

深圳市中装建设集团股份有限公司

2026 年半年度报告



2026 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人龙晓生、主管会计工作负责人赵昭及会计机构负责人（会计主管人员）何应胜声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略、业绩预测等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并应当理解计划、预测与承诺之间的差异，敬请投资者注意投资风险。

公司在本报告第三节“管理层讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”部分，详细描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者关注相关内容并注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理、环境和社会	16
第五节 重要事项	18
第六节 股份变动及股东情况	23
第七节 债券相关情况	29
第八节 财务报告	35

备查文件目录

- 1、载有公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 3、以上备查文件的备置地点：董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、中装建设、中装建设公司	指	深圳市中装建设集团股份有限公司
实际控制人	指	龙吉生
控股股东、上海恒涔	指	上海恒涔企业管理咨询有限公司
康恒环境	指	上海康恒环境股份有限公司
深圳中院	指	深圳市中级人民法院
管理人	指	国浩律师（深圳）事务所
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
中登公司深圳分公司	指	中国证券登记结算有限公司深圳分公司
科技园物业	指	深圳市科技园物业集团有限公司
东部集团	指	深圳市东部开发（集团）有限公司
东部物业	指	深圳市东部物业管理有限公司
嘉泽特公司	指	深圳市嘉泽特投资有限公司
《公司章程》	指	《深圳市中装建设集团股份有限公司章程》
《重整计划》	指	《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	ST 中装	股票代码	002822
变更前的股票简称（如有）	*ST 中装		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市中装建设集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	中装建设		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Zhongzhuang Construction Group Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Zhongzhuang Construction		
公司的法定代表人	龙晓生		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	贺琳	陈琳
联系地址	深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四层	深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四层
电话	0755-83598225	0755-83598225
传真	0755-83567197	0755-83567197
电子信箱	zhengquan@zhongzhuang.com	zhengquan@zhongzhuang.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☒适用 ☐不适用

公司注册地址	深圳市罗湖区桂园街道人民桥社区和平路 3001 号鸿隆世纪广场 401-421、A 座 501-505。（仅限办公）
公司注册地址的邮政编码	518001
公司办公地址	深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四层
公司办公地址的邮政编码	518001
公司网址	www.zhongzhuang.com
公司电子信箱	zhengquan@zhongzhuang.com
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	2026 年 08 月 07 日
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	具体内容详见公司于 2026 年 8 月 7 日在《证券日报》《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于完成工商变更登记并换发营业执照的公告》（公告编号：2026-049）。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	269,401,917.61	409,008,497.95	-34.13%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-22,019,406.87	-396,386,026.23	94.44%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-22,252,124.14	-385,143,257.11	94.22%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-43,533,269.32	-32,568,599.29	-33.67%
基本每股收益（元/股）	-0.01	-0.38	97.37%
稀释每股收益（元/股）	-0.01	-0.38	97.37%
加权平均净资产收益率	-2.04%	-43.31%	41.27%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	1,458,933,784.03	1,522,304,733.08	-4.16%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,066,417,327.35	1,088,436,734.22	-2.02%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

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）	6,851.86	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响	266,765.90	

的政府补助除外)		
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	185,147.93	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	28,402.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-119,288.13	
减：所得税影响额	132,718.37	
少数股东权益影响额（税后）	2,444.25	
合计	232,717.27	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司主要业务为物业管理服务。公司主要控股子公司科技园物业聚焦科技园区企业赛道，打造科技园区生态，为科技园区提供高附加值物业服务。科技园物业依托全价值链服务能力、行业积累、生态资源及数字化运营体系，在国内产业园区物业服务细分领域具备较强市场竞争力，是科技园区综合服务领域的重要服务商。

报告期内，科技园物业持续突破传统物业“保洁、保安、维修”的基础服务边界，定位为高科技园区全价值链服务商，构建“园区规划→定位→招商→运营→物业管理”全链条服务闭环：一方面，通过提供标准化、高品质的园区安保、清洁、设施设备运维等基础服务，保障园区安全、高效运转；另一方面，开展产业配套服务、商务平台搭建、政策解读、科创项目孵化等增值服务，深度匹配园区企业发展需求，从“物业服务方”升级为“产业运营伙伴”，增强客户粘性 with 园区生态凝聚力。

报告期内，科技园物业持续提升数字化运营水平。一方面，通过搭建智慧园区管理系统，实现园区设备监控、服务响应、客户管理、成本管控等全流程数字化，提升服务响应速度与运营效率，实现“品质+成本+安全”三维精准管控；另一方面，采用“区域+职能”矩阵架构，优化资源配置效率，降低跨部门协同成本，支撑公司业务规模化扩张。

未来，公司将围绕物业管理服务主业，积极进行产业链延展创新，深耕具备相对优势细分领域，进一步发挥品牌、全国化布局以及数字化管理能力的优势，力争做细分领域龙头企业。公司将结合股东产业背景，积极开拓固废资源化利用等现金流稳定性较好的业务，力争实现经营稳健增长、发展逐步提速的良好态势。

二、核心竞争力分析

1、品牌优势

公司主要子公司科技园物业成立于 1993 年，是原建设部首批一级资质物业管理企业，全国物业管理综合实力百强、深圳市综合实力二十强企业、深圳知名品牌、深圳南山区政府质量奖获得者和工业园区物业管理标准制定单位。2006 年在行业中率先通过 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 三体系的整合认证。

科技园物业积累二十余年的高科技产业园区规划、运营及管理经验，在国内率先提出了“做国际一流的高科技产业园区全价值链服务供应商”的企业发展愿景，在园区的产业规划、功能定位、施工建设、招商运营、日常管理及园区商务平台搭建等方面，均与国内各级政府、高新技术企业、产业园区等单位、客户建立了良好的业务合作关系并获好评。

2、多元成熟的经营模式优势

科技园物业打破传统园区运营的盈利局限，以产业运营为基础搭建科创中心，拓展科技服务及科技金融，实现对企业全生命周期的服务。科技园物业以物理空间为载体、产业投资为纽带、专业服务为粘性，形成“空间赋能+资本赋能+服务赋能”的闭环生态，既保障稳定现金流，又实现长期价值增长，是公司核心竞争力的重要支撑。

3、股东产业协同优势

2025 年，公司完成破产重整程序，资产负债结构得到根本性改善，债务风险得到化解，同时引入具备产业优势的战略投资人，为公司发展注入新动能，通过股东间的产业协同，有利于公司培育业务增长的新引擎，强化核心竞争力。

在核心的物业管理服务领域，公司与产业投资人实现深度协同，依托投资人的产业资源与渠道优势，进一步拓展物业管理服务场景，从传统的高科技园区物业，向“无废新城”等多元场景延伸，扩大业务覆盖范围；同时借鉴投资人的成熟管理经验，持续优化公司运营体系，提升服务品质与运营效率，降低运营成本，增强物业管理业务的盈利能力。

4、人才优势

人才是企业战略落地、实现高质量发展的核心驱动力。破产重整完成后，公司围绕新的战略定位，重构人才管理体系，坚持“以人为本”的管理理念，聚焦核心业务与战略转型需求，打造一支具备正向价值观、高度职业化素养与多元能力的核心团队，为公司核心竞争力的提升提供坚实的人才保障。

公司核心团队兼具两大核心优势：一方面，核心成员拥有深厚的高科技园区运营、物业管理经验，熟悉行业规则、客户需求与市场发展趋势，能够精准把握业务发展方向，保障现有核心业务的稳定运营与持续优化；另一方面，团队具备开拓创新精神，能够快速适配公司战略转型需求，积极探索固废资源化利用等新兴领域，推动业务创新与升级。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	269,401,917.61	409,008,497.95	-34.13%	主要系重整完成后不再开展装修装饰和工程业务所致；如剔除该部分业务的不可比因素，公司保留业务的收入和成本较上年同期保持稳定
营业成本	226,311,565.59	421,775,260.66	-46.34%	主要系重整完成后不再开展装修装饰和工程业务所致；如剔除该部分业务的不可比因素，公司保留业务的收入和成本较上年同期保持稳定
销售费用	2,710,144.13	5,363,398.48	-49.47%	主要系重整完成后业务变化所致
管理费用	40,533,188.29	86,309,697.42	-53.04%	主要系重整完成后业务变化及合并范围内的子公司减少所致
财务费用	1,317,281.32	93,135,731.39	-98.59%	主要系重整完成后，债务规模下降，利息费用同比大幅降低所致
所得税费用	4,026,597.90	15,281,480.76	-73.65%	主要系重整完成后不再开展装修装饰和工程业务，相应的应纳税所得额降低所致
研发投入	0.00	2,882,437.55	-100.00%	主要系报告期内未开展新的研发活动所致
经营活动产生的现金流量净额	-43,533,269.32	-32,568,599.29	-33.67%	主要系报告期内公司销售商品、提供劳务收到的经营收款较同期减少所致
投资活动产生的现金流量净额	16,076,691.36	13,078,726.86	22.92%	主要系报告期内到期赎回理财产品，投资现金流入增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-11,060,343.96	-10,532,747.11	-5.01%	主要系报告期内支付与重整相关的现金对价及费用所致
现金及现金等价物净增加额	-38,516,899.45	-30,027,334.89	-28.27%	主要是由于受到经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流净额综合影响所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☒适用 ☐不适用

2025 年重整完成后，公司不再开展装修装饰板块的业务，直接导致本报告期的利润来源结构发生重大调整，利润主要来源于物业管理服务业务。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	269,401,917.61	100%	409,008,497.95	100%	-34.13%
分行业					
建筑装饰业			134,635,331.50	32.92%	-100.00%
物业管理及服务	269,401,917.61	100.00%	274,373,166.45	67.08%	-1.81%

