17
税金及附加		1,124,027.06	996,239.98
销售费用		3,959,603.57	3,734,817.00
管理费用		19,513,354.48	20,912,478.14
研发费用	2	7,284,884.80	7,370,663.32
财务费用		3,992,893.98	3,211,761.31
其中：利息费用		3,590,950.75	3,052,980.48
利息收入		10,982.23	12,024.49
加：其他收益		355,254.48	965,440.39
投资收益（损失以“-”号填列）	3	4,737,010.62	33,570,266.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-516,711.28	-1,970,389.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		12,754.41	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,084,640.82	35,137,898.04
加：营业外收入		96,210.92	697,167.74
减：营业外支出		90,599.27	391,965.79
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,090,252.47	35,443,099.99
减：所得税费用		-178,177.72	-1,252,514.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,268,430.19	36,695,614.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,268,430.19	36,695,614.09
（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		4,268,430.19	36,695,614.09
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

赵建芳

会计机构负责人：

赵建芳



合并现金流量表

2024年度

会合03表

编制单位：北京兴业源科技服务集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
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		589,507,000.06	518,688,683.33
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			413,090.52
收到其他与经营活动有关的现金	2	112,930,256.07	72,266,265.09
经营活动现金流入小计		702,437,256.13	591,368,038.94
购买商品、接受劳务支付的现金		284,191,706.68	258,499,215.62
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		238,398,379.12	208,330,980.82
支付的各项税费		22,484,982.95	21,258,776.37
支付其他与经营活动有关的现金	2	137,462,820.26	92,694,842.67
经营活动现金流出小计		682,537,889.01	580,783,815.48
经营活动产生的现金流量净额	3	19,899,367.12	10,584,223.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,000,000.00	4,569,999.79
取得投资收益收到的现金		8,836.26	55,991.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,600.00	128,446.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	2	12,938,872.36	10,758,170.58
投资活动现金流入小计		14,956,308.62	15,512,608.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,754,467.00	3,437,395.11
投资支付的现金		2,000,000.00	4,000,000.00
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	1	9,240,000.00	19,101,381.39
支付其他与投资活动有关的现金	2	12,824,900.71	12,748,261.66
投资活动现金流出小计		27,819,367.71	39,287,038.16
投资活动产生的现金流量净额		-12,863,059.09	-23,774,430.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,437,500.00	250,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			250,000.00
取得借款收到的现金		91,432,430.91	80,371,149.37
收到其他与筹资活动有关的现金	2	64,306,000.00	1,505,000.00
筹资活动现金流入小计		166,175,930.91	82,126,149.37
偿还债务支付的现金		106,371,149.37	29,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,742,956.01	12,323,012.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,678,500.00	4,067,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	2	21,097,003.12	4,303,121.95
筹资活动现金流出小计		136,211,108.50	46,226,134.64
筹资活动产生的现金流量净额		29,964,822.41	35,900,014.73
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	3	37,001,130.44	22,709,808.13
加：期初现金及现金等价物余额	3	59,796,844.25	37,087,036.12
六、期末现金及现金等价物余额	3	96,797,974.69	59,796,844.25

法定代表人：李少东

主管会计工作的负责人：赵建勇

会计机构负责人：赵建勇



母公司现金流量表

2024年度

会企03表

编制单位：北京兴业源科技服务集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本期数	上年同期数
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		237,913,003.15	181,627,787.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		29,623,220.48	19,682,215.96
经营活动现金流入小计		267,536,223.63	201,310,002.96
购买商品、接受劳务支付的现金		156,703,129.39	99,320,188.90
支付给职工以及为职工支付的现金		81,787,419.64	70,028,275.22
支付的各项税费		8,159,011.14	7,006,020.92
支付其他与经营活动有关的现金		43,915,511.13	27,752,371.35
经营活动现金流出小计		290,565,071.30	204,106,856.39
经营活动产生的现金流量净额		-23,028,847.67	-2,796,853.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			2,660,816.28
取得投资收益收到的现金			124,446.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		36,575,216.91	30,813,700.90
投资活动现金流入小计		36,575,216.91	33,598,963.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,930,397.20	2,253,956.57
投资支付的现金		9,750,000.00	27,180,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		30,656,074.78	38,255,485.34
投资活动现金流出小计		43,336,471.98	67,689,441.91
投资活动产生的现金流量净额		-6,761,255.07	-34,090,478.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,437,500.00	
取得借款收到的现金		58,432,430.91	66,371,149.37
收到其他与筹资活动有关的现金		184,222,352.82	69,217,195.35
筹资活动现金流入小计		253,092,283.73	135,588,344.72
偿还债务支付的现金		77,371,149.37	23,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,401,727.53	7,610,151.86
支付其他与筹资活动有关的现金		117,194,221.88	61,023,650.07
筹资活动现金流出小计		199,967,098.78	92,233,801.93
筹资活动产生的现金流量净额		53,125,184.95	43,354,542.79
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		23,335,082.21	6,467,210.80
加：期初现金及现金等价物余额		17,228,197.63	10,760,986.83
六、期末现金及现金等价物余额		40,563,279.84	17,228,197.63

法定代表人：

赵建芳

主管会计工作的负责人：

赵建芳

会计机构负责人：

赵建芳

第 12 页 共 101 页



合并所有者权益变动表

2024年度

单位：人民币元

项 目	本期数										上期数									
	归属母公司所有者权益					少数股东权益					归属母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 资本公积 其他	其他权益工具 资本公积 其他	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	实收资本 (或股本)	其他权益工具 资本公积 其他	其他权益工具 资本公积 其他	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	实收资本 (或股本)	其他权益工具 资本公积 其他	其他权益工具 资本公积 其他	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	实收资本 (或股本)	其他权益工具 资本公积 其他
加：会计政策变更	70,750,000.00						18,733,300.20						16,733,300.20						12,753,306.16	
前期差错更正																				
同一控制下企业合并																				
其他																				
二、本年年末余额	70,750,000.00						18,733,300.20						16,733,300.20						12,753,306.16	
三、本年年初余额	11,260,000.00						4,840,100.51						3,669,981.41						667,340.23	
(一) 综合收益总额							8,817,200.46						22,900,027.81						5,028,833.88	
(二) 所有者投入和减少资本	4,175,000.00						6,223,824.79						10,487,500.00						2,074,006.65	
1. 所有者投入的普通股	4,175,000.00						6,223,824.79						10,487,500.00						2,074,006.65	
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							-36,006.11												2,074,006.65	
(三) 利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者 (或股东) 的分配																				
4. 其他																				
(四) 所有者权益内部结转	5,075,000.00						-1,075,000.00													
1. 资本公积转增资本 (或股本)	5,075,000.00						-1,075,000.00													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留存收益																				
6. 其他																				
(五) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
(六) 其他																				
四、本年年末余额	82,000,000.00						15,886,113.99						16,733,300.20						13,432,606.39	

法定代表人：赵建芳

赵建芳

赵建芳

第 13 页 共 101 页



母公司所有者权益变动表

2024年度

单位：人民币元

单位：人民币元																			
本期数										上年同期数									
实收资本 (或股本)	其他权益工具 (优先股、永续 债、其他)	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	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 (优先股、永续 债、其他)	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	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 (优先股、永续 债、其他)
30,750,000.00		31,417,642.85				14,846,977.53	52,415,115.39	109,429,735.77	70,750,000.00		31,417,642.85				11,177,416.12	26,464,662.71	139,809,121.69	139,809,121.69	
一、上年期末余额																			
加：会计政策变更																			
二、本年期初余额																			
30,750,000.00		31,417,642.85				14,846,977.53	52,415,115.39	109,429,735.77	70,750,000.00		31,417,642.85				11,177,416.12	26,464,662.71	139,809,121.69	139,809,121.69	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）																			
1,250,000.00		-812,500.00				426,843.02	304,081.17	11,658,430.19							3,669,561.41	25,951,032.69	29,620,614.09	29,620,614.09	
（一）综合收益总额																			
4,175,000.00							4,208,430.19	4,208,430.19								36,695,414.09	36,695,414.09	36,695,414.09	
（二）所有者投入和减少资本																			
4,175,000.00								10,437,500.00											
1. 所有者投入的普通股																			
4,175,000.00								10,437,500.00											
2. 其他权益工具持有者投入资本																			
3. 股份支付计入所有者权益的金额																			
4. 其他																			
（三）利润分配																			
						426,843.02	-3,964,343.02	-3,537,500.00							3,669,561.41	-10,744,561.41	-7,075,000.00	-7,075,000.00	
1. 提取盈余公积																			
						426,843.02	-426,843.02								3,669,561.41	-3,669,561.41			
2. 对所有者（或股东）的分配																			
							-3,537,500.00	-3,537,500.00								-7,075,000.00	-7,075,000.00		
3. 其他																			
（四）所有者权益内部结转																			
7,075,000.00		-7,075,000.00																	
1. 资本公积转增资本（或股本）																			
7,075,000.00		-7,075,000.00																	
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																			
						15,273,820.55	52,719,202.56	180,598,165.96	70,750,000.00		31,417,642.85				14,846,977.53	52,415,115.39	180,425,735.77	180,425,735.77	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

赵建芳

赵建芳

第 11 页 共 101 页



北京兴业源科技服务集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

北京兴业源科技服务集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经北京市密云区市场监督管理局批准，由陈永杰、赵亚东发起设立，于 2001 年 11 月 1 日在北京市密云区市场监督管理局登记注册，总部位于北京市。公司现持有统一社会信用代码为 91110228802985059W 的营业执照，注册资本 82,000,000.00 元。公司股票已于 2015 年 10 月 20 日在全国中小企业股份转让系统挂牌交易。

本公司属物业管理服务行业。主要经营活动为物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；城市绿化管理；水污染治理；建筑物清洁服务；餐饮管理；酒店管理；医院管理。

本财务报表业经公司 2025 年 4 月 28 日四届十二次董事会批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、存货、固定资产折旧、无形资产、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。



(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的应收账款坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的预付款项	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年或逾期的预收款项	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的投资活动现金流量	公司将单项现金流量超过投资活动产生的现金流量净额 50%的现金流量认定为重要的投资活动现金流量
重要的或有及承诺事项	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的资产负债表日后事项	单项金额超过资产总额 0.3%

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差



额，确认为商誉；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（七）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

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可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（八）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考



虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。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。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）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，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用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。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。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。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的



贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

- ① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；
- ② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 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务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，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务工具投资)之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级,并依次使用:

(1) 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;

(2) 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,包括:活跃市场中类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等;市场验证的输入值等;

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产,公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产,公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加,公司按照整个存续期内预期



信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，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，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司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；（2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（十）应收款项预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联方组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制



组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
		应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内关联方组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率（%）	其他应收款 预期信用损失率（%）
1年以内（含，下同）	5	5
1-2年	10	10
2-3年	20	20
3-4年	30	30
4-5年	50	50
5年以上	100	100

应收账款、其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。



5. 存货跌价准备

存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

（十二）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：



1) 在个别财务报表中,按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,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权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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,公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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,通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”:

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

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额,计入当期损益。对于剩余股权,对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的,转为权益法核算;不能再



对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，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，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十三) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。



2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20.00	5.00	4.75
机器设备	年限平均法	5.00-10.00	5.00	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	5.00	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	3.00-5.00	5.00	19.00-31.67
办公设备及其他	年限平均法	3.00-5.00	5.00	19.00-31.67

(十五) 无形资产

1. 无形资产为软件，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
软件	按预期受益期限确定使用寿命为 5 年	直线法

3. 研发支出的归集范围

(1) 人员人工费用

人员人工费用包括公司研发人员的工资薪金、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费和住房公积金。

研发人员同时服务于多个研究开发项目的，人工费用的确认依据公司管理部门提供的各研究开发项目研发人员的工时记录，在不同研究开发项目间按比例分配。

直接从事研发活动的人员同时从事非研发活动的，公司根据研发人员在不同岗位的工时记录，将其实际发生的人员人工费用，按实际工时占比等合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

(2) 折旧费用

折旧费用是指用于研究开发活动的仪器、设备的折旧费。

用于研发活动的仪器、设备，同时又用于非研发活动的，对该类仪器、设备、在用建筑物使用情况做必要记录，并将其实际发生的折旧费按实际工时和使用面积等因素，采用合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

(3) 无形资产摊销费用

无形资产摊销费用是指用于研究开发活动的软件的摊销费用。

(4) 其他费用



其他费用是指上述费用之外与研究开发活动直接相关的其他费用，包括会议费、差旅费等。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十六) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(十七) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十八) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：



1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将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，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；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中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允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十九) 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进



度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司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以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

有合同服务周期约定时，属于在某一时段内履行履约义务，公司在履约义务履行的期间内按月确认收入；无合同服务周期约定时，在增值服务完成时确认收入。

(二十) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，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，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（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。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。



(二十一) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(二十二) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，转回减记的金额。



4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：(1) 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；(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十三) 租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 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：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 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；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 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。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可



变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用于以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(二十四) 重要会计政策变更

1. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定。

3. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以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，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%



税 种	计税依据	税 率
土地使用税	以按使用的土地面积定额征收	12 元/平方米/年、 18 元/平方米/年
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
本公司	15%
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	15%
安徽家诚物业管理有限责任公司	20%
武汉合利物业管理有限公司	20%
威海太和物业服务有限公司	20%
威海市大和德盛环境卫生管理有限公司	20%
河南兴业源物业管理有限公司	20%
河南兴业源餐饮管理有限公司	20%
芜湖天盛物业服务有限公司	20%
山东铭君物业管理有限公司	20%
嘉兴市鼎辉物业服务有限公司	20%
深圳市信业源社区运营服务有限公司	20%
成都爱地阳光物业管理有限公司	20%
洛阳兴业源物业管理有限公司	20%
大连嘉禾物业管理服务有限公司	20%
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	20%
南通兴业源物业服务有限公司	20%
北京衡兴物业服务有限公司	20%
宁夏舜天物业服务有限公司	20%
北京千佳物业管理有限公司	20%



纳税主体名称	所得税税率
好帮生活（北京）科技服务有限公司	20%
西安兴业源科技服务有限公司	20%
青岛兴业源科技服务有限公司	20%
洛阳香龙湾物业管理有限公司	20%
平湖市众和物业管理有限公司	20%
杭州越华物业管理有限公司	20%
金华市中兴物业管理有限公司	20%
无锡兴业源科技服务有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

（二）税收优惠

1. 本公司于 2022 年 12 月 30 日取得编号为 GR202211008661 的高新技术企业证书，有效期 3 年，故 2024 年度企业所得税享受 15% 的优惠税率。

2. 根据财政部、税务总局和国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）之规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税，子公司重庆市万州区龙腾物业管理有限公司 2024 年度企业所得税享受 15% 的优惠税率。

3. 根据财政部、国家税务总局《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的规定》（财税〔2023〕6 号）之规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告〔2022〕13 号），自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本公司的子公司安徽家诚物业管理有限责任公司、武汉合利物业管理有限公司、威海太和物业服务有限公司、威海市大和德盛环境卫生管理有限公司、河南兴业源物业管理有限公司、河南兴业源餐饮管理有限公司、芜湖天盛物业服务有限公司、山东铭君物业管理有限公司、嘉兴市鼎辉物业服务有限公司、深圳市信业源社区运营服务有限公司、成都爱地阳光物业管理有限公司、洛阳兴业源物业管理有限公司、大连嘉禾物业管理服务有限公司、天津市振瀚酒店物业管理有限公司、南通兴业源物业服务有限公司、北京衡兴物业服务有限公司、宁夏舜天物业服务有限公司、北京千佳物业管理有限公司、好帮生活（北京）



科技服务有限公司、西安兴业源科技服务有限公司、青岛兴业源科技服务有限公司、洛阳香龙湾物业管理有限公司、平湖市众和物业管理有限公司、杭州越华物业管理有限公司、金华市中兴物业管理有限公司、无锡兴业源科技服务有限公司适用上述规定。

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	115,911.78	219,082.97
银行存款	94,947,928.71	58,349,257.48
其他货币资金	2,255,394.38	1,228,503.80
合 计	97,319,234.87	59,796,844.25

(2) 其他说明

银行存款中 38.36 元冻结，其他货币资金中 521,221.82 元为保函保证金。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
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	624,000.00	614,127.90
其中：基金	624,000.00	614,127.90
合 计	624,000.00	614,127.90

3. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	184,318,508.79	201,482,477.46
1-2 年	70,120,347.23	17,818,058.75
2-3 年	9,088,840.22	6,823,099.25
3-4 年	2,732,536.09	3,105,318.62



账 龄	期末数	期初数
4-5 年	2,107,903.22	12,724.20
5 年以上	6,000.00	6,074.60
账面余额合计	268,374,135.55	229,247,752.88
减：坏账准备	21,112,824.18	16,457,070.13
账面价值合计	247,261,311.37	212,790,682.75

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,671,088.44	0.62	1,671,088.44	100.00	
按组合计提坏账准备	266,703,047.11	99.38	19,441,735.74	7.29	247,261,311.37
合 计	268,374,135.55	100.00	21,112,824.18	7.87	247,261,311.37

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	2,892,194.61	1.26	2,892,194.61	100.00	
按组合计提坏账准备	226,355,558.27	98.74	13,564,875.52	5.99	212,790,682.75
合 计	229,247,752.88	100.00	16,457,070.13	7.18	212,790,682.75

2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	184,318,508.79	9,215,925.44	5.00
1-2 年	70,032,239.23	7,003,223.93	10.00
2-3 年	9,088,840.22	1,817,768.05	20.00



账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3-4 年	1, 149, 555. 65	344, 866. 71	30. 00
4-5 年	2, 107, 903. 22	1, 053, 951. 61	50. 00
5 年以上	6, 000. 00	6, 000. 00	100. 00
小 计	266, 703, 047. 11	19, 441, 735. 74	7. 29

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	2, 892, 194. 61		1, 221, 106. 17			1, 671, 088. 44
按组合计提坏账准备	13, 564, 875. 52	5, 876, 860. 22				19, 441, 735. 74
合 计	16, 457, 070. 13	5, 876, 860. 22	1, 221, 106. 17			21, 112, 824. 18

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备
鲁山县兴源高级中学有限公司	52, 091, 338. 68	19. 41	4, 221, 091. 43
松下电气机器（北京）有限公司	5, 159, 884. 68	1. 92	257, 994. 23
平湖城市建设投资有限公司	4, 296, 355. 00	1. 60	1, 262, 540. 91
北京通州房地产开发有限责任公司	3, 183, 468. 19	1. 19	240, 382. 11
北京市大兴区黄村镇人民政府	3, 000, 000. 00	1. 12	150, 000. 00
小 计	67, 731, 046. 55	25. 24	6, 132, 008. 68

4. 应收款项融资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	520, 000. 00	
合 计	520, 000. 00	



(2) 采用组合计提减值准备的应收款项融资

项 目	期末数		
	成本	累计确认的信用减值准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票组合	520,000.00		
小 计	520,000.00		

5. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	11,152,990.49	89.08		11,152,990.49	12,845,579.12	99.58		12,845,579.12
1-2 年	1,364,622.83	10.90		1,364,622.83	6,540.00	0.05		6,540.00
2-3 年	2,410.00	0.02		2,410.00	47,797.83	0.37		47,797.83
合 计	12,520,023.32	100.00		12,520,023.32	12,899,916.95	100.00		12,899,916.95

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
北京泓舜商业服务有限公司	9,317,358.60	74.42
建银(天津)物业管理有限公司	1,076,344.50	8.60
北京市热力集团有限责任公司	150,000.00	1.20
北京翠微大厦股份有限公司	149,129.88	1.19
国网四川省电力公司成都供电公司	148,944.07	1.19
小 计	10,841,777.05	86.60

6. 其他应收款

(1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	9,139,525.49	7,305,471.34
拆借款	2,360,352.47	15,576,380.18
应收暂付款	9,855,104.63	5,775,464.12



款项性质	期末数	期初数
备用金及其他	5,471,208.51	3,847,800.34
账面余额合计	26,826,191.10	32,505,115.98
减：坏账准备	3,343,062.57	4,534,615.52
账面价值合计	23,483,128.53	27,970,500.46

(2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	18,145,997.87	19,677,177.86
1-2 年	3,588,031.49	2,993,942.86
2-3 年	1,935,715.84	3,214,612.88
3-4 年	1,277,867.54	4,430,767.57
4-5 年	1,144,244.51	1,820,265.81
5 年以上	734,333.85	368,349.00
账面余额合计	26,826,191.10	32,505,115.98
减：坏账准备	3,343,062.57	4,534,615.52
账面价值合计	23,483,128.53	27,970,500.46

(3) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按组合计提坏账准备	26,826,191.10	100.00	3,343,062.57	12.46	23,483,128.53
合 计	26,826,191.10	100.00	3,343,062.57	12.46	23,483,128.53

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按组合计提坏账准备	32,505,115.98	100.00	4,534,615.52	13.95	27,970,500.46



种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
合 计	32,505,115.98	100.00	4,534,615.52	13.95	27,970,500.46

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	26,826,191.10	3,343,062.57	12.46
其中：1 年以内	18,145,997.87	907,299.88	5.00
1-2 年	3,588,031.49	358,803.15	10.00
2-3 年	1,935,715.84	387,143.17	20.00
3-4 年	1,277,867.54	383,360.26	30.00
4-5 年	1,144,244.51	572,122.26	50.00
5 年以上	734,333.85	734,333.85	100.00
小 计	26,826,191.10	3,343,062.57	12.46

(4) 坏账准备变动情况

项 目	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)	
期初数	984,586.46	299,394.30	3,250,634.76	4,534,615.52
期初数在本期		—	—	
—转入第二阶段	-176,401.59	176,401.59		
—转入第三阶段		-193,571.59	193,571.59	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	99,115.01	76,578.85	-1,367,246.81	-1,191,552.95
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	907,299.88	358,803.15	2,076,959.54	3,343,062.57



项 目	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)	
期末坏账准备计 提比例 (%)	5.00	10.00	40.79	12.46

各阶段划分依据：按账龄组合计提的坏账准备，账龄为 1 年以内的其他应收款坏账准备属于第一阶段；账龄为 1-2 年其他应收账款坏账准备属于第二阶段；账龄 2 年以上的其他应收款坏账准备属于第三阶段。

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应 收款余额 的比例(%)	期末坏账准备
邱明	拆借款	1,500,000.00	[注 1]	5.59	360,075.10
长安保安集团 有限公司	押金保证金	852,000.00	[注 2]	3.18	129,815.00
山东泽浩物业 服务有限公司	拆借款	556,000.00	1 年以内	2.07	27,800.00
王利涛	备用金及其 他	505,677.22	1 年以内	1.89	25,283.86
张继源	备用金及其 他	470,000.00	1 年以内	1.75	23,500.00
小 计	——	3,883,677.22	——	14.48	566,473.96

[注 1] 1-2 年 145,834.50 元，2-3 年 607,579.96 元，3-4 年 746,585.54 元

[注 2] 1 年以内 6,000.00 元，1-2 年 396,850.00 元，2-3 年 449,150.00 元

7. 存货

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
库存商品	1,752,431.23		1,752,431.23	1,455,464.34		1,455,464.34
合 计	1,752,431.23		1,752,431.23	1,455,464.34		1,455,464.34



8. 其他流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣增值税进项税额	110,631.42		110,631.42	95,849.25		95,849.25
预缴企业所得税	256,563.26		256,563.26	342,108.77		342,108.77
预交的其他税费	93,041.24		93,041.24	3,605.60		3,605.60
合 计	460,235.92		460,235.92	441,563.62		441,563.62

9. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	621,374.71		621,374.71	621,018.88		621,018.88
合 计	621,374.71		621,374.71	621,018.88		621,018.88

(2) 明细情况

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
联营企业						
武汉新柏基电梯有限公司	621,018.88				355.83	
合 计	621,018.88				355.83	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
联营企业						
武汉新柏基电梯有限公司					621,374.71	
合 计					621,374.71	



10. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	9,290,600.00	9,290,600.00
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	9,290,600.00	9,290,600.00
累计折旧和累计摊销		
期初数	7,700,174.04	7,700,174.04
本期增加金额	444,640.56	444,640.56
计提或摊销	444,640.56	444,640.56
本期减少金额		
期末数	8,144,814.60	8,144,814.60
账面价值		
期末账面价值	1,145,785.40	1,145,785.40
期初账面价值	1,590,425.96	1,590,425.96

11. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备及其他	合 计
账面原值						
期初数	2,889,707.22	5,074,773.96	5,100,479.42	3,928,376.88	4,818,636.56	21,811,974.04
本期增加金额	1,291,924.94	761,700.37	87,198.23	523,232.03	274,614.96	2,938,670.53
购置	1,291,924.94	761,700.37	87,198.23	523,232.03	274,614.96	2,938,670.53
本期减少金额		15,764.60	187,179.97	7,174.00	12,735.40	222,853.97
处置或报废		15,764.60	187,179.97	7,174.00	12,735.40	222,853.97
期末数	4,181,632.16	5,820,709.73	5,000,497.68	4,444,434.91	5,080,516.12	24,527,790.60
累计折旧						
期初数	354,537.12	3,598,004.52	3,432,937.98	2,671,837.41	3,248,438.48	13,305,755.51
本期增加金额	117,991.20	716,411.11	262,021.62	517,785.39	589,430.08	2,203,639.40



项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备及其他	合 计
计提	117,991.20	716,411.11	262,021.62	517,785.39	589,430.08	2,203,639.40
本期减少金额		9,533.23	151,683.26	3,941.56	3,226.24	168,384.29
处置或报废		9,533.23	151,683.26	3,941.56	3,226.24	168,384.29
期末数	472,528.32	4,304,882.40	3,543,276.34	3,185,681.24	3,834,642.32	15,341,010.62
账面价值						
期末账面价值	3,709,103.84	1,515,827.33	1,457,221.34	1,258,753.67	1,245,873.80	9,186,779.98
期初账面价值	2,535,170.10	1,476,769.44	1,667,541.44	1,256,539.47	1,570,198.08	8,506,218.53

(2) 暂时闲置固定资产

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备 注
房屋及建筑物	1,291,924.94	20,453.76		1,271,471.18	
小 计	1,291,924.94	20,453.76		1,271,471.18	

12. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	25,566,016.00	25,566,016.00
本期增加金额		
本期减少金额	62,034.43	62,034.43
租赁税率变动影响	62,034.43	62,034.43
期末数	25,503,981.57	25,503,981.57
累计折旧		
期初数	8,930,211.49	8,930,211.49
本期增加金额	4,477,142.26	4,477,142.26
计提	4,477,142.26	4,477,142.26
本期减少金额		
期末数	13,407,353.75	13,407,353.75
账面价值		
期末账面价值	12,096,627.82	12,096,627.82



项 目	房屋及建筑物	合 计
期初账面价值	16,635,804.51	16,635,804.51

13. 无形资产

项 目	软件	合 计
账面原值		
期初数	7,278,270.87	7,278,270.87
本期增加金额	2,894,121.01	2,894,121.01
购置	2,894,121.01	2,894,121.01
本期减少金额		
期末数	10,172,391.88	10,172,391.88
累计摊销		
期初数	3,034,951.31	3,034,951.31
本期增加金额	1,751,698.51	1,751,698.51
计提	1,751,698.51	1,751,698.51
本期减少金额		
期末数	4,786,649.82	4,786,649.82
账面价值		
期末账面价值	5,385,742.06	5,385,742.06
期初账面价值	4,243,319.56	4,243,319.56

14. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
杭州越华物业管理有限公司	26,543,984.47		26,543,984.47	26,543,984.47		26,543,984.47
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	22,416,883.26		22,416,883.26	22,416,883.26		22,416,883.26
宁夏舜天物业服务集团有限公司	16,538,076.96		16,538,076.96	16,538,076.96		16,538,076.96



被投资单位名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
武汉合利物业管理有限公司	13,193,154.00		13,193,154.00	13,193,154.00		13,193,154.00
山东铭君物业管理有限公司	12,788,887.10	2,071,387.26	10,717,499.84	12,788,887.10		12,788,887.10
嘉兴市鼎辉物业服务服务有限公司	8,774,485.04	4,077,097.04	4,697,388.00	8,774,485.04	4,077,097.04	4,697,388.00
武汉和而贵物业管理有限公司	7,448,829.23		7,448,829.23	7,448,829.23		7,448,829.23
芜湖天盛物业服务服务有限公司	6,264,226.18	1,559,811.34	4,704,414.84	6,264,226.18		6,264,226.18
成都爱地阳光物业管理有限公司	5,111,114.44	314,605.82	4,796,508.62	5,111,114.44		5,111,114.44
安徽家诚物业管理有限责任公司	4,480,000.00		4,480,000.00	4,480,000.00		4,480,000.00
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	4,473,186.02	2,409,912.74	2,063,273.28	4,473,186.02	1,719,833.25	2,753,352.77
威海太和物业服务服务有限公司	2,878,875.70		2,878,875.70	2,878,875.70		2,878,875.70
大连嘉禾物业管理服务有限公司	1,487,055.31	477,872.80	1,009,182.51	1,487,055.31	477,872.80	1,009,182.51
北京千佳物业管理有限公司	595,403.05		595,403.05	595,403.05		595,403.05
平湖市众和物业管理有限公司	417,203.65		417,203.65	417,203.65		417,203.65
威海市大和德盛环境卫生管理有限公司	303,517.20	303,517.20		303,517.20	303,517.20	
合 计	133,714,881.61	11,214,204.20	122,500,677.41	133,714,881.61	6,578,320.29	127,136,561.32

(2) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
杭州越华物业管理有限公司	26,543,984.47				26,543,984.47
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	22,416,883.26				22,416,883.26
宁夏舜天物业服务服务有限公司	16,538,076.96				16,538,076.96
武汉合利物业管理有限公司	13,193,154.00				13,193,154.00
山东铭君物业管理有限公司	12,788,887.10				12,788,887.10



被投资单位名称	期初数	本期企业 合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
嘉兴市鼎辉物业服务有限公司	8,774,485.04				8,774,485.04
武汉和而贵物业管理有限公司	7,448,829.23				7,448,829.23
芜湖天盛物业服务有限公司	6,264,226.18				6,264,226.18
成都爱地阳光物业管理有限公司	5,111,114.44				5,111,114.44
安徽家诚物业管理有限责任公司	4,480,000.00				4,480,000.00
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	4,473,186.02				4,473,186.02
威海太和物业服务有限公司	2,878,875.70				2,878,875.70
大连嘉禾物业管理服务有限公司	1,487,055.31				1,487,055.31
北京千佳物业管理有限公司	595,403.05				595,403.05
平湖市众和物业管理有限公司	417,203.65				417,203.65
威海市大和德盛环境卫生管理有限公司	303,517.20				303,517.20
合 计	133,714,881.61				133,714,881.61

(3) 商誉减值准备

被投资单位名称	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	处置	其他	
嘉兴市鼎辉物业服务有限公司	4,077,097.04					4,077,097.04
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	1,719,833.25	690,079.49				2,409,912.74
山东铭君物业管理有限公司		2,071,387.26				2,071,387.26
芜湖天盛物业服务有限公司		1,559,811.34				1,559,811.34
大连嘉禾物业管理服务有限公司	477,872.80					477,872.80
成都爱地阳光物业管理有限公司		314,605.82				314,605.82
威海市大和德盛环境卫生管理有限公司	303,517.20					303,517.20
合 计	6,578,320.29	4,635,883.91				11,214,204.20



(4) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

资产组或资产组组合情况

资产组或资产组组合名称	资产组或资产组组合的构成和依据	资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致
杭州越华物业管理有限公司固定资产和无形资产	杭州越华物业管理有限公司固定资产和无形资产	是
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司固定资产和长期待摊费用	重庆市万州区龙腾物业管理有限公司固定资产和长期待摊费用	是
宁夏舜天物业服务有限公司固定资产	宁夏舜天物业服务有限公司固定资产	是
武汉合利物业管理有限公司固定资产	武汉合利物业管理有限公司固定资产	是
山东铭君物业管理有限公司固定资产	山东铭君物业管理有限公司固定资产	是
嘉兴市鼎辉物业服务有限公司固定资产	嘉兴市鼎辉物业服务有限公司固定资产	是
武汉和而贵物业管理有限公司固定资产和长期待摊费用	武汉和而贵物业管理有限公司固定资产和长期待摊费用	是
芜湖天盛物业服务有限公司固定资产和长期待摊费用	芜湖天盛物业服务有限公司固定资产和长期待摊费用	是
成都爱地阳光物业管理有限公司固定资产	成都爱地阳光物业管理有限公司固定资产	是
安徽家诚物业管理有限责任公司固定资产	安徽家诚物业管理有限责任公司固定资产	是
天津市振瀚酒店物业管理有限公司固定资产	天津市振瀚酒店物业管理有限公司固定资产	是
威海太和物业服务有限公司固定资产	威海太和物业服务有限公司固定资产	是
大连嘉禾物业管理服务有限公司固定资产	大连嘉禾物业管理服务有限公司固定资产	是
北京千佳物业管理有限公司固定资产和无形资产	北京千佳物业管理有限公司固定资产和无形资产	是
平湖市众和物业管理有限公司固定资产	平湖市众和物业管理有限公司固定资产	是

(5) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项 目	包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
杭州越华物业管理有限公司项目	38,197,978.91	43,000,000.00	
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司项目	34,842,529.67	42,000,000.00	



项 目	包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
宁夏舜天物业服务服务有限公司项目	16,559,856.34	33,000,000.00	
武汉合利物业管理有限公司项目	17,808,667.84	28,000,000.00	
山东铭君物业管理有限公司项目	21,452,312.10	18,000,000.00	2,071,387.26[注 1]
嘉兴市鼎辉物业服务服务有限公司项目	6,760,367.55	26,000,000.00	
武汉和而贵物业管理有限公司项目	9,965,240.44	36,000,000.00	
芜湖天盛物业服务服务有限公司项目	7,949,764.18	6,000,000.00	1,559,811.34 [注 2]
成都爱地阳光物业管理有限公司项目	6,393,257.27	6,000,000.00	314,605.82[注 3]
安徽家诚物业管理有限责任公司项目	5,635,641.12	10,000,000.00	
天津市振瀚酒店物业管理有限公司项目	3,985,827.84	3,000,000.00	690,079.49[注 4]
威海太和物业服务服务有限公司项目	2,942,226.56	4,000,000.00	
大连嘉禾物业管理服务有限公司项目	1,009,182.51	8,000,000.00	
北京千佳物业管理有限公司项目	948,377.25	9,000,000.00	
平湖市众和物业管理有限公司项目	436,753.05	4,000,000.00	
小 计	174,887,982.63	276,000,000.00	4,635,883.91

(续上表)

项 目	预测期年限	预测期内的关键参数 (收入增长率、利润率)	预测期内的关键参数确定依据	稳定期增长率、 利润率等参数及其确定依据	折现率及其确定依据
杭州越华物业管理 有限公司 项目	5 年	预测期内的营业收入的增长率为 3.00%、2.00%、1.00%、1.00%、0.00%；营业利润增长率依次为 -4.77%、12.58%、1.94%、18.77%和 -5.68%	各类收入结合企业历史年度收入情况、收入增长率、企业发展规划、行业发展前景和变化趋势、在手订单情况综合确定；毛利率水平主要结合企业实际情况、行业发展状况及未来发展规划预测	详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资本成本计算，可比上市公司的选取及取数与历史年度基本一致。税后折现率为 8.36%，税前折现率为 11.15%
重庆市万州区龙腾物业管理 有限公司 项目	5 年	预测期内的营业收入的增长率依次为 7.00%、2.00%、1.00%、0.00%和 0.00%；营业利润增长率依次为 8.94%、8.75%、1.60%、-4.84%和 -5.09%	各类收入结合企业历史年度收入情况、收入增长率、企业发展规划、行业发展前景和变化趋势、在手订单情况综合确定；毛利率水平主要结合企业实际情况、行业发展状况及未来发展规划预测	详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率取 0.00%	折现率采用加权平均资本成本计算，可比上市公司的选取及取数与历史年度基本一致。税后折现率为 8.63%，税前折现率为 10.15%