分产品					
装饰、园林工程			116,445,456.95	28.47%	-100.00%
物业管理及配套服务	260,525,673.14	96.71%	274,373,166.45	67.08%	-5.05%
其他	8,876,244.47	3.29%	18,189,874.55	4.45%	-51.20%
分地区					
华南	129,149,024.41	47.94%	280,513,168.32	68.58%	-53.96%
华东	20,459,488.61	7.59%	23,648,323.96	5.78%	-13.48%
华中	17,804,152.83	6.61%	13,368,836.71	3.27%	33.18%
华北	12,186,987.47	4.52%	19,561,937.98	4.78%	-37.70%
西南	51,317,847.73	19.05%	39,808,859.61	9.73%	28.91%
西北	21,718,965.80	8.06%	19,656,033.17	4.81%	10.50%
东北	16,765,450.76	6.23%	12,451,338.20	3.05%	34.65%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业管理及服务	269,401,917.61	226,311,565.59	15.99%	-1.81%	-0.88%	-0.79%
分产品						
物业管理及配套服务	260,525,673.14	223,234,684.80	14.31%	-5.05%	-2.23%	-2.47%
分地区						
华南	129,149,024.41	100,450,942.93	22.22%	-53.96%	-64.31%	22.57%
西南	51,317,847.73	46,537,634.89	9.31%	28.91%	0.67%	25.44%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐适用 ☒不适用

四、非主营业务分析

☒适用 ☐不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-1,752,255.75	10.21%	主要系权益法核算的投资损益	是
资产减值损失	-20,640.65	0.12%	主要系计提合同资产的减值准备	否
营业外收入	2,449.94	-0.01%	主要系收到违约赔偿和无需支付的款项转入所致	否
营业外支出	140,296.35	0.82%	主要系罚款支出、违约金、滞纳金和非流动资产报废所致	否
信用减值损失	-12,024,478.86	70.09%	主要系计提应收款项的坏账准备	是

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	554,223,786.52	37.99%	602,545,515.40	39.58%	-1.59%	主要系日常经营活动中的正常收支变动所致
应收账款	142,023,366.89	9.73%	120,592,513.85	7.92%	1.81%	主要系应收物业服务费增加所致
合同资产	6,483,744.44	0.44%	6,160,374.34	0.40%	0.04%	无重大变化
投资性房地产	23,334,854.49	1.60%	10,738,622.20	0.71%	0.89%	主要系公司原自用办公大楼部分空置，为提高资产使用效率，停止自用转为对外出租，并按会计准则重分类至投资性房地产所致
长期股权投资	48,285,433.73	3.31%	54,756,178.10	3.60%	-0.29%	主要系权益法下确认的投资损益及收到被投资单位发放的股利共同影响所致
固定资产	46,710,631.24	3.20%	63,468,435.32	4.17%	-0.97%	主要系公司原自用办公大楼部分空置，为提高资产使用效率，停止自用转为对外出租，并按会计准则重分类至投资性房地产所致
在建工程	288,458,609.07	19.77%	288,202,409.22	18.93%	0.84%	无重大变化
使用权资产	236,174.50	0.02%	0.00	0.00%	0.02%	主要系报告期内新增办公场所租赁合同所致
短期借款	26,258,337.83	1.80%	26,258,337.83	1.72%	0.08%	无重大变化
合同负债	19,377,049.53	1.33%	19,184,074.72	1.26%	0.07%	无重大变化
租赁负债	80,502.66	0.01%	0.00	0.00%	0.01%	主要系报告期内新增办公场所租赁合同所致
应付账款	75,459,662.18	5.17%	83,874,693.16	5.51%	-0.34%	主要系报告期内对供应商付款所致

2、主要境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	44,878,100.29				80,000,000.00	91,421,731.69		33,456,368.60
金融资产小计	44,878,100.29				80,000,000.00	91,421,731.69		33,456,368.60

上述合计	44,878,100.29				80,000,000.00	91,421,731.69		33,456,368.60
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项 目	本期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	3,816,631.49	3,816,631.49	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金	13,621,460.92	13,621,460.92	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金
投资性房地产	25,800,914.93	1,927,896.34	对外担保抵押	对外担保抵押	25,800,914.93	4,082,388.47	对外担保抵押	对外担保抵押
子公司净资产份额（本公司持有子公司深圳市嘉泽特投资有限公司100%股权）	64,245,086.55	64,245,086.55	司法冻结	司法冻结	65,997,472.54	65,997,472.54	司法冻结	司法冻结
合 计	93,862,632.97	69,989,614.38			105,419,848.39	83,701,321.93		

六、投资状况分析

1、总体情况

☐适用 ☒不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

八、主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用
主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市科技园物业集团有限公司	子公司	物业管理及服务	20,600,000.00	378,370,029.26	41,008,420.91	268,797,721.81	6,185,419.29	2,069,121.05

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳恒佑城市管理有限公司	新设子公司	未产生重大影响
深圳恒佑循环经济有限公司	新设子公司	未产生重大影响
上海恒华聚能新材料有限公司	新设子公司	未产生重大影响
惠州市深科元环境工程有限公司	新设子公司	未产生重大影响
江门深科物业服务有限公司	新设子公司	未产生重大影响
六盘水市深科技园物业管理有限公司	新设子公司	未产生重大影响
福州市深科技园物业管理有限公司	于 2026 年 6 月注销	未产生重大影响
深圳市友邦机电设备工程有限公司	于 2026 年 6 月注销	未产生重大影响

主要控股参股公司情况说明

无。

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、市场竞争加剧风险

物业服务行业已步入存量竞争阶段，市场化外拓、提质升级成为发展主流。行业竞争核心转向服务品质与资产增值运营能力，规范化、专业化发展趋势深化。行业增量放缓、存量市场竞争加剧，头部物业服务企业凭借品牌、资本及数字化等优势加速抢占优质项目，市场竞争趋于白热化，低价竞标与服务同质化现象并存，对公司市场拓展及项目续约形成一定压力。

应对措施：公司主要子公司科技园物业将发挥品牌优势及全国化布局能力，聚焦园区、办公楼、政府及事业单位、学校、医院等具备相对优势的细分领域深耕，坚持差异化竞争策略，以优质服务品质和资产增值运营能力提升客户粘性，增强项目获取与续约竞争力。同时，公司将依托投资人的产业资源与渠道优势，进一步拓展物业管理服务场景，从传统的高科技园区物业，延伸至“无废新城”等多元场景，扩大业务覆盖范围。

2、人力成本刚性上涨风险

物业管理服务属于劳动密集型行业，人工成本在营业成本中占比较高。随着社会经济与政策的持续发展，人均用工成本亦不断提升，人力成本呈刚性上涨态势，将持续挤压公司盈利空间。

应对措施：公司将通过提升人均效能、推进标准化和信息化管理降低运营成本；同时适度提高高附加值服务占比，通过服务提质与收费优化对冲人力成本上涨压力。

3、开拓新业务风险

围绕国家“减量化、无害化、资源化”的环境保护与发展目标，公司将通过新业务开拓、战略并购、资源整合等方式，积极探索环境保护与资源循环再生业务的落地路径。但随着固废处理行业市场竞争日趋激烈，头部企业具备较强的资金、技术、品牌优势，可能导致公司项目拓展难度加大。

应对措施：公司通过聚焦固废处理与资源再生利用等细分领域，打造“物业+环保”的协同业务模式，形成差异化竞争优势；与行业头部企业建立战略合作，实现资源互补、合作共赢，提升市场拓展能力。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☒是 ☐否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

为加强公司市值管理，切实推动公司投资价值提升，增强投资者回报，维护投资者利益，根据《公司法》《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》等法律法规、规范性文件和《公司章程》等规定，公司于 2025 年 10 月制定《市值管理制度》。

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
龙吉生	董事长	被选举	2026 年 1 月 22 日	换届
龙韵致	董事	被选举	2026 年 1 月 22 日	换届
庄展鑫	董事	被选举	2026 年 1 月 22 日	换届
张兴亮	独立董事	被选举	2026 年 1 月 22 日	换届
刘志勇	独立董事	被选举	2026 年 1 月 22 日	换届
龙晓生	总裁 ¹	聘任	2026 年 7 月 27 日	工作调动
赵昭	财务总监	聘任	2026 年 1 月 22 日	换届
贺琳	董事会秘书	聘任	2026 年 1 月 22 日	换届
石亮	总裁 ²	离任	2026 年 7 月 27 日	个人原因
庄小红	董事长	离任	2026 年 1 月 22 日	换届
庄绪初	董事、总裁	离任	2026 年 1 月 22 日	换届
赵海峰	董事、副总裁	离任	2026 年 1 月 22 日	换届
黄泽民	独立董事	离任	2026 年 1 月 22 日	换届
陈贤凯	独立董事	离任	2026 年 1 月 22 日	换届
何应胜	副总裁兼财务总监	离任	2026 年 1 月 22 日	换届
庄梁	副总裁兼董事会秘书	离任	2026 年 1 月 22 日	换届

注 1：2026 年 6 月 17 日，公司召开第六届董事会第四次会议，审议通过了《关于聘任公司副总裁的议案》，公司董事会同意聘任龙晓生先生为公司副总裁；2026 年 7 月 27 日，公司召开第六届董事会第六次会议审议通过《关于聘任公司总裁的议案》，公司董事会同意聘任龙晓生先生为公司总裁，任期自第六届董事会第六次会议审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止，同时免去其公司副总裁职务。具体内容详见公司于 7 月 29 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于高级管理人员辞职暨聘任高级管理人员的公告》(公告编号：2026-048)。

注 2：2026 年 1 月 22 日，公司召开第六届董事会第一次会议，审议通过《关于聘任公司总裁的议案》，公司董事会同意聘任石亮先生为总裁；2026 年 7 月 27 日，公司董事会收到总裁石亮先生的书面辞职报告，因个人原因，石亮先生申请辞去公司总裁职务，同时不再担任公司法定代表人。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

1、投资人权益保护

公司根据《公司法》与其他有关法律法规，建立了以《公司章程》为基础的较为完善的公司治理结构。报告期内，公司持续优化内部控制制度，完善符合现代企业管理要求的管理结构。公司设有股东会、董事会、经理层与职能部门，董事会下，设立了审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，各委员会按规定履行职责，保障公司规范运转；在董事会、股东会方面，公司制定了召集、召开和议事相关制度，确保披露信息的真实、准确、完整与及时。

此外，公司设立了董事会办公室，以加强投资者关系管理，通过互动易平台、电话咨询、电子邮件、沟通交流会、业绩说明会等多种方式增加与投资者的沟通渠道，保护投资者的知情权。公司具备完善的利润分配程序，历年来分红情况符合《公司章程》规定，妥善保证了投资者的利益。