项 目	预测 期年 限	预测期内的关键参数 (收入增长率、利润率)	预测期内的关键参数确定依据	稳定期增长率、 利润率等参数及 其确定依据	折现率及其确定依据
宁夏舜天 物业服务 有限公司 项目	5 年	预测期内的营业收入的 增长率依次为 3.00%、 2.00%、1.00%、1.00% 和 0.00%；营业利润增 长率依次为 10.02%、 5.90%、1.71%、2.04% 和-2.57%	各类收入结合企业历史年度收 入情况、收入增长率、企业发 展规划、行业发展前景和变化 趋势、在手订单情况综合确定； 毛利率水平主要结合企业实际 情况、行业发展状况及未来发 展规划预测	详细预测期后经 营进入相对稳定 阶段，永续增长 率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市公 司的选取及取数与历史 年度基本一致。税后折现 率为 8.49%、8.44%，税 前折现率为 10.61%、 11.25%
武汉合利 物业管理 有限公司 项目	5 年	预测期内的营业收入的 增长率依次为 3.00%、 3.00%、2.00%、2.00% 和 2.00%；营业利润增 长率依次为 177.41%、 9.45%、4.33%、5.86% 和 5.75%	各类收入结合企业历史年度收 入情况、收入增长率、企业发 展规划、行业发展前景和变化 趋势、在手订单情况综合确定； 毛利率水平主要结合企业实际 情况、行业发展状况及未来发 展规划预测	详细预测期后经 营进入相对稳定 阶段，永续增长 率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市公 司的选取及取数与历史 年度基本一致。税后折现 率为 8.49%、8.44%，税 前折现率为 10.61%、 11.25%
山东铭君 物业管理 有限公司 项目	5 年	预测期内的营业收入的 增长率依次为 5.00%、 3.00%、2.00%、1.00% 和 1.00%；营业利润增 长率依次为 2.91%、 15.64%、7.39%、-0.73% 和 1.42%	各类收入结合企业历史年度收 入情况、收入增长率、企业发 展规划、行业发展前景和变化 趋势、在手订单情况综合确定； 毛利率水平主要结合企业实际 情况、行业发展状况及未来发 展规划预测	详细预测期后经 营进入相对稳定 阶段，永续增长 率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市公 司的选取及取数与历史 年度基本一致。税后折现 率为 8.49%、8.44%，税 前折现率为 10.61%、 11.25%
嘉兴市鼎 辉物业服 务有限公 司项目	5 年	预测期内的营业收入的 增长率依次为 3.00%、 2.00%、1.00%、1.00% 和 0.00%；营业利润增 长率依次为-0.74%、 10.41%、2.05%、-0.41% 和-6.00%	各类收入结合企业历史年度收 入情况、收入增长率、企业发 展规划、行业发展前景和变化 趋势、在手订单情况综合确定； 毛利率水平主要结合企业实际 情况、行业发展状况及未来发 展规划预测	详细预测期后经 营进入相对稳定 阶段，永续增长 率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市公 司的选取及取数与历史 年度基本一致。税后折现 率为 8.49%、8.44%，税 前折现率为 10.61%、 11.25%
武汉和而 贵物业管 理有限公 司项目	5 年	预测期内的营业收入的 增长率依次为 3.00%、 1.00%、1.00%、0.00% 和 0.00%；营业利润增 长率依次为 0.61%、 6.33%、2.04%、-0.30% 和-0.59%	各类收入结合企业历史年度收 入情况、收入增长率、企业发 展规划、行业发展前景和变化 趋势、在手订单情况综合确定； 毛利率水平主要结合企业实际 情况、行业发展状况及未来发 展规划预测	详细预测期后经 营进入相对稳定 阶段，永续增长 率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市公 司的选取及取数与历史 年度基本一致。税后折现 率为 8.36%，税前折现率 为 11.15%
芜湖天盛 物业服务 有限公司 项目	5 年	预测期内的营业收入的 增长率依次为 3.00%、 3.00%、2.00%、1.00% 和 0.00%；营业利润增 长率依次为 45.82%、 16.53%、8.08%、-1.00%	各类收入结合企业历史年度收 入情况、收入增长率、企业发 展规划、行业发展前景和变化 趋势、在手订单情况综合确定； 毛利率水平主要结合企业实际 情况、行业发展状况及未来发	详细预测期后经 营进入相对稳定 阶段，永续增长 率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市公 司的选取及取数与历史 年度基本一致。税后折现 率为 8.49%、8.44%，税 前折现率为 10.61%、



项 目	预测 期年 限	预测期内的关键参数 (收入增长率、利润率)	预测期内的关键参数确定依据	稳定期增长率、 利润率等参数及 其确定依据	折现率及其确定依据
		和-5.31%	展规划预测		11.25%
成都爱地 阳光物业 管理有限 公司项目	5 年	预测期内的营业收入的 增长率依次为 3.00%、 2.00%、2.00%、1.00% 和 1.00%；营业利润增 长率依次为-63.05%、 43.26%、11.42%、-7.93% 和 8.28%	各类收入结合企业历史年度收 入情况、收入增长率、企业发 展规划、行业发展前景和变化 趋势、在手订单情况综合确定； 毛利率水平主要结合企业实际 情况、行业发展状况及未来发 展规划预测	详细预测期后经 营进入相对稳定 阶段，永续增长 率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市公 司的选取及取数与历史 年度基本一致。税后折现 率为 8.49%、8.44%，税 前折现率为 10.61%、 11.25%
安徽家诚 物业管理 有限责任 公司项目	5 年	预测期内的营业收入的 增长率依次为 3.00%、 3.00%、2.00%、1.00% 和 0.00%；营业利润增 长率依次为 10.56%、 18.58%、5.93%、0.81% 和-3.22%	各类收入结合企业历史年度收 入情况、收入增长率、企业发 展规划、行业发展前景和变化 趋势、在手订单情况综合确定； 毛利率水平主要结合企业实际 情况、行业发展状况及未来发 展规划预测	详细预测期后经 营进入相对稳定 阶段，永续增长 率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市公 司的选取及取数与历史 年度基本一致。税后折现 率为 8.49%、8.44%，税 前折现率为 10.61%、 11.25%
天津市振 瀚酒店物 业管理有 限公司项 目	5 年	预测期内的营业收入的 增长率依次为 3.00%、 2.00%、1.00%、1.00% 和 1.00%；营业利润增 长率依次为-31.15%、 10.21%、5.69%、-0.12% 和 1.74%	各类收入结合企业历史年度收 入情况、收入增长率、企业发 展规划、行业发展前景和变化 趋势、在手订单情况综合确定； 毛利率水平主要结合企业实际 情况、行业发展状况及未来发 展规划预测	详细预测期后经 营进入相对稳定 阶段，永续增长 率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市公 司的选取及取数与历史 年度基本一致。税后折现 率为 8.49%、8.44%，税 前折现率为 10.61%、 11.25%
威海太和 物业服务 有限公司 项目	5 年	预测期内的营业收入的 增长率依次为 3.00%、 2.00%、2.00%、1.00% 和 1.00%；营业利润增 长率依次为 4.65%、 6.63%、7.69%、-0.25% 和 1.71%	各类收入结合企业历史年度收 入情况、收入增长率、企业发 展规划、行业发展前景和变化 趋势、在手订单情况综合确定； 毛利率水平主要结合企业实际 情况、行业发展状况及未来发 展规划预测	详细预测期后经 营进入相对稳定 阶段，永续增长 率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市公 司的选取及取数与历史 年度基本一致。税后折现 率为 8.49%、8.44%，税 前折现率为 10.61%、 11.25%
大连嘉禾 物业管理 服务有限 公司项目	5 年	预测期内的营业收入的 增长率依次为 3.00%、 2.00%、1.00%、0.00% 和 0.00%；营业利润增 长率依次为 25.46%、 6.46%、0.81%、-4.36% 和-2.78%	各类收入结合企业历史年度收 入情况、收入增长率、企业发 展规划、行业发展前景和变化 趋势、在手订单情况综合确定； 毛利率水平主要结合企业实际 情况、行业发展状况及未来发 展规划预测	详细预测期后经 营进入相对稳定 阶段，永续增长 率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市公 司的选取及取数与历史 年度基本一致。税后折现 率为 8.49%、8.44%，税 前折现率为 10.61%、 11.25%
北京千佳 物业管理 有限公司 项目	5 年	预测期内的营业收入的 增长率依次为 3.00%、 2.00%、1.00%、0.00% 和 0.00%；营业利润增	各类收入结合企业历史年度收 入情况、收入增长率、企业发 展规划、行业发展前景和变化 趋势、在手订单情况综合确定；	详细预测期后经 营进入相对稳定 阶段，永续增长 率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市公 司的选取及取数与历史 年度基本一致。税后折现



项 目	预测 期年 限	预测期内的关键参数 (收入增长率、利润率)	预测期内的关键参数确定依据	稳定期增长率、 利润率等参数及 其确定依据	折现率及其确定依据
		长率依次为 103.71%、 6.96%、-1.09%、-4.06% 和-2.07%	毛利率水平主要结合企业实际 情况、行业发展状况及未来发 展规划预测		率为 8.49%、8.44%，税 前折现率为 10.61%、 11.25%
平湖市众 和物业管理 有限公司项目	5 年	预测期内的营业收入的 增长率依次为 12.00%、 2.00%、2.00%、2.00% 和 0.00%；营业利润增 长率依次为 4.22%、 10.22%、8.42%、4.24% 和-6.47%	各类收入结合企业历史年度收 入情况、收入增长率、企业发 展规划、行业发展前景和变化 趋势、在手订单情况综合确定； 毛利率水平主要结合企业实际 情况、行业发展状况及未来发 展规划预测	详细预测期后经 营进入相对稳定 阶段，永续增长 率取 0.00%	折现率采用加权平均资 本成本计算，可比上市公 司的选取及取数与历史 年度基本一致。税后折现 率为 8.49%、8.44%，税 前折现率为 10.61%、 11.25%
小 计					

[注 1] 山东铭君物业管理有限公司项目完全商誉减值金额为 3,452,312.10 元，按公司持股比例确认的商誉减值金额为 2,071,387.26 元

[注 2] 芜湖天盛物业服务服务有限公司项目完全商誉减值金额为 1,949,764.18 元，按公司持股比例确认的商誉减值金额为 1,559,811.34 元

[注 3] 成都爱地阳光物业管理有限公司项目完全商誉减值金额为 393,257.27 元，按公司持股比例确认的商誉减值金额为 314,605.82 元

[注 4] 天津市振瀚酒店物业管理有限公司项目完全商誉减值金额为 985,827.84 元，按公司持股比例确认的商誉减值金额为 690,079.49 元

(6) 其他说明

根据公司聘请的深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 2022 年 4 月 28 日出具的《评估报告》（鹏信资评报字〔2022〕第 S063 号），包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为 106,400.00 元，低于账面价值 434,373.09 元，应确认商誉减值损失 303,517.20 元，其中归属于本公司应确认的商誉减值损失 303,517.20 元，公司收购威海市大和德盛环境卫生管理有限公司形成的商誉账面价值已全额计提减值。

15. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
自有设施改良 维护修理费	1,232,461.72		354,796.42		877,665.30
租入资产改良 维护修理费	3,924,089.55	318,356.86	1,559,053.17		2,683,393.24



项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
合 计	5,156,551.27	318,356.86	1,913,849.59		3,561,058.54

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

项 目	期末数		期初数	
	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
信用减值损失	24,455,886.75	2,693,827.88	20,881,457.99	2,278,090.09
金融资产公允价值变动	376,000.00	18,800.00		
租赁负债	8,387,695.83	1,245,370.10	12,145,854.57	1,777,264.10
合 计	33,219,582.58	3,957,997.98	33,027,312.56	4,055,354.19

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	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
使用权资产	12,096,627.82	1,793,822.32	16,635,804.51	2,462,886.33
合 计	12,096,627.82	1,793,822.32	16,635,804.51	2,462,886.33

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	1,793,822.32	2,164,175.66	2,462,886.33	1,592,467.86
递延所得税负债	1,793,822.32		2,462,886.33	

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣亏损	16,916,714.22	7,809,276.60
合 计	16,916,714.22	7,809,276.60

(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

年 份	期末数	期初数	备注
2026 年	802,729.67	1,749,114.76	



年 份	期末数	期初数	备注
2027 年	4,057,140.79	4,057,140.79	
2028 年	2,003,021.05	2,003,021.05	
2029 年	10,053,822.71		
合 计	16,916,714.22	7,809,276.60	

17. 其他非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	24,300.00		24,300.00			
合 计	24,300.00		24,300.00			

18. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 期末资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	521,260.18	521,260.18	保函或冻结	保函保证金或冻结
应收账款	1,037,884.95	985,990.70	质押	银行借款质押
投资性房地产	9,290,600.00	1,145,785.40	抵押	银行借款抵押
合 计	10,849,745.13	2,653,036.28	——	——

(2) 期初资产受限情况

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
应收账款	1,744,345.76	1,657,128.47	质押	银行借款质押
投资性房地产	9,290,600.00	1,590,425.96	抵押	银行借款抵押
合 计	11,034,945.76	3,247,554.43	——	——

19. 短期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	27,694,335.87	19,448,930.57
抵押及保证借款	20,017,111.11	34,026,000.00



项 目	期末数	期初数
信用借款	3,004,125.00	15,012,051.12
质押及保证借款	768,324.27	2,940,162.64
合 计	51,483,896.25	71,427,144.33

20. 应付账款

项 目	期末数	期初数
购货款	69,557,346.15	54,998,024.98
购置长期资产款	546,527.96	46,080.00
股权转让款		9,240,000.00
合 计	70,103,874.11	64,284,104.98

21. 预收款项

项 目	期末数	期初数
资产使用费	5,093,860.89	5,809,600.32
合 计	5,093,860.89	5,809,600.32

22. 合同负债

项 目	期末数	期初数
预收的销售款	47,704,259.06	48,742,106.93
合 计	47,704,259.06	48,742,106.93

23. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	25,396,143.31	219,731,489.65	220,941,441.11	24,186,191.85
离职后福利—设定提存计划	534,738.53	15,956,883.71	15,844,591.22	647,031.02
辞退福利	109,100.00	1,175,254.68	1,284,354.68	
合 计	26,039,981.84	236,863,628.04	238,070,387.01	24,833,222.87



(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	24,264,003.16	203,250,872.64	204,528,597.75	22,986,278.05
职工福利费	28,800.00	4,419,673.18	4,421,773.18	26,700.00
社会保险费	492,360.89	9,583,856.31	9,518,105.58	558,111.62
其中：医疗保险费及生育保险费	484,221.06	8,820,752.81	8,765,110.15	539,863.72
工伤保险费	8,139.83	422,191.10	412,083.03	18,247.90
其他		340,912.40	340,912.40	
住房公积金	5,049.00	1,834,187.96	1,827,943.96	11,293.00
工会经费和职工教育经费	605,930.26	642,899.56	645,020.64	603,809.18
小 计	25,396,143.31	219,731,489.65	220,941,441.11	24,186,191.85

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	517,989.92	15,431,171.39	15,322,286.01	626,875.30
失业保险费	16,748.61	525,712.32	522,305.21	20,155.72
小 计	534,738.53	15,956,883.71	15,844,591.22	647,031.02

24. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	5,058,160.22	4,308,474.46
企业所得税	3,981,752.96	2,622,996.28
城市维护建设税	176,539.33	151,344.38
代扣代缴个人所得税	116,133.67	134,091.68
教育费附加	82,931.46	64,679.37
地方教育附加	55,201.28	43,204.74
印花税	963.00	1,425.80
房产税	508.45	
土地使用税	72.20	



项 目	期末数	期初数
其他税费	3,979.83	6,780.42
合 计	9,476,242.40	7,332,997.13

25. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	1,540,000.00	1,378,500.00
其他应付款	41,324,568.76	45,831,630.80
合 计	42,864,568.76	47,210,130.80

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	1,540,000.00	1,378,500.00
小 计	1,540,000.00	1,378,500.00

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	16,193,113.65	16,331,631.50
应付暂收款	12,986,384.52	13,396,004.49
拆借款	8,511,175.23	9,586,400.00
代扣代缴五险一金	801,960.94	329,971.27
其他	2,831,934.42	6,187,623.54
小 计	41,324,568.76	45,831,630.80

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
曾莉敏	5,427,800.00	未到结算期
洪华	1,830,000.00	未到结算期
小 计	7,257,800.00	



26. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的租赁负债	3,763,877.93	4,121,775.69
合 计	3,763,877.93	4,121,775.69

27. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	1,008,758.53	
其他	26,722.22	
合 计	1,035,480.75	

28. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	5,000,000.00	
合 计	5,000,000.00	

29. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
租赁付款额	8,163,117.85	12,952,344.85
减：未确认的融资费用	351,211.19	806,490.28
小 计	7,811,906.66	12,145,854.57
减：一年内到期的租赁负债	3,763,877.93	4,121,775.69
合 计	4,048,028.73	8,024,078.88

30. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
借款	50,000,000.00	
合 计	50,000,000.00	



31. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行 新股	送 股	公积金转股	其 他	小计	
股份总数	70,750,000.00	4,175,000.00		7,075,000.00		11,250,000.00	82,000,000.00
合 计	70,750,000.00	4,175,000.00		7,075,000.00		11,250,000.00	82,000,000.00

(2) 变动说明

1) 根据公司 2024 年第六次临时股东大会决议，公司以资本公积向股东每 10 股转增 1 股，合计转增 7,075,000 股。

2) 根据公司 2024 年第七次临时股东大会决议和全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的《关于同意北京兴业源科技服务集团股份有限公司股票定向发行的函》（股转函〔2024〕2983 号），公司向特定对象定向增发不超过 4,675,000.00 股人民币普通股股票。本次发行人民币普通股股票数量为 4,175,000.00 股，增加股本人民币 4,175,000.00 元、资本公积 6,262,500.00 元。

32. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	16,733,309.20	6,262,500.00	7,111,695.21	15,884,113.99
合 计	16,733,309.20	6,262,500.00	7,111,695.21	15,884,113.99

(2) 其他情况

1) 本期增加变动情况详见本财务报表附注五（一）31（2）2 之说明。

2) 2024 年 7 月公司与卞雪鸽、刘希、陈超、李书光、李毅签订《股权转让协议书》，公司收购好帮生活（北京）科技服务有限公司 25% 少数股权，收购价款与应享有子公司自交易日开始持续计算的可辨认净资产份额的差额 36,695.21 元，本公司冲减资本公积-股本溢价，其他减少情况详见本财务报表附注五（一）31（2）1 之说明。

33. 盈余公积

(1) 明细情况



项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	14,846,977.53	426,843.02		15,273,820.55
合 计	14,846,977.53	426,843.02		15,273,820.55

(2) 其他说明

本期增加系按照母公司净利润的 10%计提法定盈余公积。

34. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	82,696,564.14	65,591,653.60
加：本期归属于母公司所有者的净利润	17,132,822.35	27,849,471.95
减：提取法定盈余公积	426,843.02	3,669,561.41
应付普通股股利	3,537,500.00	7,075,000.00
期末未分配利润	95,865,043.47	82,696,564.14

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	582,170,003.38	484,297,239.30	505,030,737.04	410,619,868.46
其他业务收入	4,442,516.25	4,342,777.84	3,344,515.14	2,740,540.47
合 计	586,612,519.63	488,640,017.14	508,375,252.18	413,360,408.93

(2) 收入分解信息

营业收入按服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
城市服务及企事业单位后勤服务	286,296,736.85	245,181,801.10	276,069,788.98	225,686,064.12
居民生活服务	300,315,782.78	243,458,216.04	232,305,463.20	187,674,344.81
合 计	586,612,519.63	488,640,017.14	508,375,252.18	413,360,408.93



2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	861,913.34	842,613.02
教育费附加	420,437.23	400,425.71
地方教育附加	282,508.47	267,373.67
房产税	250,102.71	266,542.60
印花税	34,151.62	36,945.62
土地使用税	10,768.69	11,226.54
资源税	2,292.18	13,370.65
车船税	395.70	2,745.70
其他	24,262.85	26,285.70
合 计	1,886,832.79	1,867,529.21

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬费	2,225,894.26	2,415,909.78
办公会议费	1,799,899.56	1,792,945.58
业务招待费	268,403.80	385,409.74
交通差旅费	228,040.04	177,061.97
宣传展览费	11,919.29	29,266.19
其他	45,329.39	13,727.87
合 计	4,579,486.34	4,814,321.13

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬费	35,126,167.59	32,148,163.82
中介服务费	2,647,230.00	2,949,406.32
办公会议费	2,521,650.11	3,981,554.71
折旧与摊销	2,359,230.19	2,325,944.17



项 目	本期数	上年同期数
业务招待费	2,169,645.13	2,357,125.20
交通差旅费	1,057,774.70	925,432.71
财产保险费	231.13	34,259.83
其他	1,010,454.90	506,698.22
合 计	46,892,383.75	45,228,584.98

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬费	4,588,337.15	5,851,198.37
折旧与摊销	1,463,294.58	778,059.32
办公会议费	1,157,214.86	676,320.56
交通差旅费	76,038.21	65,085.07
合 计	7,284,884.80	7,370,663.32

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	2,781,605.54	1,237,007.65
未确认融资费用	452,838.35	1,012,629.83
利息收入	-59,421.20	-65,335.00
手续费用及其他	1,605,476.58	847,027.61
合 计	4,780,499.27	3,031,330.09

7. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助	1,436,365.45	3,191,229.19	1,436,365.45
增值税加计抵减/增值税减免等	692,671.78	1,415,865.42	
代扣个人所得税手续费返还	30,867.40	75,012.67	
合 计	2,159,904.63	4,682,107.28	1,436,365.45



8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
处置交易性金融资产取得的投资收益	8,836.26	24,991.56
权益法核算的长期股权投资收益	355.83	16,698.28
非金融企业利息收入		427,816.28
合 计	9,192.09	469,506.12

9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	9,872.10	-182,872.10
其中：基金	9,872.10	-182,872.10
合 计	9,872.10	-182,872.10

10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-3,464,257.30	-3,127,600.02
合 计	-3,464,257.30	-3,127,600.02

11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
商誉减值损失	-4,635,883.91	
合 计	-4,635,883.91	

12. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	8,899.45		8,899.45
合 计	8,899.45		8,899.45



13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
违约及赔偿收入	160,663.86	20,970.00	160,663.86
无需支付款项	24,665.66	640,875.37	24,665.66
其他利得	20,027.14	68,853.92	20,027.14
合 计	205,356.66	730,699.29	205,356.66

14. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
违约及赔偿支出	454,245.12	533,327.51	454,245.12
滞纳金罚款支出	216,107.96	145,108.50	216,107.96
对外捐赠支出	15,500.00	12,300.00	15,500.00
非流动资产毁损报废损失	2,903.40	21,691.70	2,903.40
其他支出	11,167.88	29,165.49	11,167.88
合 计	699,924.36	741,593.20	699,924.36

15. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	3,763,254.89	1,541,863.32
递延所得税费用	-571,707.80	1,102,493.04
合 计	3,191,547.09	2,644,356.36

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	26,141,574.90	34,532,661.89
按母公司税率计算的所得税费用	3,921,236.25	5,179,899.28
子公司适用不同税率的影响	-2,175,204.27	-2,397,130.95
调整以前期间所得税的影响	-40,482.66	-1,466,945.99
非应税收入的影响	-88.96	



项 目	本期数	上年同期数
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	966,316.75	541,844.54
研发费加计扣除	-1,092,732.72	-1,105,599.50
递延所得税资产适用税率变化影响	-58,900.80	
使用前期未确认递延所得税的可抵扣亏损的影响	-44,835.13	-43,287.17
本期未确认递延所得税的暂时性差异或亏损影响	1,716,238.63	1,935,576.15
所得税费用	3,191,547.09	2,644,356.36

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 支付的重要的投资活动有关的现金

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

项 目	本期数	上年同期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		21,560,000.00
其中：杭州越华物业管理有限公司		21,560,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物		6,928,618.61
其中：杭州越华物业管理有限公司		6,928,618.61
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	9,240,000.00	4,470,000.00
其中：杭州越华物业管理有限公司	9,240,000.00	
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司		3,000,000.00
山东铭君物业管理有限公司		1,370,000.00
成都爱地阳光物业管理有限公司		100,000.00
取得子公司支付的现金净额	9,240,000.00	19,101,381.39

2. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到的经营性往来款项及其他	111,434,469.42	69,421,491.42
收到的政府补助款项	1,436,365.45	2,779,438.67
收到的金融机构利息收入	59,421.20	65,335.00
合 计	112,930,256.07	72,266,265.09



(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付的经营性往来款及其他	122,325,482.58	77,682,948.99
付现的期间费用	13,531,861.10	14,164,866.07
支付的银行手续费	1,605,476.58	847,027.61
合 计	137,462,820.26	92,694,842.67

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回的投资性本金	12,938,872.36	9,658,170.58
收回投资性存款及保证金		1,100,000.00
合 计	12,938,872.36	10,758,170.58

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付的往来拆借款本金	12,824,900.71	11,648,261.66
支付投资性存款及保证金		1,100,000.00
合 计	12,824,900.71	12,748,261.66

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到的往来拆借款本金	64,306,000.00	1,505,000.00
合 计	64,306,000.00	1,505,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付的往来拆借款及利息	15,555,019.52	567,720.47
支付的租金	4,622,794.93	3,735,401.48
支付其他筹资性款项	919,188.67	
合 计	21,097,003.12	4,303,121.95

3. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		



补充资料	本期数	上年同期数
净利润	22,950,027.81	31,888,305.53
加：资产减值准备	4,635,883.91	
信用减值准备	3,464,257.30	3,127,600.02
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,125,422.22	8,245,630.62
无形资产摊销	1,751,698.51	1,231,285.92
长期待摊费用摊销	1,913,849.59	2,297,655.84
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）	-8,899.45	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	2,903.40	21,691.70
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-9,872.10	182,872.10
财务费用（收益以“－”号填列）	3,643,632.56	2,249,637.48
投资损失（收益以“－”号填列）	-9,192.09	-469,506.12
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-571,707.80	668,235.93
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-368,423.11
存货的减少（增加以“－”号填列）	-296,966.89	1,052,807.53
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-37,108,618.49	-61,459,009.79
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	12,416,948.64	21,915,439.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	19,899,367.12	10,584,223.46
(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		
新增使用权资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	96,797,974.69	59,796,844.25
减：现金的期初余额	59,796,844.25	37,087,036.12
加：现金等价物的期末余额		



补充资料	本期数	上年同期数
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	37,001,130.44	22,709,808.13

4. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1) 现金	96,797,974.69	59,796,844.25
其中：库存现金	115,911.78	219,082.97
可随时用于支付的银行存款	94,947,890.35	58,349,257.48
可随时用于支付的其他货币资金	1,734,172.56	1,228,503.80
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	96,797,974.69	59,796,844.25
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(2) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项 目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
保函保证金	521,221.82		保函保证金
其他	38.36		冻结
小 计	521,260.18		

(四) 其他

租赁

1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注五(一)12之说明。

(2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(二十三)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	594,343.74	
合 计	594,343.74	



(3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	452,838.35	1,012,629.83
与租赁相关的总现金流出	4,622,794.93	3,735,401.48

(4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注九(二)之说明。

2. 公司作为出租人

经营租赁

(1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	42,145,213.78	40,789,854.43

(2) 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	1,145,785.40	1,590,425.96
小 计	1,145,785.40	1,590,425.96

六、研发支出

本期研发支出全部费用化，具体明细详见本财务报表附注五(二)5之说明。

七、在其他主体中的权益

(一) 企业集团的构成

1. 公司将嘉兴市鼎辉物业服务有限公司、大连嘉禾物业管理服务有限公司、威海太和物业服务有限公司等 28 家子公司纳入合并财务报表范围。

2. 子公司基本情况

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
嘉兴市鼎辉物业服务有限公司	1,200.00	平湖市	物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
大连嘉禾物业管理服务有限公司	200.00	大连市	物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
威海太和物业服务有限公司	300.00	威海市	其他服务业	100.00		非同一控制下企业合并



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
威海市大和德盛环境卫生管理有限公司	3.00	威海市	其他服务业	100.00		非同一控制下企业合并
安徽家诚物业管理有限责任公司	300.00	六安市	物业管理	80.00		非同一控制下企业合并
山东铭君物业管理有限公司	1,000.00	滨州市	物业管理	60.00		非同一控制下企业合并
武汉合利物业管理有限公司	500.00	武汉市	物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
武汉和而贵物业管理有限公司	600.00	武汉市	物业管理	80.00		非同一控制下企业合并
河南兴业源物业管理有限公司	100.00	郑州市	物业管理	100.00		设立
河南兴业源餐饮管理有限公司	100.00	平顶山市	餐饮管理	100.00		设立
洛阳兴业源物业管理有限公司	100.00	洛阳市	物业管理	51.00		设立
深圳市信业源社区运营服务有限公司	500.00	深圳市	物业管理	100.00		设立
芜湖天盛物业服务有限公司	300.00	芜湖市	物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
成都爱地阳光物业管理有限公司	500.00	成都市	物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	300.00	天津市	物业管理	70.00		非同一控制下企业合并
北京衡兴物业服务有限公司	500.00	北京市	物业管理	51.00		设立
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	1,000.00	重庆市	物业管理	70.00		非同一控制下企业合并
北京千佳物业管理有限公司	50.00	北京市	物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
宁夏舜天物业服务有限公司	300.00	银川市	物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
平湖市众和物业管理有限公司	100.00	平湖市	物业管理		100.00	非同一控制下企业合并
平湖惠风贸易有限公司	100.00	平湖市	物业管理		100.00	非同一控制下企业合并



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
洛阳香龙湾物业管理 有限公司	50.00	洛阳市	物业管理		51.00	非同一控制下 企业合并
好帮生活（北京）科 技服务有限公司	100.00	北京市	物业管理	100.00		设立
西安兴业源科技服 务有限公司	100.00	西安市	物业管理	100.00		设立
青岛兴业源科技服 务有限公司	100.00	青岛市	物业管理	100.00		设立
杭州越华物业管理 有限公司	2,000.00	杭州市	物业管理	70.00		非同一控制下 企业合并
金华市中兴物业管 理有限公司	50.00	金华市	物业管理		70.00	非同一控制下 企业合并
无锡兴业源科技服 务有限公司	100.00	无锡市	物业管理	90.00		设立

(二) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取 得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
无锡兴业源科技服务有限公司	设立	2024 年 7 月 17 日	暂未实际出资	

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日 净利润
南通兴业源物业 服务有限公司	注销	2024 年 6 月 28 日		-20,679.04

(三) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
好帮生活（北京）科 技服务有限公司	2024 年 7 月	75.00%	100.00%

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	好帮生活（北京）科技服务有限公司
购买成本	250,000.00
现金	250,000.00
购买成本合计	250,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资	213,304.79



项 目	好帮生活（北京）科技服务有限公司
产份额	
差额	-36,695.21
其中：调整资本公积	-36,695.21

(四) 非全资子公司

1. 明细情况

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
安徽家诚物业管理有限责任公司	20.00	372,837.36		1,030,453.71
山东铭君物业管理有限公司	40.00	1,289,675.15	1,344,000.00	3,229,832.74
武汉和而贵物业管理有限公司	20.00	565,078.79	400,000.00	2,008,830.92
洛阳兴业源物业管理有限公司	49.00	1,479,909.48	196,000.00	2,446,102.55
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	30.00	175,356.20		912,104.92
北京衡兴物业服务有限公司	49.00	-544,585.97		-1,446,920.26
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	30.00	1,397,076.81	900,000.00	5,088,566.82
杭州越华物业管理有限公司	30.00	1,013,269.87		2,934,641.37
无锡兴业源科技服务有限公司	10.00	-7,015.71		-7,015.71
好帮生活（北京）科技服务有限公司		75,603.48		

2. 非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	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
安徽家诚物业管理有限责任公司	9,463,335.65	86,227.83	9,549,563.48	4,397,294.95		4,397,294.95
山东铭君物业管理有限公司	14,165,747.48	200,481.79	14,366,229.27	6,291,647.42		6,291,647.42
武汉和而贵物业管理有限公司	16,612,217.31	1,434,767.30	18,046,984.61	8,002,830.01		8,002,830.01
洛阳兴业源物业管理有限公司	10,317,722.13	111,823.15	10,429,545.28	5,437,499.26		5,437,499.26
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	8,178,988.95	60,136.65	8,239,125.60	5,198,775.88		5,198,775.88



子公司名称	期末数					
	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
北京衡兴物业服务 有限公司	4,771,027.82	1,314,691.26	6,085,719.08	9,038,617.58		9,038,617.58
重庆市万州区龙腾 物业管理有限公司	21,614,114.10	3,446,741.55	25,060,855.65	8,098,966.24		8,098,966.24
杭州越华物业管 理有限公司	47,093,816.66	1,157,298.44	48,251,115.10	38,563,716.96		38,563,716.96
无锡兴业源科技 服务有限公司	2,425.77		2,425.77	72,582.87		72,582.87

(续上表)

子公司名称	期初数					
	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
安徽家诚物业管 理有限责任公司	8,968,290.79	30,765.03	8,999,055.82	4,795,276.02		4,795,276.02
山东铭君物业管 理有限公司	14,663,571.14	195,070.35	14,858,641.49	7,084,974.78		7,084,974.78
武汉和而贵物 业管理有限公司	14,720,826.31	1,504,520.06	16,225,346.37	7,017,071.37		7,017,071.37
洛阳兴业源物 业管理有限公司	6,339,784.12	118,985.14	6,458,769.26	3,757,264.92		3,757,264.92
天津市振瀚酒 店物业管理有限公司	12,526,579.90	93,644.44	12,620,224.34	10,175,148.97		10,175,148.97
北京衡兴物 业服务有限公司	6,215,642.39	1,845,635.12	8,061,277.51	9,900,274.71		9,900,274.71
重庆市万州区 龙腾物业管理有 限公司	20,119,882.67	3,414,130.52	23,534,013.19	7,434,204.42		7,434,204.42
杭州越华物 业管理有限公司	38,983,381.34	1,341,794.88	40,325,176.22	33,744,450.79	324,095.25	34,068,546.04
无锡兴业源科技 服务有限公司						
好帮生活(北京) 科技服务有限公 司	665,113.07	3,366.24	668,479.31	117,674.07		117,674.07



(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
安徽家诚物业管理有限责任公司	10,321,624.88	948,488.73	948,488.73	-363,093.46
山东铭君物业管理有限公司	38,507,336.34	2,040,915.14	2,040,915.14	3,152,901.99
武汉和而贵物业管理有限公司	28,773,141.97	2,835,879.60	2,835,879.60	1,622,740.67
洛阳兴业源物业管理有限公司	8,468,768.70	2,690,541.68	2,690,541.68	1,910,788.49
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	16,366,212.66	595,274.35	595,274.35	2,002,073.33
北京衡兴物业服务服务有限公司	19,525,793.22	-1,113,901.30	-1,113,901.30	-4,198,582.35
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	35,918,766.41	3,862,080.64	3,862,080.64	3,167,424.44
杭州越华物业管理有限公司	67,541,016.14	3,430,767.96	3,430,767.96	418,990.11
无锡兴业源科技服务有限公司		-70,157.10	-70,157.10	-57,574.23

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
安徽家诚物业管理有限责任公司	14,150,318.05	1,878,663.73	1,878,663.73	-274,741.78
山东铭君物业管理有限公司	36,645,164.60	1,888,588.89	1,888,588.89	5,579,578.34
武汉和而贵物业管理有限公司	25,367,428.58	2,326,801.77	2,326,801.77	2,712,678.15
洛阳兴业源物业管理有限公司	7,398,111.57	1,400,863.38	1,400,863.38	738,422.07
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	17,598,997.54	497,792.39	497,792.39	746,563.25
北京衡兴物业服务服务有限公司	15,903,603.64	114,033.09	114,033.09	-6,193,412.37
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	35,426,837.18	5,218,672.60	5,218,672.60	1,064,177.17
杭州越华物业管理有限公司	5,682,639.91	324,549.50	324,549.50	648,478.66
无锡兴业源科技服务有限公司				
好帮手生活(北京)科技服务有限公司	2,159,780.70	-449,194.76	-449,194.76	-685,709.25

(五) 在联营企业中的权益

1. 联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉新柏基电梯有限公司	武汉市	武汉市	批发业		31.00	权益法核算



2. 不重要的联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业	621,374.71	621,018.88
投资账面价值合计	621,374.71	621,018.88
下列各项按持股比例计算的合计数	-842.51	16,698.28
净利润	-2,717.79	53,865.43

八、政府补助

(一) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	1,436,365.45
其中：计入其他收益	1,436,365.45
合 计	1,436,365.45

(二) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	1,436,365.45	3,191,229.19
合 计	1,436,365.45	3,191,229.19

九、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一) 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。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关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，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、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公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人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。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)3、五(一)4、五(一)6之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项



本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 25.24%（2023 年 12 月 31 日：23.98%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

（二）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司运用银行借款等融资手段，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	56,489,090.69	57,704,996.06	52,372,551.61	5,332,444.45	
应付账款	70,103,874.11	70,103,874.11	70,103,874.11		
其他应付款	42,864,568.76	42,864,568.76	42,864,568.76		
一年内到期的非流动负债	3,763,877.93	4,020,621.35	4,020,621.35		
租赁负债	4,048,028.73	4,142,496.50		4,142,496.50	
其他非流动负债	50,021,527.78	54,650,000.00	1,550,000.00	53,100,000.00	
小 计	227,290,968.00	233,486,556.78	170,911,615.83	62,574,940.95	

（续上表）

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	71,427,144.33	72,776,678.39	72,776,678.39		
应付账款	64,284,104.98	64,284,104.98	64,284,104.98		
其他应付款	47,210,130.80	47,210,130.80	47,210,130.80		
一年内到期的非流动负债	4,121,775.69	4,576,678.60	4,576,678.60		



项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
租赁负债	8,024,078.88	8,375,666.25		7,547,166.95	828,499.30
小 计	195,067,234.68	197,223,259.02	188,847,592.77	7,547,166.95	828,499.30

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。

公司目前的借款是固定利率借款，因此不存在利率风险。

十、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

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
持续的公允价值计量				
交易性金融资产和其他非流动金融资产		624,000.00		624,000.00
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		624,000.00		624,000.00
基金		624,000.00		624,000.00
持续以公允价值计量的资产总额		624,000.00		624,000.00

(二) 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

本期交易性金融资产根据第三方机构提供的基金净值确认公允价值变动。

十一、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京兴源控股集团有限公司	北京市	服务业	17,280.00	63.81	63.81

(2) 本公司实际控制人是陈永杰。

陈永杰系北京兴源控股集团有限公司（以下简称兴源控股）创始人之一，直接持有兴源



控股 34.72%的股权，并通过兴源控股第三大股东北京黄河龙源投资管理有限公司间接持有兴源控股 12.08%的股权，合计持有兴源控股 46.8%的股权，为兴源控股的第一大股东。陈永杰先生自 2002 年起至今担任兴源控股董事长（未设立董事会前担任执行董事），并能够对兴源控股日常经营做出重要决策。

兴源控股第二大股东北京福若润天能源设备有限公司持股比例为 31.25%，根据北京中瑞律师事务所律师谭伟业于 2015 年 8 月 4 日对北京福若润天能源设备有限公司控股股东韩晓庆女士访谈记录，北京福若润天能源设备有限公司持有兴源控股的股权是以财务投资为目的，并未直接派人参与兴源控股的经营管理。

陈永杰现直接持有本公司 5.42%股份，并实际控制本公司控股股东兴源控股；陈永杰通过股东大会决议影响公司的经营管理决策及管理人员的选任，为公司实际控制人。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的联营企业情况