2、职工权益保护

公司始终坚持“以人为本”，尊重和维护员工的自身利益。根据《劳动法》等相关法律规定，公司建立了完善的人力制度。公司为员工依法缴纳完善的社会保险，保障员工享有国家规定的各项合法权益；绩效考核与培训方面，信息公开、竞争公平，选人用人与奖励制度完善。

第五节 重要事项

一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计
☐是 ☒否
公司半年度报告未经审计。

五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用
公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项
☒适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
中国银行股份有限公司	11,452.73	是	二审判决	1、判决公司偿	1、按照《重整	2025 年 12	巨潮

限公司起诉公司及担保方金融借款合同纠纷			已生效	还应收账款本金 2900 万元及逾期利息；2、判决公司偿还借款本金 7000 万元及利息、罚息、复利；3、判决担保方对上述债务承担连带清偿责任。	计划》执行；2、公司和科技园物业已就中国银行继续执行嘉泽特公司（担保人）财产事宜向法院申请执行异议，等待裁定。	月 19 日	资讯网
---------------------	--	--	-----	--	---	--------	-----

其他诉讼事项

☒适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
报告期，未达到重大诉讼(仲裁)事项共计 3 件	14,193.01	否	其中 1 件中止审理，2 件原告撤诉已结案。	无	不适用		

九、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☒适用 ☐不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价(万元)	披露日期	披露索引
康恒环境及其合并报表范围内子公司	受同一实际控制人控制的其他企业	销售商品/提供劳务	提供物业管理服务	采用招标投标方式定价	市场价格	1,151.42	4.42%	5,469.80	否	转账	1,151.42	2026 年 04 月 23 日	详见公司于 2026 年 4 月 23 日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于 2026 年度日常关联交易预计的公告》

													(公告编号:2026-023)
深圳康捷思供应链管理有限公	受同一实际控制人控制的其他企业	租出资产	办公场所租赁	参考周边市场价格协商确定	市场价格	2.08	18.15%	10.00	否	转账	2.08	2026年04月23日	详见公司于2026年4月23日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于2026年度日常关联交易预计的公告》(公告编号:2026-023)
合计				---	---	1,153.50	---	5,479.80	---	---	---	---	---
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☒适用 ☐不适用

租赁情况说明

截至报告期末，公司作为承租方共租赁 4 处房产用于办公，合计租赁面积 574.27 平方米，均在有效租赁期限内。公司作为出租方共出租 2 处房产，合计租赁面积 1,147.01 平方米，均在有效租赁期限内。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

3、委托理财

☒适用 ☐不适用

单位：万元

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	低风险	2,326.01	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

☐适用 ☒不适用

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2026 年 5 月 8 日	价值在线 (https://www.ir-online.cn/) 网络互动	网络平台线上交流	其他、机构、个人	线上参与公司 2025 年度业绩说明会的投资者	公司 2025 年度业绩说明会	详见 2026 年 5 月 8 日发布的《投资者关系活动记录表》（编号：2026-001）

十四、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	880,351,832	45.12%				701,675	701,675	881,053,507	45.18%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	880,351,832	45.12%				701,675	701,675	881,053,507	45.18%
其中：境内法人持股	739,864,007	37.92%				-161,300,000	-161,300,000	578,564,007	29.67%
境内自然人持股	140,487,825	7.20%				162,001,675	162,001,675	302,489,500	15.51%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,070,590,368	54.88%				-1,643,875	-1,643,875	1,068,946,493	54.82%
1、人民币普通股	1,070,590,368	54.88%				-1,643,875	-1,643,875	1,068,946,493	54.82%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,950,942,200	100.00%				-942,200	-942,200	1,950,000,000	100.00%

股份变动的原因

☒适用 ☐不适用

1、因 2026 年 1 月 22 日公司董事会换届，离任董事、高管所持部分无限售流通股依规转为限售股份，导致无限售流通股减少 701,675 股，有限售条件境内自然人持股增加 701,675 股。

2、根据《重整计划》，公司 373,864,007 股转增股票于 2026 年 2 月 13 日由深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户过户至重整财务投资人持股主体名下的证券账户，其中 161,300,000.00 股限售股份过户至境内自然人陈建忠、张国锋，导致有限售条件股份中境内法人持股减少，境内自然人持股增加。

3、报告期内，因公司回购专户库存股 942,200 股于 2026 年 4 月完成注销，导致公司股份总数减少 942,200 股，具体内容详见公司于 2026 年 4 月 8 日在《证券日报》《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于回购专户库存股注销完成暨股份变动的公告》（公告编号：2026-019）。

股份变动的批准情况

☒适用 ☐不适用

2025 年 12 月 16 日，中装建设第二次债权人会议及出资人组会议召开。截至表决期限届满，中装建设第二次债权人会议、出资人组会议分别表决通过了《重整计划草案》《重整计划草案之出资人权益调整方案》。具体内容详见公司于 2025 年 12 月 17 日在指定信息披露媒体上发布的《关于第二次债权人会议召开情况的公告》（公告编号：2025-148）、《关于出资人组会议决议的公告》（公告编号：2025-149）。

2025 年 12 月 18 日，公司收到深圳中院送达的（2025）粤 03 破 652 号之一《民事裁定书》，深圳中院裁定批准《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划》，并终止公司重整程序。具体内容详见公司于 2025 年 12 月 19 日在指定信息披露媒体上发布的《关于公司重整计划获法院裁定批准的公告》（公告编号：2025-150）。

公司于 2025 年 9 月 29 日召开第五届董事会第三十一次会议和第五届监事会第十次会议、2025 年 10 月 16 日召开 2025 年第二次临时股东会，分别审议通过了《关于注销回购专户库存股的议案》，同意公司将 2022 年回购计划存放于回购专用账户中的 942,200 股已回购未使用股份按规定予以注销。具体内容详见公司于 2025 年 9 月 30 日、2025 年 10 月 17 日在《证券日报》《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于注销回购专户库存股的公告》（公告编号：2025-131）、《2025 年第二次临时股东会决议公告》（公告编号：2025-134）及《关于公司注销回购专户库存股事宜通知债权人的公告》（公告编号：2025-135）。

股份变动的过户情况

☒适用 ☐不适用

根据中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，公司 373,864,007 股转增股票已于 2026 年 2 月 13 日由深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户过户至重整财务投资人持股主体名下的证券账户，本次过户后，国民信托有限公司持有公司 75,000,000 股、成都吉瑞泽雅企业管理合伙企业（有限合伙）持有公司 67,500,000 股、上海伯川管理咨询合伙企业（有限合伙）持有公司 55,638,803 股、炬信灿图（深圳）投资合伙企业（有限合伙）持有公司 14,425,204 股、陈建忠持有公司 66,300,000 股、张国锋持有公司 95,000,000 股。具体内容详见公司于 2026 年 2 月 26 日在《证券日报》《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于向重整财务投资人完成股票过户的公告》（公告编号：2026-016）。

根据中登公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，公司 60,424,975 股转增股票已分别于 2026 年 4 月 2 日、2026 年 6 月 10 日由深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户司法划转至包含“中装转 2”债权人在内的 274 户债权人证券账户。

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

☐适用 ☒不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

2、限售股份变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
赵海峰	1,383,000		461,000	1,844,000	高管锁定股	依照监管规定执行
张国锋	0		95,000,000	95,000,000	首发后限售股	依照监管规定执行
何应胜	375,825		125,275	501,100	高管锁定股	依照监管规定执行
陈建忠	0		66,300,000	66,300,000	首发后限售股	依照监管规定执行
庄梁	346,200		115,400	461,600	高管锁定股	依照监管规定执行
深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户	427,864,007	373,864,007		54,000,000	首发后限售股	依照监管规定执行
上海伯川管理咨询合伙企业（有限合伙）	0		55,638,803	55,638,803	首发后限售股	依照监管规定执行
成都吉瑞泽雅企业管理合伙企业（有限合伙）	0		67,500,000	67,500,000	首发后限售股	依照监管规定执行
国民信托有限公司—国民信托—中装建设重整财务投资集合资金信托计划	0		75,000,000	75,000,000	首发后限售股	依照监管规定执行
炬信灿图（深圳）投资合伙企业（有限合伙）	0		14,425,204	14,425,204	首发后限售股	依照监管规定执行
合计	429,969,032	373,864,007	374,565,682	430,670,707	--	--

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		26,256		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0		
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
上海恒涪企业管理咨询	境内非国有法人	16.00%	312,000,000	0	312,000,000	0	质押	312,000,000

有限公司								
深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户	其他	12.49%	243,575,045	-434,288,962	54,000,000	189,575,045	不适用	0
庄小红	境内自然人	5.10%	99,413,198	0	99,413,198	0	质押冻结	10,745,660 99,413,198
张国锋	境内自然人	4.87%	95,000,000	95,000,000	95,000,000	0	质押	31,000,000
国民信托有限公司一国民信托一中装建设重整财务投资集合资金信托计划	境内非国有法人	3.85%	75,000,000	75,000,000	75,000,000	0	不适用	0
成都吉瑞泽雅企业管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.46%	67,500,000	67,500,000	67,500,000	0	不适用	0
陈建忠	境内自然人	3.40%	66,300,000	66,300,000	66,300,000	0	不适用	0
上海伯川管理咨询合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.85%	55,638,803	55,638,803	55,638,803	0	不适用	0
庄展诺	境内自然人	2.66%	51,959,470	0	38,969,602	12,989,868	质押冻结	11,510,120 51,959,470
炬信灿图（深圳）投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	0.74%	14,425,204	14,425,204	14,425,204	0	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	庄展诺是庄小红长子，属于关联股东和一致行动人；除上述情况外，公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系，亦未知是否属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	庄小红女士承诺：自中装建设资本公积转增的股票登记至上海恒涔名下之日起，承诺人不可撤销地放弃届时所持中装建设 97,500,000 股股份对应的表决权，亦不委托任何其他方行使前述权利。							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量					股份种类		
						股份种类	数量	
深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户	189,575,045					人民币普通股	189,575,045	
庄展诺	12,989,868					人民币普通股	12,989,868	