本公司联营企业详见本财务报表附注七之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
鲁山县兴源高级中学有限公司	同受实际控制人控制的公司
河南省兴之源置业有限公司	同受实际控制人控制的公司
北京恒业源建筑工程有限公司	同受控股股东控制的公司
北京兴源时代置业有限公司	同受控股股东控制的公司
北京兴源置业有限公司	同受控股股东控制的公司
河南怡业源房地产开发有限公司	同受控股股东控制的公司
北京兴源天宇教育科技有限公司	同受控股股东控制的公司
北京兴源创成房地产开发有限公司	同受控股股东控制的公司
江苏中智瑞信物联科技有限公司	同受控股股东控制的公司
北京恒业源建筑工程有限公司	同受控股股东控制的公司
鲁山县兴宏商贸有限公司	控股股东高管持有公司的全资子公司
鲁山县兴智商贸有限公司	控股股东高管持有公司的全资子公司
赵亚东	持有 5%以上的股东
洪刚	持股子公司 10%以上股东的家庭成员



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
武汉新柏基电梯有限公司	控股子公司 10%以上股东周艳持有 20%股权
武汉昕恒源资源再生利用技术有限公司	控股子公司 10%以上股东周艳持有 80%股权
陈艳萍	持有 5%以上的股东家庭成员
武汉仁和同庆劳务服务有限责任公司	控股子公司 10%以上股东周艳为武汉仁和同庆劳务服务有限责任公司监事
刘红涛	控股子公司 40%的公司的实际控制人
山东欧浩置业服务有限公司	控股子公司 40%的股东
重庆市万州区众想物业管理有限公司	控股子公司 30%的股东
洪华	控股子公司 10%以上的股东
曾莉敏	控股子公司 5%以上的股东
范建芬	子公司少数股东
胡德远	子公司少数股东
许绮	子公司少数股东
吴永红	子公司少数股东

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
武汉昕恒源资源再生利用技术有限公司	服务采购	7,935,527.04	8,283,208.71
武汉仁和同庆劳务服务有限责任公司	服务采购	2,701,281.06	2,178,449.08
武汉新柏基电梯有限公司	电梯维修保养	1,247,860.43	1,206,678.30
鲁山县兴宏商贸有限公司	商品采购	172,470.52	805,412.84
小 计		12,057,139.05	12,473,748.93

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
鲁山县兴源高级中学有限公司	物业、餐饮服务	28,672,680.48	37,959,951.29
江苏中智瑞信物联科技有限公司	物业费	1,770,169.67	
鲁山县兴智商贸有限公司	商品销售		1,046,346.81



关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
河南省兴之源置业有限公司	服务费	371,859.85	684,361.04
北京兴源时代置业有限公司	物业、保洁服务	1,230,223.54	284,115.56
北京兴源置业有限公司	物业、保洁服务	132,107.84	255,201.70
北京兴源控股集团有限公司	物业费、保洁费及其他	927,915.78	387,267.83
河南怡业源房地产开发有限公司	服务费、自营商品		8,038.83
北京兴源天宇教育科技有限公司	物业费	31,355.45	30,938.47
小 计		33,136,312.61	40,656,221.53

2. 关联租赁情况

公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
北京兴源控股集团有限公司	房屋建筑物		[注]		

（续上表）

出租方名称	租赁资产种类	上年同期数			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
北京兴源控股集团有限公司	房屋建筑物		[注]		

[注] 2018年12月11日，公司第二届董事会第十六次董事会审议通过《关于与北京兴源控股集团有限公司签订地下车位租赁协议暨关联交易的议案》，承租北京兴源控股集团有限公司名下地下停车位20个，租赁价格为每个车位50万元，租赁期限20年。公司选择一次性支付全部租金，北京兴源控股集团有限公司同意按总价的56%出租，共计560.00万元。

3. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为担保方



被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已经 履行完毕
鲁山县兴源高级中学有限公司	12,610.00[注]	2021/10/29	2025/9/10	否

[注]上述借款系北京中技知识产权融资担保有限公司提供担保,公司为北京中技知识产权融资担保有限公司提供反担保

(2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已经履行完毕
赵亚东、陈艳萍	177.47	2024/1/5	2028/10/17	否
赵亚东、陈艳萍	79.15	2024/2/2	2028/10/17	否
赵亚东、陈艳萍	168.04	2024/6/4	2028/10/17	否
赵亚东、陈艳萍	131.84	2024/12/5	2028/10/17	否
赵亚东、陈艳萍	800.00	2023/12/29	2026/12/28	否
北京兴源控股集团有限公司、赵亚东、陈艳萍	1,000.00	2024/8/20	2025/8/19	否
赵亚东	500.00	2024/12/5	2027/12/5	否
赵亚东、陈艳萍	76.76	2024/2/7	2026/11/27	否
赵亚东、陈艳萍	500.00[注 1]	2024/1/15	2025/1/11	否
赵亚东	410.00	2024/1/30	2025/1/29	否
赵亚东、陈艳萍	500.00[注 1]	2024/6/7	2025/6/5	否
赵亚东、陈艳萍	800.00[注 1]	2024/4/30	2025/4/30	否
赵亚东、陈艳萍	200.00[注 1]	2024/1/16	2026/1/15	否
赵亚东	1,000.00	2023/1/20	2027/1/18	是[注 2]
赵亚东	600.00	2023/3/27	2027/3/27	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	1,000.00[注 1]	2023/9/26	2026/9/25	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	800.00	2023/12/29	2027/5/31	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	200.00	2023/12/7	2027/12/6	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	175.35	2023/12/5	2026/11/30	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	168.04	2023/11/6	2026/5/1	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	93.73	2023/12/22	2027/12/21	是[注 2]
赵亚东、陈艳萍	800.00[注 1]	2023/3/31	2027/3/29	是[注 2]



担保方	担保金额（万元）	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已经履行完毕
北京兴源控股集团 有限公司、 赵亚东、陈艳萍	800.00	2023/8/29	2024/8/28	是[注 2]

[注 1]上述借款系北京中关村科技融资担保有限公司提供担保，赵亚东、陈艳萍为北京中关村科技融资担保有限公司提供反担保

[注 2]上述担保未到期但已履行完毕系相应借款已还款，担保已解除

4. 关联方资金拆借

(1) 关联方资金拆入

关联方	期初应付	本期增加	本期减少	期末应付	本期资金占 用费
陈永杰		50,000,000.00		50,000,000.00	21,527.78
曾莉敏	5,427,800.00			5,427,800.00	
洪华	1,830,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	1,830,000.00	
洪刚	700,000.00			700,000.00	
范建芬	123,600.00			123,600.00	
山东欧浩置业服务 有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00		80,000.00
北京兴源控股集团 有限公司		10,900,000.00	10,900,000.00		
小 计	9,081,400.00	63,900,000.00	14,900,000.00	58,081,400.00	101,527.78

(2) 关联方资金拆出

关联方	期初应收	本期增加	本期减少	期末应收	本期资金 占用费
刘红涛	667,745.47		667,745.47		
小 计	667,745.47		667,745.47		

5. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	2,635,045.21	3,120,657.97



(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	鲁山县兴源高级中学有限公司	52,091,338.68	4,221,091.43	38,067,009.64	2,140,250.88
	北京兴源时代置业有限公司	2,118,220.50	194,329.43	301,162.56	15,058.13
	鲁山县兴智商贸有限公司	1,008,600.57	139,396.48	1,488,248.62	93,680.64
	江苏中智瑞信物联科技有限公司	536,224.83	26,811.24	838,240.19	78,574.47
	河南省兴之源置业有限公司	456,285.35	35,213.16	347,210.01	17,360.50
	北京兴源控股集团有限公司	339,000.00	16,950.00		
	北京恒业源建筑工程有限公司	179,170.00	41,082.50		
	北京兴源创成房地产开发有限公司	78,699.80	5,297.49		
	北京兴源置业有限公司	52,095.00	2,604.75	446,352.00	44,635.20
小 计		56,859,634.73	4,682,776.48	41,488,223.02	2,389,559.82
预付款项					
	北京恒业源建筑工程有限公司	69,450.00		104,175.00	
小 计		69,450.00		104,175.00	
其他应收款					
	刘红涛			667,745.47	200,323.64
	胡德远			80,532.10	8,053.21
小 计				748,277.57	208,376.85

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	武汉昕恒源资源再生利用技术有限公司	737,228.80	819,820.00



项目名称	关联方	期末数	期初数
	鲁山县兴宏商贸有限公司	182,000.00	182,000.00
	北京恒业源建筑工程有限公司	42,833.42	42,833.42
	洪华		4,961,000.00
	曾莉敏		1,570,800.00
	范建芬		1,137,400.00
	许绮		831,600.00
	吴永红		739,200.00
	武汉新柏基电梯有限公司		35,000.00
	嘉兴市云鼎广告传媒有限公司		21,500.00
	鲁山县兴智商贸有限公司		15,168.81
小 计		962,062.22	10,356,322.23
其他应付款			
	曾莉敏	5,427,800.00	5,427,800.00
	洪华	1,830,000.00	1,830,000.00
	山东欧浩置业服务有限公司	1,344,000.00	2,178,500.00
	洪刚	700,000.00	700,000.00
	范建芬	123,600.00	123,600.00
	河南怡业源房地产开发有限公司	13,437.56	13,437.56
	重庆市万州区众想物业管理有限公司		200,000.00
	胡德远		5,000.00
小 计		9,438,837.56	10,478,337.56
其他非流动负债			
	陈永杰	50,000,000.00	
小 计		50,000,000.00	



十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

（一）重要的股票定向发行

公司 2025 年 2 月 28 日审议通过了《关于公司〈股票定向发行说明书〉的议案》，本次发行属于发行对象不确定的发行，本次定向发行对象的范围包括：1. 公司股东（本次定向发行的股东大会通知公告中规定的股权登记日的在册股东）；2. 公司的董事、监事、高级管理人员、核心员工；3. 符合投资者适当性管理规定的自然人投资者、法人投资者及其他非法人组织。公司拟发行股票不超过 20,000,000 股，发行价格为 3.00 元/股，预计募集资金总额不超过 60,000,000.00 元，由发行对象以现金方式认购。本次发行募集资金拟用于补充流动资金。2025 年 4 月 13 日，公司收到全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股转公司”）出具的《关于同意北京兴业源科技服务集团股份有限公司股票定向发行的函》，全国股转公司依据相关规定对公司报送的股票定向发行说明书及相关申请文件进行了审核，认为该项申请文件符合法定形式，同意本次股票定向发行。

（二）其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在需要披露的其他重要资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

本公司主要业务为提供物业服务及相关配套服务。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本财务报表附注五(二)1 之说明。

十五、母公司财务报表主要项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

（1）账龄情况



账 龄	期末数	期初数
1 年以内	60,291,731.29	66,851,482.30
1-2 年	18,710,462.64	3,106,194.09
2-3 年	2,299,723.77	
账面余额合计	81,301,917.70	69,957,676.39
减：坏账准备	5,104,951.25	3,420,745.37
账面价值合计	76,196,966.45	66,536,931.02

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备	81,301,917.70	100.00	5,104,951.25	6.28	76,196,966.45
合 计	81,301,917.70	100.00	5,104,951.25	6.28	76,196,966.45

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备	69,957,676.39	100.00	3,420,745.37	4.89	66,536,931.02
合 计	69,957,676.39	100.00	3,420,745.37	4.89	66,536,931.02

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	76,489,391.44	5,104,951.25	6.67
合并范围内关联方组合	4,812,526.26		
小 计	81,301,917.70	5,104,951.25	6.28



3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	55,479,205.03	2,773,960.24	5.00
1-2 年	18,710,462.64	1,871,046.26	10.00
2-3 年	2,299,723.77	459,944.75	20.00
小 计	76,489,391.44	5,104,951.25	6.67

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	3,420,745.37	1,684,205.88				5,104,951.25
合 计	3,420,745.37	1,684,205.88				5,104,951.25

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备
鲁山县兴源高级中学有限公司	6,430,000.00	7.91	501,500.00
松下电气机器（北京）有限公司	5,159,884.68	6.35	257,994.23
河南兴业源餐饮管理有限公司	4,648,963.14	5.72	
北京市大兴区黄村镇人民政府	3,000,000.00	3.69	150,000.00
北京添福家中医康复医院有限公司	2,758,521.44	3.39	456,965.92
小 计	21,997,369.26	27.06	1,366,460.15

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	600,000.00	
其他应收款	36,005,860.07	37,439,608.17
合 计	36,605,860.07	37,439,608.17



(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
山东铭君物业管理有限公司	396,000.00	
洛阳兴业源物业管理有限公司	204,000.00	
小 计	600,000.00	

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
关联往来款	26,708,314.47	28,574,049.19
拆借款	1,500,000.00	6,600,000.00
押金保证金	4,127,601.18	2,456,840.01
应收暂付款	2,109,173.40	942,222.48
备用金及其他	2,581,231.39	1,054,451.46
账面余额小计	37,026,320.44	39,627,563.14
减：坏账准备	1,020,460.37	2,187,954.97
账面价值小计	36,005,860.07	37,439,608.17

2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	34,287,338.72	28,965,102.05
1-2 年	674,767.34	2,777,777.46
2-3 年	1,166,318.84	4,459,400.53
3-4 年	795,895.54	2,027,465.14
4-5 年		1,295,817.96
5 年以上	102,000.00	102,000.00
账面余额小计	37,026,320.44	39,627,563.14
减：坏账准备	1,020,460.37	2,187,954.97
账面价值小计	36,005,860.07	37,439,608.17



3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按组合计提坏账准备	37,026,320.44	100.00	1,020,460.37	2.76	36,005,860.07
小 计	37,026,320.44	100.00	1,020,460.37	2.76	36,005,860.07

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按组合计提坏账准备	39,627,563.14	100.00	2,187,954.97	5.52	37,439,608.17
小 计	39,627,563.14	100.00	2,187,954.97	5.52	37,439,608.17

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	26,708,314.47		
账龄组合	10,318,005.97	1,020,460.37	9.89
其中：1 年以内	7,579,024.25	378,951.21	5.00
1-2 年	674,767.34	67,476.73	10.00
2-3 年	1,166,318.84	233,263.77	20.00
3-4 年	795,895.54	238,768.66	30.00
4-5 年			
5 年以上	102,000.00	102,000.00	100.00
小 计	37,026,320.44	1,020,460.37	2.76

3) 坏账准备变动情况



项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
期初数	184,810.24	141,408.94	1,861,735.79	2,187,954.97
期初数在本期	—	—	—	
—转入第二阶段	-33,738.37	33,738.37		
—转入第三阶段		-116,631.89	116,631.89	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	227,879.34	8,961.31	-1,404,335.25	-1,167,494.60
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	378,951.21	67,476.73	574,032.43	1,020,460.37
期末坏账准备计 提比例(%)	5.00	10.00	27.81	2.76

各阶段划分依据：按账龄组合计提的坏账准备，账龄为 1 年以内的其他应收款坏账准备属于第一阶段；账龄为 1-2 年其他应收账款坏账准备属于第二阶段；账龄 2 年以上的其他应收款坏账准备属于第三阶段。

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应 收款余额 的比例(%)	期末坏账准备
河南兴业源餐饮管理有 限公司	关联往来款	17,819,112.35	1 年以内	48.13	
深圳市信业源社区运营 服务有限公司	关联往来款	3,036,385.32	1 年以内	8.20	
天津市振瀚酒店物业管 理有限公司	关联往来款	2,210,137.64	1 年以内	5.97	
邱明	拆借款	1,500,000.00	[注]	4.05	12,189,636.45
芜湖天盛物业服务有限 公司	关联往来款	1,275,997.50	1 年以内	3.45	
小 计		25,841,632.81		69.79	12,189,636.45

[注] 1-2 年 145,834.50 元，2-3 年 607,579.96 元，3-4 年 746,585.54 元



3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	195,150,001.00		195,150,001.00	194,900,001.00		194,900,001.00
合 计	195,150,001.00		195,150,001.00	194,900,001.00		194,900,001.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
安徽家诚物业管理有限责任公司	4,480,000.00						4,480,000.00	
武汉合利物业管理有限责任公司	21,500,000.00						21,500,000.00	
武汉和而贵物业管理有限责任公司	9,500,000.00						9,500,000.00	
威海太和物业服务有限责任公司	3,700,000.00						3,700,000.00	
威海市大和德盛环境卫生管理有限公司	300,000.00						300,000.00	
河南兴业源物业管理有限责任公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
河南兴业源餐饮管理有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
芜湖天盛物业服务有限责任公司	11,770,000.00						11,770,000.00	
山东铭君物业管理有限责任公司	15,800,000.00						15,800,000.00	
嘉兴市鼎辉物业服务有限责任公司	24,730,000.00						24,730,000.00	
深圳市信业源社区运营服务有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
成都爱地阳光物业管理有限公司	8,500,000.00						8,500,000.00	
洛阳兴业源物业管理有限责任公司	510,000.00						510,000.00	
大连嘉禾物业管理服务有限公司	1.00						1.00	



被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
天津市振瀚酒店物业管理有限公司	4,830,000.00						4,830,000.00	
重庆市万州区龙腾物业管理有限公司	28,000,000.00						28,000,000.00	
北京衡兴物业服务服务有限公司	1,530,000.00						1,530,000.00	
宁夏舜天物业服务服务有限公司	20,800,000.00						20,800,000.00	
北京千佳物业管理有限公司	4,000,000.00						4,000,000.00	
好帮生活（北京）科技服务有限公司	750,000.00		250,000.00				1,000,000.00	
西安兴业源科技服务有限公司	400,000.00						400,000.00	
杭州越华物业管理有限公司	30,800,000.00						30,800,000.00	
小 计	194,900,001.00		250,000.00				195,150,001.00	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	227,999,940.25	192,897,766.64	191,091,914.02	153,154,251.17
其他业务收入	824,281.59	555,358.72	897,827.57	36,950.00
合 计	228,824,221.84	193,453,125.36	191,989,741.59	153,191,201.17

(2) 收入分解信息

营业收入按服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
城市服务及企事业单位后勤服务	171,243,828.38	141,460,262.90	151,256,364.53	116,615,018.04
居民生活服务	57,580,393.46	51,992,862.46	40,733,377.06	36,576,183.13



项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
小 计	228,824,221.84	193,453,125.36	191,989,741.59	153,191,201.17

2. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬费	4,588,337.15	5,851,198.37
折旧与摊销	1,463,294.58	778,059.32
办公会议费	1,157,214.86	676,320.56
交通差旅费	76,038.21	65,085.07
合 计	7,284,884.80	7,370,663.32

3. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	4,737,010.62	32,654,500.00
非金融企业利息收入		915,766.27
合 计	4,737,010.62	33,570,266.27

十六、其他补充资料

(一) 非经常性损益

非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	5,996.05	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,436,365.45	
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	18,708.36	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		



项 目	金 额	说 明
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,221,106.17	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-491,664.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	2,190,511.73	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“—”表示）	231,585.26	
少数股东权益影响额（税后）	489,216.50	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	1,469,709.97	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况



报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.85	0.22	0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.09	0.20	0.20