中国光大银行股份有限公司深圳分行	11,417,165	人民币普通股	11,417,165
华夏银行股份有限公司深圳分行	8,188,186	人民币普通股	8,188,186
陈进学	8,091,021	人民币普通股	8,091,021
王上益	7,800,000	人民币普通股	7,800,000
广发银行股份有限公司深圳分行	6,581,984	人民币普通股	6,581,984
陈旻	6,178,600	人民币普通股	6,178,600
兴业银行股份有限公司深圳分行	5,560,294	人民币普通股	5,560,294
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	5,333,775	人民币普通股	5,333,775
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	庄展诺是庄小红长子，属于关联股东和一致行动人；除上述情况外，公司未知其他前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系，亦未知是否属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐是 ☒否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

四、董事和高级管理人员持股变动

☒适用 ☐不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数（股）	本期增持股数（股）	本期减持股数（股）	期末持股数（股）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
龙吉生	董事长	现任	0	0	0	0	0	0	0
龙韵致	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
庄展鑫	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
张兴亮	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
刘志勇	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
龙晓生	总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0
赵昭	财务总监	现任	0	0	0	0	0	0	0
贺琳	董事会秘书	现任	0	0	0	0	0	0	0
石亮 ¹	原总裁	离任	0	0	0	0	0	0	0
庄小红	原董事长	离任	99,413,198	0	0	99,413,198	0	0	0
庄绪初	原董事、总	离任	0	0	0	0	0	0	0

	裁								
赵海峰	原董事、副 总裁	离任	1,844,000	0	0	1,844,000	0	0	0
黄泽民	原独立董事	离任	0	0	0	0	0	0	0
陈贤凯	原独立董事	离任	0	0	0	0	0	0	0
庄梁	原副总裁、 董事会秘书	离任	461,600	0	0	461,600	0	0	0
何应胜	原副总裁、 财务总监	离任	501,100	0	0	501,100	0	0	0
合计	--	--	102,219,898	0	0	102,219,898	0	0	0

注 1：2026 年 7 月 27 日，公司董事会收到总裁石亮先生的书面辞职报告，因个人原因，石亮先生申请辞去公司总裁职务。同日，公司召开第六届董事会第六次会议审议通过《关于聘任公司总裁的议案》，公司董事会同意聘任龙晓生先生为公司总裁，任期自第六届董事会第六次会议审议通过之日起至第六届董事会任期届满之日止。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司前期已披露实际控制人筹划控制权变更但尚未完成的，请说明控制权变更进展情况。

☐适用 ☒不适用

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☒适用 ☐不适用

一、企业债券

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在公司债券。

三、非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在非金融企业债务融资工具。

四、可转换公司债券

☒适用 ☐不适用

1、可转债发行情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]666号”文核准，深圳市中装建设集团股份有限公司于2021年4月16日公开发行了1,160.00万张可转换公司债券，每张面值100元，发行总额116,000.00万元。经深交所审核同意，公司116,000.00万元可转换公司债券于2021年5月24日起在深交所挂牌交易，债券简称“中装转2”，债券代码“127033”。

2、报告期转债担保人及前十名持有人情况

可转换公司债券名称		2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券			
期末转债持有人数		80			
本公司转债的担保人		不适用			
担保人盈利能力、资产状况和信用状况重大变化情况		不适用			
前十名转债持有人情况如下：					
序号	可转债持有人名称	可转债持有人性质	报告期末持有可转债数量（张）	报告期末持有可转债金额（元）	报告期末持有可转债占比
1	陈波	境内自然人	32,800	3,280,000.00	35.73%
2	深圳前海道谊投资控股有限公司一道谊金量复合1号私募证券投资基金	其他	13,145	1,314,500.00	14.32%

3	叶琼怀	境内自然人	9,160	916,000.00	9.98%
4	宋炳辉	境内自然人	4,310	431,000.00	4.69%
5	曲惠	境内自然人	3,070	307,000.00	3.34%
6	马超云	境内自然人	2,540	254,000.00	2.77%
7	王福民	境内自然人	2,500	250,000.00	2.72%
8	张熊桓	境内自然人	2,250	225,000.00	2.45%
9	张国珍	境内自然人	1,560	156,000.00	1.70%
10	雷一庄	境内自然人	1,550	155,000.00	1.69%

3、报告期转债变动情况

☐适用 ☒不适用

4、累计转股情况

☒适用 ☐不适用

可转换公司债券名称	转股起止日期	发行总量(张)	发行总金额(元)	累计转股金额(元)	累计转股数(股)	转股数量占转股开始日前公司已发行股份总额的比例	尚未转股金额(元)	未转股金额占发行总金额的比例
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券中装转 2	2021 年 10 月 22 日至 2025 年 9 月 18 日	11,600,000	1,160,000,000.00	967,409,800.00	247,593,857	34.36%	9,180,800.00	0.79%

5、转股价格历次调整、修正情况

可转换公司债券名称	转股价格调整日	调整后转股价格(元)	披露时间	转股价格调整说明	截至本报告期末最新转股价格(元)
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	2021 年 06 月 17 日	6.28	2021 年 06 月 08 日	经公司 2020 年度股东大会审议通过，公司实施了 2020 年年度权益分配方案为每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），除权除息日为 2021 年 6 月 17 日。根据募集说明书及中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定，“中装转 2”的转股价格由原来的人	3.79

				民币 6.33 元/股调整为人民币 6.28 元/股，调整后的转股价格于 2021 年 6 月 17 日生效。	
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	2022 年 04 月 28 日	6.31	2022 年 04 月 28 日	2022 年 1 月 11 日，公司第四届董事会第九次会议审议通过了《关于回购注销 2019 年部分限制性股票的议案》《关于终止实施 2020 年限制性股票激励计划暨回购注销限制性股票的议案》，公司拟对上述原因涉及的尚未解锁的 122,500 股与 6,828,400 股限制性股票予以回购注销处理。根据募集说明书及中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 6.28 元/股调整为人民币 6.31 元/股，调整后的转股价格于 2022 年 4 月 28 日生效。	3.79
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	2022 年 07 月 21 日	6.29	2022 年 07 月 14 日	根据 2021 年年度股东大会决议，公司实施 2021 年年度利润分配方案：公司拟以未来实施权益分派时的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。根据中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定以及募集说明书相关条款，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 6.31 元/股调整	3.79

				为人民币 6.29 元/股，调整后的转股价格于 2022 年 7 月 21 日生效。	
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	2022 年 12 月 30 日	5.14	2022 年 12 月 30 日	根据 2022 年第四次临时股东大会，公司向下修正可转债转股价格：公司股票已出现任意连续三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价低于当期转股价格的 85%（即 5.34 元/股）的情形，已满足《募集说明书》中规定的转股价格向下修正的条件。经公司董事会、股东大会审议，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 6.29 元/股调整为人民币 5.14 元/股，调整后的转股价格于 2022 年 12 月 30 日生效。	3.79
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	2025 年 05 月 21 日	4.80	2025 年 05 月 21 日	公司召开第五届董事会第二十五次会议，审议通过《关于向下修正可转换公司债券转股价格的议案》，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 5.14 元/股调整为人民币 4.80 元/股，调整后的转股价格于 2025 年 5 月 21 日生效。	3.79
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	2025 年 08 月 11 日	3.79	2025 年 08 月 09 日	公司召开第五届董事会第二十九次会议，审议通过《关于向下修正可转换公司债券转股价格的议案》，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 4.80 元/股调整为人民币 3.79 元/股，调整后的转股价格于 2025 年 8 月 11 日生效。	3.79

6、报告期末公司的负债情况、资信变化情况以及在未来年度还债的现金安排

（1）公司的负债情况

参见“六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标”相关内容。

（2）公司资信变化情况

2026 年 1 月 16 日，根据《中证鹏元关于关注深圳市中装建设集团股份有限公司实际控制人变更等事项的公告》（中证鹏元公告【2026】17 号）。公司主体信用等级维持为 CC，评级展望维持为稳定，“中装转 2”信用等级维持为 CC。

2026 年 2 月 9 日，根据《中证鹏元关于关注深圳市中装建设集团股份有限公司 2025 年度业绩预亏等事项的公告》（中证鹏元公告【2026】70 号）。公司主体信用等级维持为 CC，评级展望维持为稳定，“中装转 2”信用等级维持为 CC。

2026 年 6 月 29 日，根据中证鹏元出具的《深圳市中装建设集团股份有限公司相关债券 2026 年跟踪评级报告》（中鹏信评【2026】跟踪第【377】号 01）。公司主体信用等级维持为 CC，评级展望维持为稳定，“中装转 2”信用等级维持为 CC。

（3）未来年度还债安排

根据 2025 年 12 月 18 日深圳中院裁定批准的《重整计划》，“中装转 2”所涉依法已经确认的普通债权金额，通过现金、股票以及 B 类信托受益权份额相结合的方式获得清偿，具体内容详见公司于 2025 年 12 月 19 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划》。

截至本报告期末，“中装转 2”相关清偿工作已基本完成，具体情况如下：

2026 年 2 月 11 日，公司在指定信息披露媒体发布《关于中装转 2 现金清偿的公告》（公告编号：2026-015），根据《重整计划》中普通债权的清偿方案，公司于 2026 年 2 月 10 日已注销每家持有“中装转 2”的债权人 50,315 元以下（含本数）的债权，公司已于 2026 年 2 月 12 日向每家持有“中装转 2”的债权人 50,315 元以下（含本数）的债权以现金形式全额清偿本金及利息。

根据深圳中院裁定的无异议债权表，“中装转 2”债权人须进行股票清偿的债券持有人数为 77 户，以 8.98 元/股的价格向普通债权人进行清偿，按照退一法分配股票数量为 601,016 股。根据中登公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，2026 年 4 月 2 日，管理人已完成前述清偿股票的划转过户。

2026 年 4 月 8 日，管理人将“中装转 2”债权人的信托份额，提交中信信托，2026 年 4 月 10 日，中信信托根据管理人提交的“中装转 2”债权人信托份额领取明细，通过短信提醒相关债权人申领信托份额，截至本报告披露日，已有 52 位持有人完成信托受益权的线上认领，认领比例 78.50%，剩余信托份额正在陆续受领中。

后续公司将根据深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的规定要求，及时办理“中装转 2”的摘牌及注销工作。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	2.38	2.25	5.78%
资产负债率	25.59%	27.29%	-1.70%
速动比率	2.38	2.25	5.78%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-2,225.21	-38,514.33	94.22%
EBITDA 全部债务比	-1.90%	-5.37%	3.47%

利息保障倍数	-12.21	-3.12	-291.35%
现金利息保障倍数	-30.83	-1.7	-1,713.53%
EBITDA 利息保障倍数	-5.48	-2.87	-90.94%
贷款偿还率	0.00%	0.00%	0.00%
利息偿付率	0.00%	7.76%	-7.76%

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计
☐是 ☒否
公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市中装建设集团股份有限公司
2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	554,223,786.52	602,545,515.40
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	33,456,368.60	44,878,100.29
衍生金融资产		
应收票据	259,256.67	125,988.54
应收账款	142,023,366.89	120,592,513.85
应收款项融资		
预付款项	4,251,425.63	10,395,069.58
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	40,691,725.62	47,668,238.03
其中：应收利息		
应收股利	2,250,000.00	3,881,033.12
买入返售金融资产		
存货		
其中：数据资源		
合同资产	6,483,744.44	6,160,374.34
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	14,309,310.78	13,427,859.27
流动资产合计	795,698,985.15	845,793,659.30

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	48,285,433.73	54,756,178.10
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	23,334,854.49	10,738,622.20
固定资产	46,710,631.24	63,468,435.32
在建工程	288,458,609.07	288,202,409.22
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	236,174.50	
无形资产	145,878,377.01	149,195,127.42
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	103,286,009.51	103,286,009.51
长期待摊费用	1,006,770.17	885,836.52
递延所得税资产	6,037,939.16	5,978,455.49
其他非流动资产		
非流动资产合计	663,234,798.88	676,511,073.78
资产总计	1,458,933,784.03	1,522,304,733.08
流动负债：		
短期借款	26,258,337.83	26,258,337.83
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	75,459,662.18	83,874,693.16
预收款项	83,274.99	330,240.44
合同负债	19,377,049.53	19,184,074.72
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	33,831,488.03	48,493,654.12
应交税费	10,376,231.62	12,512,747.08
其他应付款	160,932,090.66	178,649,611.57
其中：应付利息	15,011,570.15	13,717,280.45

应付股利	27,961,186.90	29,620,836.66
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	157,431.99	
其他流动负债	7,269,534.43	6,443,071.34
流动负债合计	333,745,101.26	375,746,430.26
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	80,502.66	
长期应付款	14,953,517.85	15,032,390.17
长期应付职工薪酬		
预计负债	21,110,000.00	21,110,000.00
递延收益	1,945,027.82	2,085,632.36
递延所得税负债	1,470,767.69	1,519,042.79
其他非流动负债		
非流动负债合计	39,559,816.02	39,747,065.32
负债合计	373,304,917.28	415,493,495.58
所有者权益：		
股本	1,950,000,000.00	1,950,942,200.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,484,673,370.48	3,488,727,595.48
减：库存股	16,092,571.82	21,088,996.82
其他综合收益	-730,120.44	-730,120.44
专项储备		
盈余公积	155,941,237.10	155,941,237.10
一般风险准备		
未分配利润	-4,507,374,587.97	-4,485,355,181.10
归属于母公司所有者权益合计	1,066,417,327.35	1,088,436,734.22
少数股东权益	19,211,539.40	18,374,503.28
所有者权益合计	1,085,628,866.75	1,106,811,237.50
负债和所有者权益总计	1,458,933,784.03	1,522,304,733.08

法定代表人：龙晓生

主管会计工作负责人：赵昭

会计机构负责人：何应胜

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	454,781,287.43	500,140,408.79

交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	15,405,713.29	15,313,153.45
应收款项融资		
预付款项	101,247.81	101,247.81
其他应收款	22,885,979.30	26,136,559.70
其中：应收利息		
应收股利		3,881,033.12
存货		
其中：数据资源		
合同资产	6,483,744.44	6,160,374.34
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,588,431.14	9,509,559.30
流动资产合计	509,246,403.41	557,361,303.39
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	213,484,815.18	215,624,069.14
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	13,327,364.02	
固定资产	33,052,659.64	49,195,779.76
在建工程	288,458,609.07	287,931,933.71
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	236,174.50	
无形资产	145,445,394.60	148,744,858.23
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	59,483.67	
其他非流动资产		
非流动资产合计	694,064,500.68	701,496,640.84
资产总计	1,203,310,904.09	1,258,857,944.23
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	18,215,858.38	19,053,015.09
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,017,547.59	12,828,093.64
应交税费	755,446.66	3,592,393.51
其他应付款	13,895,379.68	30,898,281.92
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	157,431.99	
其他流动负债	28,404.53	
流动负债合计	34,070,068.83	66,371,784.16
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	80,502.66	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,945,027.82	2,085,632.36
递延所得税负债	59,043.63	
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,084,574.11	2,085,632.36
负债合计	36,154,642.94	68,457,416.52
所有者权益：		
股本	1,950,000,000.00	1,950,942,200.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,511,555,384.06	3,515,609,609.06
减：库存股		4,996,425.00
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	155,941,237.10	155,941,237.10
未分配利润	-4,450,340,360.01	-4,427,096,093.45
所有者权益合计	1,167,156,261.15	1,190,400,527.71
负债和所有者权益总计	1,203,310,904.09	1,258,857,944.23

3、合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业总收入	269,401,917.61	409,008,497.95
其中：营业收入	269,401,917.61	409,008,497.95
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	273,183,183.51	612,578,871.21
其中：营业成本	226,311,565.59	421,775,260.66
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	2,311,004.18	3,112,345.71
销售费用	2,710,144.13	5,363,398.48
管理费用	40,533,188.29	86,309,697.42
研发费用		2,882,437.55
财务费用	1,317,281.32	93,135,731.39
其中：利息费用	1,298,331.05	61,338,725.83
利息收入	435,879.71	243,365.26
加：其他收益	535,304.58	590,323.74
投资收益（损失以“—”号填列）	-1,752,255.75	-10,620,091.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,970,744.37	506,614.37
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）		-94,400.80
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-12,024,478.86	-87,449,565.16
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-20,640.65	-86,416,018.87
资产处置收益（损失以“—”号填列）	25,410.14	-3,890,447.07
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-17,017,926.44	-391,450,573.38
加：营业外收入	2,449.94	599,029.86
减：营业外支出	140,296.35	1,286,617.04
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-17,155,772.85	-392,138,160.56
减：所得税费用	4,026,597.90	15,281,480.76
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-21,182,370.75	-407,419,641.32
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-21,182,370.75	-407,419,641.32
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. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	-22,019,406.87	-396,386,026.23
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	837,036.12	-11,033,615.09
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		

（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-21,182,370.75	-407,419,641.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	-22,019,406.87	-396,386,026.23
归属于少数股东的综合收益总额	837,036.12	-11,033,615.09
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.01	-0.38
（二）稀释每股收益	-0.01	-0.38

法定代表人：龙晓生

主管会计工作负责人：赵昭

会计机构负责人：何应胜

4、母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	745,785.88	103,015,233.99
减：营业成本	542,708.15	142,119,687.57
税金及附加	709,801.66	927,243.27
销售费用		2,145,433.17
管理费用	21,109,628.72	40,239,710.21
研发费用		
财务费用	-311,569.44	79,868,387.61
其中：利息费用	4,041.35	55,375,320.40
利息收入	371,413.59	64,667.34
加：其他收益	275,050.89	244,680.02
投资收益（损失以“—”号填列）	-2,139,253.96	2,205,702.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,139,253.96	506,614.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		-94,400.80
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-31,903.70	-133,446,547.13
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-20,640.65	-87,839,054.48
资产处置收益（损失以“—”号填列）	25,410.14	-3,889,767.88
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-23,196,120.49	-385,104,615.98
加：营业外收入		281,290.61

减：营业外支出	49,747.32	530,637.71
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-23,245,867.81	-385,353,963.08
减：所得税费用	-1,601.25	10,571,498.81
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-23,244,266.56	-395,925,461.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-23,244,266.56	-395,925,461.89
（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	-23,244,266.56	-395,925,461.89
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	290,404,768.49	514,798,873.52
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	42,578.97	465,882.40
收到其他与经营活动有关的现金	70,428,644.79	73,425,310.58
经营活动现金流入小计	360,875,992.25	588,690,066.50
购买商品、接受劳务支付的现金	140,710,394.91	353,193,470.09
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	180,044,152.60	153,289,709.69
支付的各项税费	22,068,437.77	23,308,118.71
支付其他与经营活动有关的现金	61,586,276.29	91,467,367.30
经营活动现金流出小计	404,409,261.57	621,258,665.79
经营活动产生的现金流量净额	-43,533,269.32	-32,568,599.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	6,131,033.12	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	61,585.00	9,520,913.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,349,241.37
收到其他与投资活动有关的现金	91,640,220.31	621,464.54
投资活动现金流入小计	97,832,838.43	14,491,619.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,756,147.07	1,406,892.26
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	80,000,000.00	6,000.00
投资活动现金流出小计	81,756,147.07	1,412,892.26
投资活动产生的现金流量净额	16,076,691.36	13,078,726.86
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		625,135.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,159,649.76	9,756,487.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,159,649.76	
支付其他与筹资活动有关的现金	7,900,694.20	151,124.52
筹资活动现金流出小计	11,060,343.96	10,532,747.11
筹资活动产生的现金流量净额	-11,060,343.96	-10,532,747.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	22.47	-4,715.35
五、现金及现金等价物净增加额	-38,516,899.45	-30,027,334.89
加：期初现金及现金等价物余额	588,924,054.48	165,002,483.22
六、期末现金及现金等价物余额	550,407,155.03	134,975,148.33