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	17,132,822.35
非经常性损益	B	1,469,709.97
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	15,663,112.38
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	185,026,850.87
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	10,437,500.00
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	1
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	3,537,500.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	3
收购少数股东股权减少的、归属于公司普通股股东的净资产	I	36,695.21
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	5
报告月份数	K	12
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K - I \times J/K$	193,563,389.04
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	8.85%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	8.09%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	17,132,822.35
非经常性损益	B	1,469,709.97
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	15,663,112.38
期初股份总数	D	70,750,000.00



项 目	序号	本期数
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	7,075,000.00
发行新股或债转股等增加股份数	F	4,175,000.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	1
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	78,172,916.67
基本每股收益	$M=A/L$	0.22
扣除非经常性损益基本每股收益	$N=C/L$	0.20

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

北京兴业源科技服务集团股份有限公司

二〇二五年四月二十八日





	
会计师事务所 执业证书	
名 称:	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人:	钟建国
主任会计师:	
经 营 场 所:	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号
组 织 形 式:	特殊普通合伙
执业证书编号:	33000001
批准执业文号:	浙财会〔2011〕25号
批准执业日期:	1998年11月21日设立，2011年6月28日转制
证书序号 0019886	
说 明	
1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。	
2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。	
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。	
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。	
发证机关: 	
2024 年 6 月 20 日	
中华人民共和国财政部制	



 <p>THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会</p> <p>姓名: 高高平 Full name: 高高平 性别: 男 Sex: 男 出生日期: 1983-10-29 Date of birth: 1983-10-29 工作单位: 立信会计师事务所有限公司山西分所 Working unit: 立信会计师事务所有限公司山西分所 身份证号码: 142326198310297313 Identity card No: 142326198310297313</p> 	<p>注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2011年10月12日</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2011年11月6日</p>
---	--

 <p>姓名: 高高平 证书编号: 310000062360</p>  <p>高高平 310000062360</p> <p>证书编号: 310000062360 No. of Certificate: 310000062360</p> <p>批准注册协会: 山西省 Authorized Institute of CPAs: 山西省</p> <p>发证日期: 2010年05月28日 Date of Issuance: 2010/05/28</p>	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格, 继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>2011年3月9日</p>
---	--



		年度检验登记 Annual Renewal Registration	
		本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	
	姓名: 周咪咪 Full name: 周咪咪 Sex: 女 出生日期: 1989-12-06 Date of Birth: 1989-12-06 工作单位: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所 Working unit: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所 身份证号码: 30633198912060842 Identity card No: 30633198912060842	 周咪咪 330000011115	
	年 月 日		

证书编号: No. of Certificate 330000011115 批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会 发证日期: Date of Issuance 2020 年 04 月 20 日		年度检验登记 Annual Renewal Registration	
		本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	
		 姓名: 周咪咪 证书编号: 330000011115	
		年 月 日	



8.2 健全的财务会计制度

特此说明：2022年8月3日之前文件名称北京兴业源物业管理股份有限公司

名称变更通知

北京兴业源物业管理股份有限公司：

北京兴业源物业管理股份有限公司 于2022年08月03日经我局核准，名称变更为 北京兴业源科技服务集团股份有限公司。

特 此 通 知



北京兴业源物业管理股份有限公司

财 务 管 理 制 度 汇 编

年 月 日发布

年 月 日实施

1 / 37

地址：北京市朝阳区安苑路 20 号世纪兴源大厦 302

电话：400-8150-400

网址：www.xingyeyuan.com

制度汇编使用规范通则

1. 制度制定部门负责对所制定的制度进行解释。
2. 制度中涉及审核\审批节点的，时限均为 2 个工作日。
3. 制度中明确时间节点的，当时间节点遇节假日，则需提前完成。
4. 表格中涉及员工签字的，必须由员工本人签字，无法签字的须按手印，非员工本人签字或按手印的，所造成的一切后果，由员工所在项目处\职能部门负责人承担。
5. 制度制定部门有义务监督制度执行情况，并对违规执行行为进行纠正。品质部对全部制度的执行情况进行监督和考核。
6. 任何员工或部门对制度内容有调整建议的，需首先向制度制定部门提出建议，由制度制定部门决定是否进行调整并实施具体操作。
7. 制度内容变更应由制度制定部门发起，变更内容须提请总部总经理审批；变更内容涉及范围较大的，须进行中层及以上管理人员评审，听取各方建议。
8. 品质部为公司各项制度、表格汇编发布的归口部门，制度制定部门对制度及表格汇编发布、修订发布的需求，须提交品质部，由品质部派发文件编号并发布相关红头文件。
9. 制度中内容，如与《员工手册》中内容不符，以制度规定为准。
10. 各项制度应配套有审批权限设置说明，用以明确制度中所涉及各个表单的审批流程。未在审批权限设置中明确注明的工作，须在制度内说明要求。

11. 制度中内容，如与国家及地方现行法律、法规、政策、条例内容冲突，

以国家及地方现行法律、法规、政策、条例内容为准。

12. 对于各类型人员在公司所担当的工作角色，进行了话术规范定义，如下

表，制度制定部门在编制制度及相关表格时，须使用规范话术角色名称。

序号	相对角色名称	角色层次		
1	项目基层员工	项目操作层	项目员工	全体员工
2	直管项目部门负责人	项目管理层		
3	直管项目负责人			
4	控股公司项目部门负责人			
5	控股公司项目负责人			
6	控股公司负责人			
7	职能基层员工	职能操作层	职能员工	
8	职能专员	职能管理层		
9	职能部门主管			
10	职能部门副经理			
11	社区运营部负责人			
12	市场部负责人			
13	总务部负责人			
14	品质部负责人			
15	人力资源部负责人			
16	财务部负责人			
17	职能分管高管	高管层		
18	直管项目/控股公司分管高管			
19	总部总经理			

13. 本汇编进行页面及版式设置时的一般要求：

页边距：上、下：2.54 厘米；左、右 2.4 厘米；

字体：宋体；字号：小四；行距：1.5 倍行距。

目录

第一章 总 则	6
文件名称：账簿的设置及管理制度	7
所属部门：财务管理部	7
推广度：全员	7
文件名称： 财务收支审批、报销制度	9
所属部门：财务管理部	9
推广度：全员	9
文件名称： 流动资金管理制度	21
所属部门：财务管理部	21
推广度：全员	21
文件名称： 债权债务管理制度	26
所属部门：财务管理部	26
推广度：全员	26
文件名称： 发票及票据管理制度	28
所属部门：财务管理部	28
推广度：全员	28
文件名称： 财务档案管理制度	31
所属部门：财务管理部	31
推广度：全员	31
文件名称： 财务档案管理制度	32
所属部门：财务管理部	32
推广度：全员	32
文件名称： 财务档案管理制度	33
所属部门：财务管理部	33

推广度：全员	33
文件名称：财务印章及网银 U 盾使用制度	34
所属部门：财务管理部	34
推广度：全员	34
文件名称： 台账建立登记制度	36
所属部门：财务管理部	36
推广度：全员	36

第一章 总 则

第一条 为了适应公司经营发展的需要，规范本公司的财务行为，加强财务管理和经济核算，特制定本制度。

第二条 公司财务部、公司所属分支机构以及控股公司财务部门的一切财务活动，必须遵循《中华人民共和国会计法》以及财政部颁布的《企业财务通则》、《企业会计准则》等有关财经法规，依法行使职权，设置和使用会计科目，建立健全内部财务管理制度，做好财务管理基础工作，如实反映财务状况，依法计算和缴纳国家税收，确保公司财产的安全完整和保值增值。

文件名称：账簿的设置及管理制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XYY/B-CW-制度-01-2020	页次：1 / 2	
生效日期：2020 年 3 月		

1. 制度制定及解释部门：北京兴业源物业管理股份有限公司财务管理部

2. 目的

为了适应公司经营发展的需要，规范本公司的财务行为，加强财务管理和经济核算，特制定本制度。

3. 适用范围

适用于北京兴业源物业管理股份有限公司（含子、分公司）以及无独立制度汇编的控股公司。

4. 制度内容

4.1 公司财务部、公司所属分支构以及控股公司财务部门必须根据会计制度的规定设置应有的账簿，并正确使用会计科目，不准以表代账、以单代账。

4.2 账簿的登记必须遵守“两则”及会计工作规范，做到及时准确，改错要符合规定，保持账面清晰明了，按规定记账、结账。

4.3 会计人员要根据审核无误的支出证明单登记记账凭证。

4.3.1 填制记账凭证必须符合规范要求，附件齐全，制单人、记账、复核等应齐全。

4.3.2 记账凭证日期、编号、经济业务内容摘要、金额等逐项登记准确及时，书写清楚。

4.3.3 结账前，必须将本期内发生的各项经济业务全部登记入账，属于本期调整的账项也要按规定全部结转有关凭证。

4.4 必须坚持对账制度，做到账证、账账、账实相符。

4.4.1 账证相符

月终发现账证不符，就要对账簿记录和会计凭证进行核对。

a. 检查总账与记账凭证汇总表是否相符；

b. 检查记账凭证汇总表与记账凭证是否相符；

c. 检查明细账与记账凭证及所涉及的支票号及其他结算票据种类是否相符。

文件名称：账簿的设置及管理制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XYY/B-CW-制度-01-2020	页次：2 / 2	
生效日期：2020 年 3 月		

4.4.2 账账相符

a. 检查总账资产类科目各账户与负债、所有者权益科目各账户的余额合计数是否相符；

b. 检查总账各账户与所辖明细账账户的各项之和是否相符；

c. 检查会计部门的总账、明细账与有关职能部门的账、卡之间是否相符。

4.4.3 账实相符

a. 现金日记账的账面余额与现金实际库存数额每日核对并填写库存现金核对情况报告单，作为记录。发生长短款，应列作“待处理财产损溢”，待查明原因，经批准后再进行处理，财务负责人应经常检查。

b. 银行存款日记账的账面余额与开户银行对账单核对。每收到一张银行回单，经管人应在三日内核对完毕，每月编制一次银行存款余额调节表，财务人员每月至少检查一次，并写出书面意见。

c. 有价证券账户应与单位实存有关证券，或收款单据，核对相符，每半年至少核对一次。

d. 商品、材料等明细账的账面余额，应定期与实存数额相核对，对其他财产物资账户也要定期核对，年终要进行一次全面的清查。

e. 各种债权、债务类明细账的账面余额与债权、债务人核对清理，清理结果要及时以书面形式向财务负责人汇报。并报总经理采取措施，积极催办。

f. 出租、租入、出借、借入财产等账簿，除合同期满应进行结清外，至少每半年核对一次，以保证账实相符。

4.5 按期编制会计报表，及时报送有关部门，并对公司财务状况做出分析报告。

文件名称：财务收支审批、报销制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XY/B-CW-制度-02-2020	页次：1 / 12	
生效日期：2020 年 3 月		

1. 制度制定及解释部门：北京兴业源物业管理股份有限公司财务管理部

2. 目的

为了适应公司经营发展的需要，规范本公司的财务行为，加强财务管理和经济核算，特制定本制度。

3. 适用范围

适用于北京兴业源物业管理股份有限公司（含子、分公司）以及无独立制度汇编的控股公司。

4. 收入管理

4.1 收款人员授权及相关纪律

4.1.1 为了规范公司收款行为，保障资金安全，防范公司财务风险，除公司授权的收款人员外，任何人不得接触公司的资金，公司授权的收款人员包括财务部出纳、客户服务中心收款人员、停车场收费员及工程部现场维修员（停车场收费员仅负责临时停车费的收取，工程部现场维修员仅负责现场维修费的收取）。收款人的部门负责人有责任对收款人的收款情况进行监督管理，对于相关人的过失承担连带责任。

4.1.2 公司一切收入必须上缴财务管理部统收进账，不准私设账外账、小金库或截留公司收入，不得私存私分、据为己有，不得挪用公款。

4.2 收款方式

公司所收款项可以通过现金、支票、网银支付、银行托收、POS 机（刷卡、主扫）、公司二维码等方式收取，最好不使用现金收款。严禁使用私人二维码收款。

4.3 所有款项的收费标准、合同、协议须经公司授权领导审批，收款人员收款时须严格审核。

4.4 收取的款项须当日录入收费系统，做到日清月结，并与用友账务处理系统核对一致。收费系统需要增加新收费项目时，由项目客户服务中心书面报财务管理部，由财务管理部审核后统一报软件信息技术部增加。

文件名称：财务收支审批、报销制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XY/B-CW-制度-02-2020	页次：2 / 12	
生效日期：2020 年 3 月		

4.5 收款职责分工

4.5.1 客户服务中心收款人员须依据收款流程在收费系统录入并收取相关款项、开具收据。业主如需发票，可凭收据在正常工作时间到客户服务中心提出申请，由客户服务中心向公司财务部申请开具发票并交给客户。客户服务中心收款人员应将当日所收款项与收费系统、收据核对一致，并将电子版的收据使用明细表发给财务部出纳。按财务部要求定期将所收款项及相关单据与财务部出纳办理移交手续。

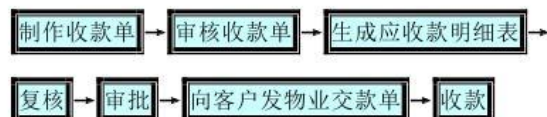
4.5.2 客户服务中心负责上门催费，当日所催收款项与收据核对一致，按财务部要求定期转交财务部，与财务部出纳办理移交手续。

4.5.3 收款人员须将收款收据、发票视同现金保管。客户服务中心收款所用收据必须到财务部领取，由财务部加盖财务章，收据用完后，存根交回财务部保管。

4.5.4 客户服务中心负责收款时，每日下午 16:30 之前所收款项及时存到银行，下午 16:30 之后所收款项金额较大时应及时上报相关领导作出相应安排。

4.6 收款流程

4.6.1 物业费、保洁服务费、保安服务费、车位管理费及车位租赁费等周期性费用收款流程：



流程说明：

- 制作收款单：客户服务中心收款人员须提前在收费系统里生成“常规应收费用”；
- 审核收款单：项目负责人为“常规应收费用”第一复核责任人，对“常规应收费用”内容的正确性负责；
- 复核：财务部负责人对应收款明细表的完整性、真实性负有审核责任，发现漏户、重复录入等须及时提醒客户服务中心进行更正，财务部的审核责任不能免除客户服务中心

文件名称： 财务收支审批、报销制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号:XY/Y-B-CW-制度-02-2020	页次： 3 / 12	
生效日期：2020 年 3 月		

正确、完整的生成“常规应收费用”的责任；

d. 审批：总经理对应收款明细表进行最后的审批；

e. 向业主发物业交款单：客户服务中心根据审批后的应收款明细表编制“物业交款单”并至少提前 10 个工作日发给业主；

f. 收款：收款人员根据“物业交款单”进行收款，收款时应和物业收费系统内的“常规应收费用”进行核对，发现不一致时须及时通知客户服务中心查找原因并进行更正；

g. 收款完毕后开具发票或收据，并按月分类装订成册存档，留作备查；

h. 业主延期交费的，未对业主进行起诉时，滞纳金原则上不予收取，如果对业主进行起诉，滞纳金按合同中的约定收取；

4.6.2 临时停车费收款流程：



流程说明：

a. 收款：停车管理员（一般由门岗负责）根据业主实际停车时间收取停车费，并向业主出具停车费定额发票；

b. 结算费用：停车管理员每天到项目收款员处结算费用，结算时项目收款员要核对发票存根，发现票钱不符时，要及时查明原因并上报财务负责人；

c. 录入系统：项目收款员把停车管理员交来的停车费当天及时录入收费系统。

4.6.3 维修费用的收款流程



流程说明：

a. 填写派工单：客户服务中心根据业主需求填写维修派工单，派工单上要明确本次服务的收费金额，派工单签发时要给财务一份原件存档；

文件名称： 财务收支审批、报销制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号:XY/Y/B-CW-制度-02-2020	页次： 4 / 12	
生效日期：2020 年 3 月		

b. 录入系统：客户服务中心填完派工单后，要把收费金额及时录入物业收费系统；

c. 现场维修收费：工程部维修人员凭派工单到现场维修服务并收取相关费用，让业主在派工单上签字确认；

d. 结算：维修人员拿派工单到项目收款员结算款项，项目收款员和收费系统核对无误后，开具发票或者收据。

4.6.4 押金类款项收款流程：

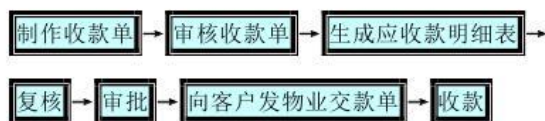


流程说明：

a. 制作收款单：客户服务中心根据相关合同、协议及收款标准在收费系统“押金收取”里生成各种押金收款单，并向业主开具交款单；

b. 复核及收款：财务部会计与相关合同、协议、收款标准核对无误后，再由收款人员与收费系统数据核对无误后收款，并向业主开出收据。

4.6.5 代收款项的收款流程：



流程说明：

a. 制作收款单：客户服务中心收款人员根据收费标准提前在收费系统里生成“临时应收费用”；

b. 审核收款单：项目负责人在系统里进行审核确认；

c. 复核：财务部对应收款明细表进行复核；

d. 审批：总经理对应收款明细表进行最后的审批；

文件名称：财务收支审批、报销制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XY/B-CW-制度-02-2020	页次：5 / 12	
生效日期：2020 年 3 月		

e. 向业主发物业交款单：客户服务中心根据审批后的应收款明细表制作物业交款单送达业主；

f. 收款：收款人员根据物业交款单进行款项的收取工作。

4.7 退款流程

4.7.1 退款业务范围：

a. 一般退款业务：指各类押金、保证金收费项目的退还。

b. 特殊退款业务：指一般退款业务之外的各类收费项目的退还，如租金、物业费等特殊原因特批后的退款。

4.7.2 退款流程：

a. 客户服务中心相关人员指导交费人填写退款申请，写明交费时间、退款金额、退款理由等情况，并由交费人签字确认。

b. 客户服务中心相关人员审核交费人交款票据、退款申请，若符合公司相关退款规定，填制退款审批单，按公司授权报相关领导审批。

c. 退款审批单经公司领导审批后，客户服务中心相关人员及时通知交费人携带本人身份证原件、原始交款票据以及相关手续到财务部办理；如交费人委托他人办理退款，需同时出示委托书、受托人身份证等相关证件办理退款手续。

d. 财务部办理退款业务时，须审核并留存退款审批单、交款原始票据、身份证复印件，同时要求退款人在原始票据背面签收。

e. 交费人交费收据或交款发票丢失的，客户服务中心相关人员指导交费人填写收据丢失情况说明，核实后转交财务部；财务部核查账务及原始收据记账联，须在 2 个工作日内将核查结果转交客户服务中心。经财务负责人核实确实已收且未办理过退款的，客户服务中心通知业主前来办理退款手续。如丢失收据的交费人为公司的，退款时还需出具公司开具的收款收据。

文件名称：财务收支审批、报销制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XYY/B-CW-制度-02-2020	页次：6 / 12	
生效日期：2020 年 3 月		