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	368,211.87	105,512,918.22
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	30,606,846.76	4,729,871.21
经营活动现金流入小计	30,975,058.63	110,242,789.43
购买商品、接受劳务支付的现金	633,721.00	51,756,248.27
支付给职工以及为职工支付的现金	23,035,159.14	3,135,085.32
支付的各项税费	3,307,212.90	1,441,491.50
支付其他与经营活动有关的现金	34,556,168.22	46,456,647.83
经营活动现金流出小计	61,532,261.26	102,789,472.92
经营活动产生的现金流量净额	-30,557,202.63	7,453,316.51
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	3,881,033.12	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	61,460.00	3,540.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,942,493.12	3,540.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,449,227.57	
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,449,227.57	
投资活动产生的现金流量净额	2,493,265.55	3,540.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	7,900,694.20	
筹资活动现金流出小计	7,900,694.20	
筹资活动产生的现金流量净额	-7,900,694.20	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	22.47	2.57
五、现金及现金等价物净增加额	-35,964,608.81	7,456,859.08
加：期初现金及现金等价物余额	489,430,106.29	10,886,264.79
六、期末现金及现金等价物余额	453,465,497.48	18,343,123.87

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有者 权益合 计	
	股本	其他权益工 具			资本公 积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未分配 利润	其 他			小计
		优 先 股	永 续 债	其 他											
一、上年期 末余额	1,950,9 42,200. 00				3,488, 727,59 5.48	21,08 8,996 .82	- 730,1 20.44		155,9 41,23 7.10		- 4,485, 355,18 1.10		1,088,4 36,734. 22	18,37 4,503 .28	1,106, 811,23 7.50
加：会 计政策变更															
前 期差错更正															
其 他															
二、本年期 初余额	1,950,9 42,200.				3,488, 727,59	21,08 8,996	- 730,1		155,9 41,23		- 4,485,		1,088,4 36,734.	18,37 4,503	1,106, 811,23

	00				5. 48	. 82	20. 44		7. 10		355, 18 1. 10		22	. 28	7. 50
三、本期增 减变动金额 （减少以 “－”号填 列）	－ 942, 200 . 00				－ 4, 054, 225. 00	－ 4, 996 , 425. 00					－ 22, 019 , 406. 8 7		－ 22, 019, 406. 87	837, 0 36. 12	－ 21, 182 , 370. 7 5
（一）综合 收益总额											－ 22, 019 , 406. 8 7		－ 22, 019, 406. 87	837, 0 36. 12	－ 21, 182 , 370. 7 5
（二）所有 者投入和减 少资本															
1. 所有者 投入的普通 股															
2. 其他权 益工具持有 者投入资本															
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额															
4. 其他															
（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	－ 942, 200 . 00				－ 4, 054, 225. 00	－ 4, 996 , 425. 00									
1. 资本公 积转增资本 （或股本）															
2. 盈余公 积转增资本 （或股本）															
3. 盈余公 积弥补亏损															
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益															
5. 其他综															

合收益结转留存收益															
6. 其他	- 942,200.00				- 4,054,225.00	- 4,996,425.00									
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,950,000,000.00				3,484,673,370.48	16,092,571.82	-730,120.44		155,941,237.10		-4,507,374,587.97		1,066,417,327.35	19,211,539.40	1,085,628,866.75

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益														少数股东权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		所有者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	728,232,728.00			212,375,776.54	1,323,246,833.11	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10		-1,314,989,239.18		1,094,830,790.13	-62,927,744.12	1,031,903,046.01
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	728,232,728.00			212,375,776.54	1,323,246,833.11	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10		-1,314,989,239.18		1,094,830,790.13	-62,927,744.12	1,031,903,046.01
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	6,444,557.00			-6,496,192.71	30,710,314.77						-396,386,026.23		-365,727,347.17	-9,827,838.05	-375,555,185.22
（一）综合收益总额											-396,386,026.23		-396,386,026.23	-11,033,615.09	-407,419,641.32
（二）所有者投入和减	6,444,557.00			-6,496	30,710,314.77								30,658,679.0	1,205,777.04	31,864,456.10

少资本				, 192.71								6		
1. 所有者投入的普通股	6, 444, 557.00			6, 496, 192.71	30, 710, 314.77							30, 658, 679.06		30, 658, 679.06
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													1, 205, 777.04	1, 205, 777.04
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	734, 677, 285.00			205, 879, 583.83	1, 353, 957, 147.88	4, 996, 425.00	-4, 980, 12	155, 941, 237.10		-1, 711, 375, 26		729, 103, 442.96	-72, 755, 582.17	656, 347, 860.79

						0.44				5.41			
--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	------	--	--	--

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,950,942,200.00				3,515,609,609.06	4,996,425.00			155,941,237.10	-4,427,096,093.45		1,190,400,527.71
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,950,942,200.00				3,515,609,609.06	4,996,425.00			155,941,237.10	-4,427,096,093.45		1,190,400,527.71
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-942,200.00				-4,054,225.00	-4,996,425.00				-23,244,266.56		-23,244,266.56
（一）综合收益总额										-23,244,266.56		-23,244,266.56
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利												

利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转	- 942,200.00				- 4,054,225.00	- 4,996,425.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他	- 942,200.00				- 4,054,225.00	- 4,996,425.00						
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,950,000,000.00				3,511,555,384.06			155,941,237.10	- 4,450,340,360.01		1,167,156,261.15	

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先	永续	其他								

		股	债									
一、上年 期末余额	728,232,72 8.00			212,375,7 76.54	1,350,12 8,846.69	4,996,4 25.00	- 4,250,0 00.00		155,9 41,23 7.10	- 1,075,156 ,051.88		1,362, 276,11 1.45
加： 会计政策 变更												
前期 差错更正												
其他												
二、本年 期初余额	728,232,72 8.00			212,375,7 76.54	1,350,12 8,846.69	4,996,4 25.00	- 4,250,0 00.00		155,9 41,23 7.10	- 1,075,156 ,051.88		1,362, 276,11 1.45
三、本期 增减变动 金额（减 少以“一 ”号填 列）	6,444,557. 00			- 6,496,192 .71	30,710,3 14.77					- 395,925,4 61.89		- 365,26 6,782. 83
（一）综 合收益总 额										- 395,925,4 61.89		- 395,92 5,461. 89
（二）所 有者投入 和减少资 本	6,444,557. 00			- 6,496,192 .71	30,710,3 14.77							30,658 ,679.0 6
1. 所有者 投入的普 通股	6,444,557. 00			- 6,496,192 .71	30,710,3 14.77							30,658 ,679.0 6
2. 其他权 益工具持 有者投入 资本												
3. 股份支 付计入所 有者权益 的金额												
4. 其他												
（三）利 润分配												
1. 提取盈 余公积												
2. 对所有 者（或股 东）的分 配												
3. 其他												
（四）所 有者权益												

内部结转												
1. 资本公 积转增资 本（或股 本）												
2. 盈余公 积转增资 本（或股 本）												
3. 盈余公 积弥补亏 损												
4. 设定受 益计划变 动额结转 留存收益												
5. 其他综 合收益结 转留存收 益												
6. 其他												
（五）专 项储备												
1. 本期提 取												
2. 本期使 用												
（六）其 他												
四、本期 期末余额	734,677,28 5.00			205,879,5 83.83	1,380,83 9,161.46	4,996,4 25.00	- 4,250,0 00.00		155,9 41,23 7.10	- 1,471,081 ,513.77		997,00 9,328. 62

三、公司基本情况

深圳市中装建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为深圳市福腾设计装饰公司，于 1994 年 4 月经深圳市工商行政管理局批准，由深圳民富实业发展公司出资组建的企业。注册地址及总部地址：深圳市罗湖区桂园街道人民桥社区和平路 3001 号鸿隆世纪广场 401-421、A 座 501-505。（仅限办公）。

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要从事建筑装饰行业、物业管理服务行业，主要产品和服务为承接建筑装饰工程、提供物业管理服务等。

本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 8 月 26 日决议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的具体会计准则、企

业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》的披露规定编制。

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

2、持续经营

公司自报告期末起 12 个月内不存在明显影响本公司持续经营能力的因素，本财务报表以公司持续经营假设为基础进行编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见第八节、五、37“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅第八节、五、43“重要会计政策和会计估计变更”。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2026 年 6 月 30 日的财务状况及 2026 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项/其他应收款	单项计提金额占应收账款坏账准备总额的 10%以上且金额大于

	1,000 万元
重要的在建工程项目	单个项目的预算大于 5,000 万元
账龄超过 1 年的重要应付款项	单项余额占应付账款余额 10%以上且金额大于 2,000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项余额占其他应付款余额 10%以上且金额大于 2,000 万元
账龄超过 1 年的合同负债	单项余额占合同负债总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
重要的预计负债	单项预计负债占预计负债总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
重要的非全资子公司	子公司收入总额或资产总额占集团收入总额或资产总额的 10%以上
重要的合营或联营企业	单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团资产总额 1%以上且金额大于 5,000 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注第八节、五、7“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注第八节、五、22“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。其中，本集团享有现时权利使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本集团是否实际行使该权利，视为本集团拥有对被投资方的权力；本集团自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本集团以主要责任人身份行使决策权的，视为本集团有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本集团享有的权利是否使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动；本集团是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本集团与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注第八节、五、22“长期股权投资”或本附注第八节、五、11“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注第八节、五、22“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

9、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

11、金融工具

在本集团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。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，

将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方在最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（8）金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系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、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

11.1 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

11.2 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

11.3 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

11.4 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

12、应收票据

本集团对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行；其中承兑人为非 6+9 银行，与“应收账款”组合划分相同
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

13、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团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。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征。
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征。
账龄组合	本组合以物业板块应收款项的账龄作为信用风险特征。账龄自其初始确认日起算。修改应收款项的条款和条件但不导致应收款项终止确认的，账龄连续计算；由合同资产转为应收账款的，账龄自对应的合同资产初始确认日起连续计算；债务人以商业承兑汇票或财务公司承兑汇票结算应收账款的，应收票据的账龄与原应收账款合并计算。
合同资产：	
有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征。
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“装修装饰业务”的披露要求
坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

14、应收款项融资

不适用。

15、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
投标保证金组合	本组合为日常经营活动中应收取的投标保证金。
履约及其他保证金组合	本组合为日常经营活动中应收取的履约保证金、押金、农民工保证金以及其他保证金。

账龄组合	本组合以其他往来款项的账龄作为信用风险特征。账龄自其初始确认日起算。
------	------------------------------------

16、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征。
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征。
账龄组合	本组合以物业板块应收款项的账龄作为信用风险特征。账龄自其初始确认日起算。修改应收款项的条款和条件但不导致应收款项终止确认的，账龄连续计算；由合同资产转为应收账款的，账龄自对应的合同资产初始确认日起连续计算；债务人以商业承兑汇票或财务公司承兑汇票结算应收账款的，应收票据的账龄与原应收账款合并计算。
合同资产：	
有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征。
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征。

17、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、周转材料、库存商品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非工程施工和设计成本类存货领用和发出时按加权平均法计价。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

工程施工的具体核算方法为：按照单个工程项目为核算对象，在单个工程项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接费用等。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

18、持有待售资产

不适用。

19、债权投资

不适用。

20、其他债权投资

不适用。

21、长期应收款

不适用。

22、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注第八节、五、11“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应判断是否属于“一揽子交易”分别进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，按照原持有被购买方的股权投资

账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注第八节、五、7“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注第八节、五、30“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，本集团以转换前固定资产或无形资产的账面价值作为转换后投资性房地产的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

24、固定资产

(1) 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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20.00	5.00	4.75
房屋建筑物装修	年限平均法	5.00	-	20.00
机器设备	年限平均法	5.00-10.00	5.00	9.50-19.00
电力专业设备	年限平均法	5.00-35.00	5.00	3.00-19.00
运输工具	年限平均法	5.00	5.00	19.00
办公设备及其他	年限平均法	3.00-5.00	5.00	19.00-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

25、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产，本集团各类别在建工程结转为固定资产的标准和时点：

类别	转固标准和时间
房屋及建筑物	(1) 主体建筑工程及配套工程已实质上完工；(2) 建筑工程达到预定设计要求，勘察、设计、施工、监理等单位完成验收；(3) 在建工程已实际交付使用但尚未办理竣工决算的，自实际交付使用之日起，根据工程实际造价按预估价值转入固定资产
机器设备	(1) 相关设备及其他配套设施已安装完毕；(2) 设备经过调试可在一段时间内保持正常稳定运行；(3) 生产设备能够在一段时间内稳定的产出合格产品；(4) 设备经过资产管理人员和使用人员验收

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注第八节、五、30“长期资产减值”。

26、借款费用

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

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

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

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

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

27、生物资产

不适用。

28、油气资产

不适用。

29、无形资产

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

项目	预计使用寿命（年）
土地使用权	30
软件	5

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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，能够证明其有用性；

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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注第八节、五、30“长期资产减值”。

30、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

31、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

32、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

33、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

34、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

35、股份支付

不适用。

36、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注第八节、五、26“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业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；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团有两大业务板块：（1）装饰、园林工程业务；（2）物业管理服务。依据各公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入确认的具体方法如下：

（1）装饰、园林工程业务

本集团向客户提供装饰、园林工程服务，因在本集团履约的同时客户能够控制本集团履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为产出法，根据实际测量的完工量占合同预计总工作量的比例确定履约进度；当履约进度不能合理确定时，若本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，则按照已经发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定为止。

（2）物业管理服务

本集团向客户提供物业管理服务，因在本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履行的履约义务；本集团在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况不适用。

38、合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，对超出部分计提减值准备并确认资产减值损失：（一）因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。当以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（一）减（二）的差额高于该资产账面价值时，转回原已计提的资产减值准备，计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

39、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

本集团根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项 目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	除贷款贴息外的政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	贷款贴息

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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

40、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差

异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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

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

41、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

本集团租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。

①初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注第八节、五、24“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团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。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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，本集团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。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，本集团将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

42、其他重要的会计政策和会计估计

（1）回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

（2）债务重组

本集团作为债权人参与债务重组时，以资产清偿债务或将债务转为权益工具进行债务重组的，在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。取得抵债资产为金融资产的，其初始计量金额的确定原则见本附注第八节、五、11“金融工具”之“金融资产的分类、确认和计量”中的相应内容；取得抵债资产为非金融资产的，其初始计量金额为放弃债权的公允价值和其他可直接归属成本之和。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团根据合同的实质性修改情况，判断是否终止确认原债权，同时按照修改后的条款确认一项新债权，或者重新计算该债权的账面余额。

本集团作为债务人参与债务重组时，以资产清偿债务或将债务转为权益工具进行债务重组的，在相关资产和所清偿负债符合终止确认条件（详见本附注五中关于相关资产、负债终止确认条件的相关内容）时予以终止确认，按照所转为权益工具的公允价值对其进行计量（在其公允价值不能可靠估计时按照所清偿债务的公允价值计量）。所清偿债务的账面价值与转让资产账面价值（或者权益工具的确认金额）之间的差额计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团根据合同的实质性修改情况，判断是否终止确认原债务，同时按照修改后的条款确认一项新债务，或者重新计算该债务的账面余额。针对债务重组中被豁免的债务，只有在本集团不再负有偿债现时义务时才能终止确认该部分被豁免债务并确认债务重组利得。

（3）维修基金核算方法

本集团提供物业管理服务，通过长期应付款科目核算业主委托代为管理的公共维修基金。

43、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

（2）重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

（3）2026 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

44、其他

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认

如本附注第八节、五、37“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3）金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6）长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（8）所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（9）预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售额	应税收入按 3.00%/5.00%/6.00%/9.00%/13.00%的税率（征收率）计算销项税，一般纳税人按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税，小规模纳税人按应税收入与征收率计缴增值税。
城市维护建设税	实缴流转税税额	按实际缴纳的流转税的 1.00%/5.00%/7.00%计缴
企业所得税	实缴流转税税额	详见下表
教育费附加	实缴流转税税额	3.00%
地方教育费附加	实缴流转税税额	按各地政策执行
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	1.20%/12.00%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
本公司	25%
深圳市嘉泽特投资有限公司	25%
深圳市科技园物业集团有限公司	25%
深圳市科苑绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
惠州市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
江门市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元产业地产策划有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科机电工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
武汉市深科元物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
上海深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
吉林省深科产业园运营管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
昆明深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
新疆新能深科园物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
昌吉深科园物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
贵阳市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
海口深科园物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
福州市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元生活服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
东莞科苑环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元商务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
惠州深科元绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
成都科苑环境绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
北京北深控股有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
杭州深科元环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
宁波深刻元科技环保有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
保定深科元物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
重庆深科元物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
宜宾深科元物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
无锡深科物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
阳江市深科园物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
珠海深科元物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
凉山州深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元投资服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市东部物业管理有限公司	25%

深圳市友邦机电设备工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市动力电梯有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市建艺物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市恒茂城市园林绿化有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
威海市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
六盘水市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
惠州市深科元环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
江门深科物业服务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳恒佑循环经济有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳恒佑城市管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
上海恒华聚能新材料有限公司	小型微利企业所得税优惠政策

2、税收优惠

根据财政部、税务总局 2023 年 8 月 2 日公告的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）的规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

3、其他

无。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	235,349.31	231,995.32
银行存款	552,988,371.02	599,467,177.16
其他货币资金	1,000,066.19	2,846,342.92
合计	554,223,786.52	602,545,515.40

其他说明

1.1 受限制的货币资金明细如下

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票、保函保证金	1,023,790.31	2,441,208.94
信用保证金	500.00	2,489.30
司法冻结的货币资金	2,792,341.18	11,177,762.68
合 计	3,816,631.49	13,621,460.92

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	33,456,368.60	44,878,100.29
其中：		
理财产品	23,260,051.00	34,681,782.69
信托受益权份额	10,196,317.60	10,196,317.60
其中：		
合计	33,456,368.60	44,878,100.29

其他说明

3、衍生金融资产

不适用。

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	246,517.36	113,848.93
商业承兑票据	20,757.56	16,036.17
商业承兑汇票坏账准备	-8,018.25	-3,896.56
合计	259,256.67	125,988.54

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	267,274.92	100.00%	8,018.25	3.00%	259,256.67	129,885.10	100.00%	3,896.56	3.00%	125,988.54
其中：										
银行承兑汇票	246,517.36	92.23%	7,395.52	3.00%	239,121.84	113,848.93	87.65%	3,415.47	3.00%	110,433.46
商业承兑汇票	20,757.56	7.77%	622.73	3.00%	20,134.83	16,036.17	12.35%	481.09	3.00%	15,555.08
合计	267,274.92	100.00%	8,018.25	3.00%	259,256.67	129,885.10	100.00%	3,896.56	3.00%	125,988.54

按组合计提坏账准备类别名称：商业承兑汇票与银行承兑汇票组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
银行承兑汇票组合	246,517.36	7,395.52	3.00%
商业承兑汇票组合	20,757.56	622.73	3.00%
合计	267,274.92	8,018.25	

确定该组合依据的说明：无。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

☐适用 ☒不适用

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
银行承兑汇票	3,415.47	3,980.05				7,395.52
商业承兑汇票	481.09	141.64				622.73
合计	3,896.56	4,121.69				8,018.25

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

（4） 期末公司已质押的应收票据

不适用。

（5） 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

不适用。

（6） 本期实际核销的应收票据情况

不适用。

5、应收账款

（1） 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	119,019,718.69	97,790,704.37
1 至 2 年	19,657,123.21	18,703,264.66
2 至 3 年	10,993,399.38	7,681,924.04
3 年以上	27,763,913.34	24,614,841.63
3 至 4 年	7,425,671.23	13,282,173.82
4 至 5 年	11,719,339.91	4,082,748.58

5 年以上	8,618,902.20	7,249,919.23
合计	177,434,154.62	148,790,734.70

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	14,620,663.46	8.24%	14,620,663.46	100.00%		14,620,517.53	9.83%	14,620,517.53	100.00%	
其中：										
单项计提坏账准备的应收账款	14,620,663.46	8.24%	14,620,663.46	100.00%		14,620,517.53	9.83%	14,620,517.53	100.00%	
按组合计提坏账准备的应收账款	162,813,491.16	91.76%	20,790,124.27	12.77%	142,023,366.89	134,170,217.17	90.17%	13,577,703.32	10.12%	120,592,513.85
其中：										
账龄组合	146,424,434.47	82.52%	19,806,780.87	13.53%	126,617,653.60	117,879,628.39	79.22%	12,600,267.99	10.69%	105,279,360.40
有合同纠纷组合										
无合同纠纷组合	16,389,056.69	9.24%	983,343.40	6.00%	15,405,713.29	16,290,588.78	10.95%	977,435.33	6.00%	15,313,153.45
合计	177,434,154.62	100.00%	35,410,787.73	19.96%	142,023,366.89	148,790,734.70	100.00%	28,198,220.85	18.95%	120,592,513.85