4.8 收款月末对账

财务部于月末对账后 2 个工作日内通过 OA 发送给项目客户服务中心收款人员和项目负责人当月收支对账表。项目客户服务中心收款人员在 1 个工作日内核对数据无误后 OA 反馈财务部。如数据有误，财务部需在 1 个工作日内查询错误原因，修改正确后重新下发收支对账表。

4.9 公司各部门须严格执行本制度，如发现有违反本制度规定的行为，一经核实，将依据公司人力行政部下发的《奖惩制度》对经办人员、经办部门负责人、物业经理从严处理。

5. 支出管理：

5.1 借款：

5.1.1. 借款发生的情况

a. 在尚未取得发票时申请付款的，填写《借款单》。

b. 项目或部门因业务发生临时零星付款的，可在额度范围内申请备用金，填写《定额备用金申请表》，相关要求详见“备用金管理”。

c. 支付投标保证金，填写《借款单》。

5.1.2 借款的要求

a. OA 填写《借款单》，写明借款事由，对于是否有冲抵的选择，支付投标保证金时选择“是”，其他借款选择“否”。

b. 在必要的情况下插入相关证明用来支持付款。

c. 一般情况下使用网银或支票支付，对外支付方式原则上采用公对公付款。

5.1.3 借款审批签字流程：

a. 总部职能部门：

职能部门发起→部门经理审批→财务经理审批→分管高管审批→总部总经理审批→出纳付款；

文件名称：财务收支审批、报销制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XY/Y-B-CW-制度-02-2020	页次：7 / 12	
生效日期：2020 年 3 月		

b. 京津冀大区：

职能部门发起→部门经理审批→财务经理审批→大区总经理审批→出纳付款；

项目部门发起→项目经理审批→财务经理审批→城区总监审批→大区总经理审批→出纳付款

c. 控股公司及外阜大区：

项目或职能部门发起→项目或职能部门经理审批→财务经理审批→控股公司总经理或大区总经理审批→出纳付款

5.1.4 借款的支付

a. 借款人打印借款单据交到财务部出纳。

b. 出纳根据资金情况于 2 个工作日内支付完毕。

5.1.5 借款的核销

a. 物资采购支付的借款，收货并取得发票后于 10 个工作日内核销。

b. 日常经营业务借款，借款人应及时跟进业务办理进度，在 10 个工作日内取得发票核销借款。

c. 投标保证金支付的借款，不需要核销，对方会自动退款。相关经办人需要跟踪并催办投标保证金退款进度。

d. 定额备用金借款，于年末 12 月 20 日前核销或直接退还现金，OA 填写《还款单》。收到款项后出纳给借款人开具收据。来年需继续借用定额备用金时，应重新办理审批手续。

e. 借款支付后未使用，借款人主动于 5 个工作日内将所借款项金额退回公司账户或直接退还现金。

f. 借款金额使用后有剩余的，借款人于核销借款时将剩余借款金额退回公司银行账户或直接退还现金。

文件名称：财务收支审批、报销制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XY/Y-B-CW-制度-02-2020	页次：8 / 12	
生效日期：2020 年 3 月		

g. 核销步骤

0A 填写《支出证明单》，选择“有”借款，选择借款编号，自动带出借款金额，上传发票、合同等需要上传的链接或文件，核销此笔借款。

5.1.6. 借款的管理

a. 财务部负责清理借款的人员应于每月 20 号对逾期尚未清款的人以通过 0A 书面或电话形式进行催款，对超过 5 个工作日逾期未清且无书面批示的借款，财务部将提请人力资源部在借款人当月工资中扣除其所借款项，当月工资不足以抵扣的顺延至次月直至全部扣回。

b. 因特殊情况无法及时归还的借款，借款人应以书面形式说明并注明预期结款时间，报公司总经理或大区总经理批准后方可延期还款。

c. 无特殊情况未在规定时间内办理借款核销的，财务部有权不再办理新的借款。

5.2 费用报销填写《支出证明单》

5.2.1 报销资料 0A 上传，包括发票、查验结果、电子合同以及支持付款的其他资料，详见《兴业源物业报销指引》。

5.2.2 财务复核内容，包括发票票面信息规范性，付款合同金额的核查，是否在预算范围内。

5.2.3 预算内报销审批流程：

a. 总部职能部门：

职能部门发起→部门经理审批→会计复核→财务经理审批→分管高管审批→总部总经理审批→出纳付款；

b. 京津冀大区：

职能部门发起→部门经理审批→会计复核→财务经理审批→大区总经理审批→出纳付款；

文件名称：财务收支审批、报销制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XY/Y-B-CW-制度-02-2020	页次：9 / 12	
生效日期：2020 年 3 月		

项目部门发起→项目经理审批→会计复核→财务经理审批→城区总监审批→大区总经理审批→出纳付款

c. 控股公司：

项目或职能部门发起→项目或职能部门经理审批→会计复核→财务经理审批→控股公司总经理或大区总经理审批→出纳付款

注明：需先办理合同审批流程完毕后再进入合同付款审批流程；

5.2.4 预算外费用调整审批流程：

a. 总部职能部门：

部门经理发起→财务经理审核→财务总监审批→分管高管审批→总部总经理审批→信息专员；

b. 京津冀大区：

项目或部门经理发起→财务经理审核→财务总监审批→大区总经理审批→总部总经理审批→信息专员；

c. 控股公司：

项目或职能部门经理审批→财务经理审核→财务总监审批→控股公司总经理或大区总经理审批→总部总经理审批→信息专员；

5.2.5 报销款的支付

a. 报销人打印支出证明单，后附发票等资料交到财务部出纳。

b. 出纳根据资金情况于 2 个工作日内支付完毕。

5.2.6 费用的报销周期为 15 个工作日，超过 15 个工作日的费用财务部有权不予以办理，按照发票开具的时间起算。

5.2.7 金额在 1000 元以上的增值税普票或专票需要查询发票验证信息，并上传 OA。

文件名称： 财务收支审批、报销制度	所属部门： 财务管理部	推广度： 全员
文件编号：XYY/B-CW-制度-02-2020	页次： 10 / 12	
生效日期： 2020 年 3 月		

5.3 退款审批流程：

退款单内容包括：摘要、原因、退款金额、付款方式、账号、开户行；退款申请见如下流程图

5.3.1 京津冀大区：

项目部门发起→项目经理审核→会计复核→财务经理审批→城区总监审批→大区总经理审批→出纳付款；

5.3.2 控股公司：

项目部门发起→项目经理审核→会计复核→财务经理审批→总经理或大区总经理审批→出纳付款；

5.4 退押金或保证金审批流程：退押金 OA 填写《退押金申请表》

5.4.1 总部职能部门：

职能部门发起→部门经理审批→会计复核→财务经理审批→分管高管审批→总部总经理审批→出纳付款；

5.4.2 京津冀大区：

职能部门发起→部门经理审批→会计复核→财务经理审批→大区总经理审批→出纳付款；

项目部门在收费软件操作退押金步骤，登记押金台账，发起 OA→项目经理审批→会计复核→财务经理审批→城区总监审批→大区总经理审批→出纳付款

5.4.3 控股公司：

项目或职能部门发起→项目或职能部门经理审批→会计复核→财务经理审批→控股公司总经理或大区总经理审批→出纳付款

5.5 资金调拨审批流程：OA 填写《资金调拨单》

5.5.1 京津冀大区：

财务部门发起→财务经理审批→大区总经理审批→出纳付款；

文件名称：财务收支审批、报销制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XYY/B-CW-制度-02-2020	页次：11 / 12	
生效日期：2020 年 3 月		

5.5.2 控股公司：

财务部门发起→财务经理审批→控股公司总经理或大区总经理审批→出纳付款

6. 备用金管理

备用金为各部门或项目有关人员确因工作需要而预借的作为零星开支的款项，主要为了控制这部分零星而分散的支出。采用先领后用，用后报销的办法。

6.1 职能部门备用金

6.1.1 备用金标准：

职能部门备用金为 2000 元-5000 元，如遇特殊事项，需追加额度，另报总经理进行审批方可办理；

6.1.2 经办人在费用事项发生后应及时办理审批手续，应当在 10 个工作日内到财务部报销。

6.1.3 对于给付外单位和个人的款项，支付押金经办人有催收的责任和义务，部门负责人负有连带责任。

6.2 项目备用金

6.2.1 备用金标准

项目部门备用金为 2000 元-5000 元，以项目距公司总部的距离作为确定备用金标准的依据，距公司远的项目备用金额度相对较高，距公司近的项目备用金额度相对低。

6.2.2 项目备用金使用范围

- 各项目日常单项金额不超过 500 元的零星采购和紧急采购。
- 因突发事件、临时检查等而产生的招待费。
- 其他因计划外事件发生而产生的费用支出。

6.2.3 项目备用金的管理

a. 各项目备用金支取时须由项目负责人批准，使用范围应符合公司用款有关规定，不符合的不予报销，并要求借款人以现金清偿。

文件名称： 财务收支审批、报销制度	所属部门： 财务管理部	推广度： 全员
文件编号：XYY/B-CW-制度-02-2020	页次： 12 / 12	
生效日期： 2020 年 3 月		

b. 借款人须在借支备用金后的 10 个工作日内向本项目收款员办理清款报销手续，超过 10 个工作日收款员有权拒绝办理，并要求借款人以现金清款。

c. 各项目收款员在离职时应及时清还领取的备用金，由接任收款员重新办理备用金借款手续。

d. 项目清算时，应及时将前借项目管理备用金交回公司财务部。

6.3 财务部应严格控制备用金的领用，备用金使用部门必须严格按照备用金审批的用途使用。

6.4 财务部门必须设立备用金明细账，按部门、使用人设立户头，以便及时反映备用金的领用、核销。

6.5 财务部应定期与备用金使用部门核对备用金使用情况，对于长期未使用的备用金，原则上为半年，应通知领用人及时进行核销。部门负责人对本部门备用金的安全使用负完全责任。应由项目收款员对备用金负责，按规定借给使用人，并及时报销收回。

7. 相关人员离职交接

人力资源部应配合财务部对所有离职人员借款及备用金的清查工作，未能及时清还借款及备用金的员工不允许离职，其程序如下：

7.1 各项目或职能部门离职必须先经财务部负责人审核通过后，再提交由人力资源部审批。

7.2 各项目收款员离职必须先经财务部负责人办理完毕监交手续及审核通过后，再提交由人力资源部审批。

8. 其他

公司一切借款、费用报销、退款、退押金的程序，必须遵守以上规定，任何人不得违反规定，擅自扩大费用标准，否则财务部不予办理。

文件名称：流动资金管理制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XY/Y/B-CW-制度-02-2020	页次：1 / 5	
生效日期：2020 年 3 月		

1. 制度制定及解释部门：北京兴业源物业管理股份有限公司财务管理部

2. 目的

为了适应公司经营发展的需要，规范本公司的财务行为，加强财务管理和经济核算，特制定本制度。

3. 适用范围

适用于北京兴业源物业管理股份有限公司（含子、分公司）以及无独立制度汇编的控股公司。

4. 制度内容

4.1 审批的费用支出，财务为加强流动资金管理，合理运用流动资金，确保公司资金安全高效运转，对流动资金、现金、银行存款,收支实行计划管理、预算管理。

4.2 财务部负责公司一切财务收支预算的管理、编制、执行工作。

4.2.1 公司各部门必须每年上报本部门下年度的资金收入与支出预算，由财务部根据各部门上报的资金计划进行汇总、调整，并结合集团公司下达的经济指标编制公司下年度财务收支预算，后上报公司总经理审批同意后，由财务部执行实施。

4.2.2 公司一切费用开支必须严格按照预算执行，由财务部将年度预算按项目、部门分解到月。

4.2.3 各部门每月的费用支出原则上不得超过当月费用预算，要提前支出的属于年度预算内开支需向财务部说明情况，由部门负责人、财务负责人、分管高管、总经理批准后支付，该部门当年费用累计支出不得超过该部门当年费用预算总额。

4.2.4 各部门如遇特殊情况确属公司经营所必需的预算外支出，应写出紧急用款报告说明情况、原因及其必要性，经财务负责人、分管高管、总经理批准后，由财务部安排筹集资金。

4.2.5 公司所属各部门须结合实际情况，认真编制资金收支预算，凡没有上报用款预算或超预算用款，又未经总经理批准一律不予办理。

文件名称：流动资金管理制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XYY/B-CW-制度-02-2020	页次：2 / 5	
生效日期：2020 年 3 月		

4.2.6 由财务部对预算的实际执行情况进行检查、监督。

4.3 现金的使用管理必须遵守《现金管理暂行条例》的规定。

4.3.1 库存现金必须严格遵守银行核定的库存现金限额。

4.3.2 在日常经济交往中，凡现金收付其原始单据上必须有收款人、经办人签字，并加盖收讫、付讫章。

4.3.3 现金的使用范围：

a、职工工资津贴；

b、个人劳务报酬；

c、各种劳保福利费用，以及国家规定的对个人的其他支出；

d、出差人员必须随身携带的差旅费；

e、结算起点 500 元以下的零星支出；

f、中国人民银行确定需要支付现金的其他支出。

4.3.4 不得坐支现金，凡现金收入应于当日，最迟不超过第二天上午送交银行。

4.3.5 不得用任何方式套换现金。

4.3.6 不得将公司部门的现金按个人存款方式存入个人储蓄户头。

4.3.7 不得携带大量现金到外埠采购。

4.3.8 现金管理必须建立现金账目，按时间顺序记账，逐笔记载现金收付，做到日清月结，保证账款相符，不得白条顶现金库存。

4.3.9 财务部必须设立现金出纳岗位专人负责现金管理，存入保险柜，保险柜码的秘密，妥善保管，按规定用途使用。

4.3.10 出纳取现在 OA 填写《取现申请表》。

4.3.11 银行存取款必须乘专车，大额现金存取须增加保护人数，确保现金安全。

4.3.12 各项目管理处必须配备专职或兼职的收款员，项目负责人一律不得兼任财务人员，非财务人员不得办理财务业务。

文件名称：流动资金管理制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XYY/B-CW-制度-02-2020	页次：3 / 5	
生效日期：2020 年 3 月		

4.4 现金盘点

4.4.1 现金盘点时间及盘点内容

a. 出纳自盘

每天下班前 1 小时盘点库存现金。

b. 财务经理监盘

每月至少一次，新接手的出纳前三个月内每月盘点两次。

4.4.2 盘点要求

a. 监盘时，所有盘点数据必须先由出纳员清点记录后、财务经理复核，如不一致两人共同核对，直至一致为止。

b. 监盘结束如出现长短款，当天应报送财务总监。

c. 出纳自盘填写《现金盘点表》，留存电子版。

d. 财务经理监盘填写《现金盘点表》一式两份，出纳、财务经理签字后各留一份。

4.5 存款是企业存入银行和其他金融机构的货币资金。财务部设立出纳岗位，负责银行存款的管理，其职责是遵守国家政策法规，按公司管理制度和银行的要求，处理银行存款的收支事项，及时准确地记录与监督存款的增减变化，保证存款的安全完整。

4.5.1 银行账户的管理规定：

a. 公司开设银行账户，由财务部主办，上报财务负责人、总经理审批。开设账户后，及时通知公司相关部门，严禁其他部门自行开设账户，对未经财务部申办，总经理批准的开户文件，一律不予加盖公章。

b. 银行预留印鉴只设有一套，由财务部专人负责保管，预留人名印章，须经总经理批准。

c. 公司银行账户，仅限本单位使用，不得出租、出借账户。

d. 变更账户名称，撤销、合并账户时，均需报财务负责人、总经理批准，由财务部统一办理。

文件名称：流动资金管理制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XY/Y/B-CW-制度-02-2020	页次：4 / 5	
生效日期：2020 年 3 月		

e. 财务人员要定期对账户的使用情况进行清理，对于长期闲置不用的账户，及时上报处理。

f. 公司银行存款的开户情况，非工作需要不得透露给公司以外人员与单位，确有必要提供的要经财务负责人同意，同时禁止财务部人员将公司存款情况提供或透露给财务部以外人员，总经理除外。

4.5.2 银行存款收付的管理规定：

a. 财务部收到转账支票时，应当检查其有效性，银行存款要及时入账，明确原始单据日期，并通知相关部门。

b. 银行存款支出，必须严格按照审批程序办理，财务人员需仔细检查各项手续是否完备，并将相关证明与银行凭证对照保存，确认填写日期，以备后查。大额付款要自行复查，并经他人复核。

c. 财务人员要按时编制银行存款余额调节表，检查账户存款余额，避免发生透支现象，当存款余额过低时，要及时向财务负责人报告。

4.5.3 支票使用管理规定：加强对支票的管理，严格支票领用制度。从银行领用的空白支票，必须指定专人妥善保管。

a. 签发支票时，必须填写签发日期、收款单位、款项用途和金额，按预留银行的印鉴盖好印章，并填写支票领用登记本由经办人签字领取。

b. 不得签发空白支票、远期支票、空头支票和印章与银行预留印鉴不符的支票。

c. 对于填写错误的支票必须加盖“作废”戳记，作废支票不准撕毁或丢失，注销后应与“存根”一起妥善保管。

d. 出纳人员必须严格按规定管理支票，监控支票的使用情况，随时将有关情况上报财务负责人，保证银行资金的安全运转。

文件名称：流动资金管理制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XY/Y/B-CW-制度-02-2020	页次：5 / 5	
生效日期：2020 年 3 月		

4.6 银行账户盘点

4.6.1 盘点时间及盘点内容

a. 会计自盘

每月末 5 个工作日内编制《银行余额调节表》。

b. 财务经理监盘

每季度至少一次，新接手的会计前三个月内每月盘点一次。

4.6.2 盘点要求

a. 监盘时，所有盘点数据必须先由会计核对后、财务经理复核，有异议的未达账项，会计与出纳进行核实后要解释。

b. 对于有异议未达账项会计无法做出合理解释的，财务经理上报财务总监。

c. 会计自盘填写《银行余额调节表》，报送财务经理，留存电子版。

d. 未达账项异常的要追究相关人员责任。

文件名称： 债权债务管理制度	所属部门： 财务管理部	推广度： 全员
文件编号：XY/B-CW-制度-03-2020	页次： 1 / 2	
生效日期： 2020 年 3 月		

1. 制度制定及解释部门：北京兴业源物业管理股份有限公司财务管理部

2. 目的

为了适应公司经营发展的需要，规范本公司的财务行为，加强财务管理和经济核算，特制定本制度。

3. 适用范围

适用于北京兴业源物业管理股份有限公司（含子、分公司）以及无独立制度汇编的控股公司。

4. 制度内容

4.1 债权和债务管理本着专人负责，及时清理的原则。财务部核算应收、应付账款、其他应收款、其他应付款必须按客户设置明细账，详细记录款项、内容、经办人、批准人等内容，由经办部门负责落实专人催收、清理。

4.2 跨年度应收、应付账款，财务部每年都要进行对账确认，核实准确，并按客户逐笔结转次年，包括内容、发生时间等。

4.3 财务部必须设专人核算应收账款，按地区、单位、个人建立户头，与经办部门每月认真核对，发现问题应及时查明原因，调整差异，并联系客户单位财务部门，核对确认，保证应收账款客户余额数据的真实准确。

4.4 应收票据由财务部指定专人管理，经管人员须认真审核应收票据的真实性、合法性，妥善保管及时办理兑付。

4.5 预付账款应严格按照合同执行，经总经理批准后，由财务部协同经办部门办理。

4.6 其他应收款的核算应分清项目，按部门、按借款人设立明细账，由专人负责清欠。

4.6.1 公司员工差旅费借款，必须于回公司后 5 日内报账，不得长期占用，年末一律结清。

文件名称： 债权债务管理制度	所属部门： 财务管理部	推广度： 全员
文件编号：XY/Y/B-CW-制度-03-2020	页次： 2 / 2	
生效日期： 2020 年 3 月		

4.6.2 备用金借款按照《财务收支审批报销制度》中备用金相关规定执行，由经办部门查对清理，银行退票应查明原因，由财务部和经办部门及时联系，共同负责清欠。

4.6.3 其他应收款项参照以上条款办理。

4.7 应付账款、其他应付款，须查明业务内容，由各经办部门负责人签字，并提供可靠的证据或经济合同书，由财务部核实后，经总经理批准，按期付款。

4.8 债权、债务时间过长经努力后确实无法清理的，应查明原因，写出报告，经部门负责人签字，报总经理批签后，由财务部进行账务处理。

文件名称： 发票及票据管理制度	所属部门： 财务管理部	推广度： 全员
文件编号：XYY/B-CW-制度-04-2020	页次： 1 / 3	
生效日期： 2020 年 3 月		

1. 制度制定及解释部门：北京兴业源物业管理股份有限公司财务管理部

2. 目的

为了适应公司经营发展的需要，规范本公司的财务行为，加强财务管理和经济核算，特制定本制度。

3. 适用范围

适用于北京兴业源物业管理股份有限公司（含子、分公司）以及无独立制度汇编的控股公司。

4. 制度内容

4.1 发票的使用管理应遵守《中华人民共和国发票管理办法》的规定。

4.2 财务部根据使用情况，按照国家关于发票领购的有关规定，统一向税务部门领购并由财务部统一发放给各项目管理处。

4.3 发票分发后由各项目管理处收款员保管使用，如需向公司财务部申请、领用发票时，应提前两个工作日提出申请。

4.4 各项目管理处应备有发票领用、填开登记台账。

4.5 发票填开前必须核对票号，防止跳号开票，专票普票混淆，导致发票作废。

4.6 需要开具发票时，首先必须是有业务真实发生，且发生的金额和业务及开具发票一致。不得有虚开发票行为；即为他人、为自己开具与实际经营业务情况不符的发票。每月需要开发票收款时，项目根据收款合同约定的收款时间 OA 填写《发票开具申请表》。凡申请开发票金额与合同约定时间、金额不一致的情况，需要附加提交不一致的详细说明，财务开票人员根据合理性、合法性决定是否可以开具发票。

4.7 开票人员在发票开具时，应按顺序号全份打印，并加盖单位发票专用章；各项目内容应清晰、真实、完整，包括日期、客户开票信息、提供服务名称、大小写金额、需备注事项等；同时核对税率，禁止非法开具超经营范围和税率的发票。

文件名称： 发票及票据管理制度	所属部门： 财务管理部	推广度： 全员
文件编号：XYY/B-CW-制度-04-2020	页次： 2 / 3	
生效日期： 2020 年 3 月		

4.8 开具的增值税发票发生服务退回、开票有误等情形，OA 填写《退换发票申请表》。退票在开票当月发生，可收到退回的发票联（专用发票包括抵扣联），符合作废条件的，按作废处理；开具时发现有误的，可即时作废，重新开具。作废发票应加盖作废章并全联次留存。跨月对方已认证抵扣需开具红字专用发票应向主管税务机关填报《开具红字增值税专用发票申请单》，申请开具红字专用发票，按照税务机关相关规定办理；普通发票冲红需全部收回已开具的蓝字发票所有发票联，再按照税务机关相关规定办理；增值税电子普通发票不能直接进行作废处理。增值税电子普通发票开具后，如发生开票有误、服务退回等应开具红字增值税电子普通发票，无需退回增值税电子普通发票。

4.9 业主（甲方）领用发票时，需签字确认，须邮寄发票的需填开增值税专用/普通发票送达回执单并回收备查。

4.10 严防发票丢失，一经发现必须及时向单位领导汇报，税务机关备案，对因发票丢失造成公司经济损失的追究发票丢失当事人员的责任。

4.11 每月月末最后一天需整理当月发生的废票、负数票及收据换发票，从税控器打印当月开票明细表，装订成册后于次月第一次对账时上交到财务部存档。

4.12 停车收费定额专用发票。

4.12.1 必须在真实发生停车业务时，才能开具发票，不准转借、转让他人，或代他人开发票。

4.12.2 发票不准拆本使用。

4.12.3 发生停车业务必须开具发票，不准只收钱不开票。

4.12.4 发票存根与其相应的现金存款单一并上交公司财务部。

4.13 税控盘管理、使用及维护

4.13.1 每月月末最后一天或次月 1 日，在税控系统中统计、打印当月发票资料清单，于次月第一次对账时上交到财务部存档。

文件名称： 发票及票据管理制度	所属部门： 财务管理部	推广度： 全员
文件编号：XYY/B-CW-制度-04-2020	页次： 3 / 3	
生效日期： 2020 年 3 月		

4.13.2 开票软件中网上抄报的流程：每月初 1 号到 15 号之间（具体时间以税局规定为主）需要对上月所开发票进行抄报。

4.13.3 税控盘妥善保管维护，对使用不当造成不能开票的要及时联系税务解决。

4.14 申请开具发票申请的 OA 流程图：

项目部门发起→项目经理审核→会计复核→开票员：

4.15 其他收据的管理

4.15.1 收据的使用范围：收入类暂不开发票时以及收取各类押金时给交款人开具专用收据。

4.15.2 收据的领用、填开、作废、保管

a. 领用：项目根据情况向财务部申请领取专用空白收据，财务审核后派发收据数量到收费软件，项目领取三联空白收据加盖财务专用章；

b. 填开：收据使用时连号逐一使用，收款登记收费软件后，打印收据，一联交收款人，一联交财务对账，一联项目留存备查；

c. 作废：收据开具错误时作废此张收据重新开具，作废收据三联不得撕毁连同其他正常收据联一同存放保管，作废收据三联写“作废”字样；

d. 保管：按月连号整理收据存根联，装订存档备查；

e. 财务部对项目收据的使用有指导、监督的责任。

文件名称：财务档案管理制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XY/Y/B-CW-制度-05-2020	页次：1 / 3	
生效日期：2020 年 3 月		

1. 制度制定及解释部门：北京兴业源物业管理股份有限公司财务管理部

2. 目的

为了适应公司经营发展的需要，规范本公司的财务行为，加强财务管理和经济核算，特制定本制度。

3. 适用范围

适用于北京兴业源物业管理股份有限公司（含子、分公司）以及无独立制度汇编的控股公司。

4. 制度内容

4.1 会计档案是指会计凭证、会计账簿和会计报表等会计核算资料，它是记载和反映经济业务的重要史料和证据。

4.2 会计档案的范围：

4.2.1 会计凭证：包括外来的和自制的各种原始凭证、原始凭证汇总表、记账凭证、记账凭证汇总表、银行存款对账单及余额调节表等。原始凭证是进行会计核算的基础，平时无论在任何部门保管，年度终了，都必须按照规定归档。

4.2.2 会计账簿：包括总账、明细账、日记账、各种辅助登记簿等。

4.2.3 财务报告：包括《会计制度》规定和主管部门临时通知编报的主要财务指标快报，月、季、年度会计报表，报表附注及财务情况说明书。上级主管部门对报告的批复及社会审计的审计报告也包括在内。

4.2.4 其他会计核算资料：凡与会计核算紧密相关的，由财务部门负责办理的有参考价值的数据资料。实行会计电算化单位的软件数据资料、程序资料及存储于磁性介质上的会计数据、程序文件及其他会计资料均应视同会计档案一并管理。

4.3 会计档案的整理立卷

会计年度终了后，应将装订成册的会计档案进行整理立卷。各种会计档案应按会计档案材料的关联性，分门别类地组成几个类型的案卷，将各卷按顺序编号。

文件名称： 财务档案管理制度	所属部门： 财务管理部	推广度： 全员
文件编号：XYY/B-CW-制度-05-2020	页次： 2 / 3	
生效日期： 2020 年 3 月		

4.4 会计档案的归档保管

4.4.1 存储于磁性介质上的会计资料在未打印成书面资料前要妥善保管。同时，财务部门应明确复制备份数据的时间间隔，以及清除数据的时间间隔。会计数据的备份应分别存于两个或以上不同的存储空间或磁盘内。记帐凭证每月打印终了后 5 日内打印装订完毕，帐簿年度终了后 30 日内打印装订完毕，每天进行账套备份。

4.4.2 财务部门应指定专人负责会计档案管理工作，负责全部会计档案的整理、立卷、保管调阅销毁等一系列工作。

4.4.3 保存会计档案资料应做到防盗、防火、防潮、防虫，磁性介质还要注意防尘、防热、防冻，要有相应的安全措施。

4.4.4 机构变动或档案管理人员调动时，应办理交接手续，由原管理人员编制会计档案移交清册，将全部案卷逐一点交，接管人员逐一接收。

4.5 会计档案的借阅使用

4.5.1 会计档案在财务部门管理的，除填写《会计档案案卷目录》以外，还应分别建立会计档案清册和借阅登记清册，即应将历年的会计档案的内容、保管期限、存放地点等情况登记清楚。使用会计档案借阅登记清册即将借阅人姓名、单位、日期、数量、内容、归期等情况登记清楚。

4.5.2 外单位借阅会计档案时，应持有单位正式介绍信，经总经理和财务负责人批准后，方可办理借阅手续。

4.5.3 公司内部人员借阅会计档案，应经财务负责人批准后，办理借阅手续。

4.5.4 借阅会计档案人员，不得在案卷中标画，不得拆散原卷册，更不得抽换。

4.5.5 借阅会计档案人员，不得将会计档案携带外出，特殊情况需要携带外出的，必须经财务负责人批准后，由财务人员携带外出。需要复制会计档案的，也应经财务负责人批准后才能进行复制。

4.5.6 经批准借阅会计档案，应限定期限，并由会计档案管理人员按期收回。

文件名称：财务档案管理制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XYY/B-CW-制度-05-2020	页次：3 / 3	
生效日期：2020 年 3 月		

4.6 会计档案的保管期限应按照《会计档案管理办法》执行。规定的保管期限，应从会计年度终了后的第一天算起。

4.6.1 年度会计报表要永久保存。

4.6.2 各种账簿和会计凭证至少要保存十年。

a. 总分类账、银行存款日记账、现金日记账保存至少十年。

b. 涉及外事、对私改造等重要账簿凭证要长期保存。

c. 月份、季度会计报表要保存至少十年。

4.7 会计档案的销毁

4.7.1 会计档案保管期满，需要销毁时，由本公司档案部门提出销毁意见，会同财务部门共同鉴定，严格审查，编制《会计档案销毁清册》。经总经理审查，报经主管部门批准后销毁。对其中未了结的债权债务的原始凭证，应单独抽出，另行立卷，由档案部门保管到结清债权债务时为止。

4.7.2 公司按规定销毁会计档案时，应由档案部门和财务部门共同派员监销。

4.7.3 监销人在销毁会计档案之前，应当按会计档案销毁清册所列项目逐一清查核对，销毁后，要在“销毁清册”上签章，并将监销情况以书面形式报告总经理。

4.7.4 会计档案销毁后，经办人也要在“销毁清册”上签章，归入档案备查。

文件名称：财务印章及网银 U 盾使用制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XY/Y/B-CW-制度-06-2020	页次： 1 / 2	
生效日期：2020 年 3 月		

1. 制度制定及解释部门：北京兴业源物业管理股份有限公司财务管理部

2. 目的

为了适应公司经营发展的需要，规范本公司的财务行为，加强财务管理和经济核算，特制定本制度。

3. 适用范围

适用于北京兴业源物业管理股份有限公司（含子、分公司）以及无独立制度汇编的控股公司。

4. 制度内容

4.1 总则

4.1.1 为规范公司财务印章及网银 U 盾、密码管理，加强对财务事项的监控力度，防范财务管理风险，保证资金安全，综合公司目前实际情况，特制订本制度。

4.1.2 财务印章及网银 U 盾管理遵循分开存放保管、监督审批使用、台账登记备查的原则。财务部门为印章、U 盾的保管使用部门，由相关领导监督审批使用，财务印章的刻制由单位人力行政部负责。

4.1.3 财务印章指财务专用章、法定代表人名章、发票专用章及其他财务印章。

4.2 印章的保管

4.2.1 财务印章由财务部门指定人员负责分别保管，法定代表人名章由财务部门负责人保管，财务专用章、发票专用章及其他财务印章由出纳负责保管。

4.2.2 银行预留印鉴的保管人员每年 1 月与公司签订《银行印鉴保管协议》。由财务负责人指定专人登记台帐。

4.2.3 财务印章必须保存在保险柜或者带锁的抽屉中，保管人员按照制度规定管理和使用印章，非经财务负责人同意，不得携章外出。如确需带章外出必须经财务负责人审批同意，并安排专人带章随经办人前往。

文件名称：财务印章及网银 U 盾使用制度	所属部门：财务管理部	推广度：全员
文件编号：XY/Y/B-CW-制度-06-2020	页次：2 / 2	
生效日期：2020 年 3 月		

4.2.4 根据公司业务需要，银行账户需要开通 U 盾支付功能的，经财务负责人审批后，向已开立存款银行进行申请，网银制单 U 盾由出纳保管，网银复核 U 盾由财务负责人保管。

4.2.5 网银 U 盾视作财务印章进行管理，并将其密码与网银 U 盾分开保管。

4.3 印章、U 盾的使用

4.3.1 财务印章、网银 U 盾使用必须基于发生真实的、合法的、手续完备的企业业务。加盖财务印章时，应加盖于规定位置。

4.3.2 禁止非财务事项加盖财务印章，财务印章严禁外借。因特殊原因（事项）使用财务印章的，必须办理财务印章借出审批手续，经总经理和财务负责人批准后方可办理。

4.3.3 出纳配备具有基本权限的制单网银 U 盾（设置密码），可随时上网查询账户状况，包括当日及历史交易明细、时点余额等详细信息，并且可以提交办理付款的指令。财务负责人配备复核权限的 U 盾（设置密码），必须对网银收支结算指令进行复核方可完成款项支付。

4.4 印章的交接

4.4.1 财务人员调动或者调岗时，须办理印章及网银 U 盾交接手续，交接财务印章、网银 U 盾及相关的资料。

4.4.2 一般财务人员工作交接由财务主管负责监交，财务负责人办理交接由财务总监监交。交接书上应记录印章、网银 U 盾交接的时间、枚数、名称，并在相应位置加盖所交接印章的印模。

4.4.3 由于机构、印章磨损或更换印章等原因需变更、停用财务印章时，应报财务总监审批方可。更换、停用、废旧的印章应及时由单位行政部和财务部共同销毁，个人不得擅自处理。

4.4.4 财务印章如有丢失、损毁、被盗、误用情况，应立即书面逐级上报详细情况，并迅速采取应急措施防范风险。

文件名称： 台账建立登记制度	所属部门： 财务管理部	推广度： 全员
文件编号：XY/B-CW-制度-01-2020	页次： 1 / 2	
生效日期： 2020 年 3 月		

1. 制度制定及解释部门：北京兴业源物业管理股份有限公司财务管理部

2. 目的

为了适应公司经营发展的需要，规范本公司的财务行为，加强财务管理和经济核算，特制定本制度。

3. 适用范围

适用于北京兴业源物业管理股份有限公司（含子、分公司）以及无独立制度汇编的控股公司。

4. 制度内容

4.1 根据企业内部管理的实际情况建立物业台帐。

4.1.1 台帐分类：收入类台帐、暂收押金类台帐、代收代缴类台帐

4.2.1 台帐编制要素：

a. 台帐名称：是涉及到的收费项目的内容概括。

b. 编制单位：各收费项目。

c. 项目及金额：根据各种台帐的需求设立，主要有业主房号、姓名、房屋面积、应收金额、实收金额、欠费金额、交费日期、备注等。

d. 收费计量单位：水 / 吨、电 / 度、垃圾清运消纳费 / 户。

4.2 依据公司会计核算口径划分会计期间，客观真实地反映会计信息。

4.2.1 以收付实现制为记账基准，以发生经济业务所开具的票据为记账依据。

4.2.2 以人民币为记账本位币，小数位精确到分，最后一位四舍五入。

4.3 严格遵守会计信息质量要求，坚持相关性、及时性、明晰性的原则。

4.3.1 收入类台帐，正确计算与划分当月追缴与下月预收款。

4.3.2 暂收押金及代收代缴类台帐，根据发生的经济业务据实全额填写，包括押金类别、收款方式、收押金时间、退押金时间、领款人签字等。

4.4 每发生一笔经济业务登记一笔，以自然年为登记周期，年度终了装订归档保存。

文件名称： 台账建立登记制度	所属部门： 财务管理部	推广度： 全员
文件编号：XY/Y/B-CW-制度-01-2020	页次： 2 / 2	
生效日期： 2020 年 3 月		

4.5 登记台帐必须做到项目完整、文字工整、数字准确，并有据可查。

4.6 台帐所反映的内容应当清晰明了，便于理解和利用。

4.7 财务部对项目台账档案有监督、指导、盘查的责任和权利。项目要按照财务部要求登记管理台账。

9. 投标人出具参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（加盖单位公章）

致：[采购人名称]（南阳农业职业学院）

我公司北京兴业源科技服务集团股份有限公司（[投标人全称]）郑重声明，在参加本次政府采购活动前三年内，我公司在经营活动中严格遵守国家法律法规，诚实守信，依法纳税，不存在任何重大违法记录。具体声明如下：

1. 我公司未因经营活动中的违法行为受到过刑事处罚。
2. 我公司未因经营活动中的违法行为被吊销营业执照。
3. 我公司未因经营活动中的违法行为被责令停产停业。
4. 我公司未因经营活动中的违法行为被处以较大数额的罚款（具体数额根据相关法律法规确定）。
5. 我公司未因经营活动中的违法行为被没收违法所得、没收非法财物，且情节严重。
6. 我公司未因经营活动中的违法行为被吊销许可证或者执照。
7. 我公司未因经营活动中的违法行为被暂扣许可证或者执照。
8. 我公司未因经营活动中的违法行为被警告，且情节严重。
9. 我公司未因经营活动中的违法行为被通报批评，且情节严重。
10. 我公司未因经营活动中的违法行为被限制开展生产经营活动、责令停产停业、责令关闭、限制从业，且情节严重。

我公司对上述声明内容的真实性负责，如有虚假，愿意承担相应的法律责任，并接受政府采购监督管理部门的处罚。

承诺人（投标人名称）：（公章）北京兴业源科技服务集团股份有限公司

日期：2025年9月12日