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项计提坏账准备的应收账款	14,620,517.53	14,620,517.53	14,620,663.46	14,620,663.46	100.00%	
合计	14,620,517.53	14,620,517.53	14,620,663.46	14,620,663.46		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	101,197,690.08	3,035,930.76	3.00%
1 至 2 年	17,820,462.96	1,782,046.28	10.00%
2 至 3 年	9,107,064.85	1,821,412.98	20.00%
3 至 4 年	4,110,936.07	1,233,280.84	30.00%
4 至 5 年	11,270,852.47	9,016,681.97	80.00%
5 年以上	2,917,428.04	2,917,428.04	100.00%
合计	146,424,434.47	19,806,780.87	

确定该组合依据的说明：采用账龄组合计提坏账准备的应收账款。

按组合计提坏账准备类别名称：有无合同纠纷组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
有合同纠纷组合			
无合同纠纷组合	16,389,056.69	983,343.40	6.00%
合计	16,389,056.69	983,343.40	

确定该组合依据的说明：有无合同纠纷组合计提坏账准备的应收账款。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	14,620,517.53	1,202,049.43	-11,740.76	-1,190,162.74		14,620,663.46
账龄组合	12,600,267.99	7,239,678.23		-33,165.35		19,806,780.87
有合同纠纷组合						
无合同纠纷组合	977,435.33	5,908.07				983,343.40
合计	28,198,220.85	8,447,635.73	-11,740.76	-1,223,328.09		35,410,787.73

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,223,328.09

其中重要的应收账款核销情况：无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	16,290,588.53	6,897,600.47	23,188,189.00	12.58%	1,391,291.34
第二名	8,957,013.03		8,957,013.03	4.86%	8,957,013.03
第三名	8,513,373.51		8,513,373.51	4.62%	255,401.22
第四名	4,357,912.95		4,357,912.95	2.36%	262,345.33
第五名	4,170,431.62		4,170,431.62	2.26%	125,112.95
合计	42,289,319.64	6,897,600.47	49,186,920.11	26.68%	10,991,163.87

6、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	6,897,600.47	413,856.03	6,483,744.44	6,553,589.72	393,215.38	6,160,374.34
合计	6,897,600.47	413,856.03	6,483,744.44	6,553,589.72	393,215.38	6,160,374.34

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

不适用。

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	6,897,600.47	100.00%	413,856.03	6.00%	6,483,744.44	6,553,589.72	100.00%	393,215.38	6.00%	6,160,374.34
其中：										
有合同纠纷组合										
无合同纠纷组合	6,897,600.47	100.00%	413,856.03	6.00%	6,483,744.44	6,553,589.72	100.00%	393,215.38	6.00%	6,160,374.34
合计	6,897,600.47	100.00%	413,856.03	6.00%	6,483,744.44	6,553,589.72	100.00%	393,215.38	6.00%	6,160,374.34

按组合计提坏账准备类别名称：有无合同纠纷组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
有合同纠纷组合			

无合同纠纷组合	6,897,600.47	413,856.03	6.00%
合计	6,897,600.47	413,856.03	

确定该组合依据的说明：组合中，按有无合同纠纷组合计提坏账准备的合同资产。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
按单项计提坏账准备的合同资产				
有合同纠纷组合				
无合同纠纷组合	20,640.65			
合计	20,640.65			

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

(5) 本期实际核销的合同资产情况

不适用。

7、应收款项融资

不适用。

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	2,250,000.00	3,881,033.12
其他应收款	38,441,725.62	43,787,204.91
合计	40,691,725.62	47,668,238.03

(1) 应收利息

不适用。

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
深圳市赛格物业管理有限公司		3,881,033.12
北京深科物业管理有限公司	2,250,000.00	
合计	2,250,000.00	3,881,033.12

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无。

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

无。

5) 本期实际核销的应收股利情况

无。

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
投标、履约及农民工工资保证金及其他保证金	8,564,746.29	7,311,067.22
备用金	1,292,490.51	1,073,942.80
往来款项	97,847,740.82	104,475,401.41
押金	1,302,559.31	1,736,208.99
其他	11,815,511.90	8,054,319.10
合计	120,823,048.83	122,650,939.52

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	29,175,650.96	32,299,444.41
1 至 2 年	4,549,760.55	5,574,132.53
2 至 3 年	5,219,854.98	6,977,302.61
3 年以上	81,877,782.34	77,800,059.97
3 至 4 年	6,073,569.31	9,012,739.25
4 至 5 年	8,662,420.14	15,282,294.72
5 年以上	67,141,792.89	53,505,026.00
合计	120,823,048.83	122,650,939.52

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	95,555,485.44	79.09%	77,725,625.06	81.34%	17,829,860.38	97,090,346.06	79.16%	74,097,677.75	76.32%	22,992,668.31
其中：										
单项计提预期信用损失的其他应收款	95,555,485.44	79.09%	77,725,625.06	81.34%	17,829,860.38	97,090,346.06	79.16%	74,097,677.75	76.32%	22,992,668.31
按组合计提坏账准备	25,267,563.39	20.91%	4,655,698.15	18.43%	20,611,865.24	25,560,593.46	20.84%	4,766,056.86	18.65%	20,794,536.60
其中：										
账龄组合	16,422,706.10	13.59%	4,323,271.69	26.32%	12,099,434.41	18,156,414.84	14.80%	4,467,638.83	24.61%	13,688,776.01
投标保证金组合	3,304,416.38	2.73%			3,304,416.38	2,430,544.78	1.98%			2,430,544.78
履约及其他保证金组合	5,540,440.91	4.59%	332,426.46	6.00%	5,208,014.45	4,973,633.84	4.06%	298,418.03	6.00%	4,675,215.81
合计	120,823,048.83	100.00%	82,381,323.21	68.18%	38,441,725.62	122,650,939.52	100.00%	78,863,734.61	64.30%	43,787,204.91

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提预期信用损失的其他应收款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项计提预期信用损失的其他应收款	97,090,346.06	74,097,677.75	95,555,485.44	77,725,625.06	81.34%	
合计	97,090,346.06	74,097,677.75	95,555,485.44	77,725,625.06		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	8,212,738.58	326,230.86	3.97%
1 至 2 年	2,648,187.76	264,818.78	10.00%
2 至 3 年	1,198,635.29	239,727.06	20.00%
3 至 4 年	1,056,532.84	316,959.88	30.00%
4 至 5 年	655,382.56	524,306.04	80.00%
5 年以上	2,651,229.07	2,651,229.07	100.00%
合计	16,422,706.10	4,323,271.69	

确定该组合依据的说明：采用账龄组合计提坏账准备的其他应收款项。

按组合计提坏账准备类别名称：投标保证金组合与履约及其他保证金组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
投标保证金组合	3,304,416.38		
履约及其他保证金组合	5,540,440.91	332,426.46	6.00%
合计	8,844,857.29	332,426.46	

确定该组合依据的说明：无。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026 年 1 月 1 日余额	4,766,056.86		74,097,677.75	78,863,734.61
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-43,485.11		3,644,608.88	3,601,123.77
本期转回			16,661.57	16,661.57
本期核销	66,873.60			66,873.60
2026 年 6 月 30 日余额	4,655,698.15		77,725,625.06	82,381,323.21

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：无。

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备的其他应收款	74,097,677.75	3,644,608.88	-16,661.57			77,725,625.06
账龄组合	4,467,638.83	-77,493.54		-66,873.60		4,323,271.69
投标保证金组合						
履约及其他保证金组合	298,418.03	34,008.43				332,426.46
合计	78,863,734.61	3,601,123.77	-16,661.57	-66,873.60		82,381,323.21

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无。

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	66,873.60

其中重要的其他应收款核销情况：无。

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	--------------	----------

				数的比例	
第一名	往来款项	27,956,025.51	1 年以内: 165,751.60 2-3 年: 2,631,722.40 3-4 年: 2,660,566.87 4-5 年: 7,578,025.58 5 年以上: 14,919,959.06	23.14%	27,956,025.51
第二名	往来款项	22,545,039.42	5 年以上	18.66%	22,545,039.42
第三名	往来款项	17,829,860.38	1 年以内	14.76%	
第四名	往来款项	9,727,359.20	5 年以上	8.05%	9,727,359.20
第五名	往来款项	3,776,567.74	5 年以上	3.13%	3,776,567.74
合计		81,834,852.25		67.74%	64,004,991.87

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

无。

9、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	3,997,358.17	94.02%	10,312,930.15	99.21%
1 至 2 年	232,275.44	5.46%	21,403.80	0.21%
2 至 3 年	15,234.27	0.36%		
3 年以上	6,557.75	0.16%	60,735.63	0.58%
合计	4,251,425.63		10,395,069.58	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额（元）	占预付账款年末余额合计数的比例（%）
第一名	2,044,079.86	48.08
第二名	844,921.84	19.87
第三名	392,294.21	9.23
第四名	120,893.47	2.84
第五名	100,928.32	2.37
合 计	3,503,117.70	82.39

其他说明：无。

10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
否

11、持有待售资产

不适用。

12、一年内到期的非流动资产

(1) 一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待认证、待抵扣进项税	5,517,362.18	4,335,861.86
预缴企业所得税、增值税	8,791,948.60	9,091,997.41
合计	14,309,310.78	13,427,859.27

补偿性资产相关信息

☐适用 ☒不适用

其他说明：无。

14、债权投资

不适用。

15、其他债权投资

不适用。

16、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	期末余额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
深圳市东部实业股份有限公司					17,810.34			非交易性，长期持有，管理层指定
深圳市天地建筑材料有限公司					1,586,011.60			非交易性，长期持有，管理层指定
深圳市建艺惠州发展有限公司					1,200,000.00			非交易性，长期持有，管理层指定
合计					2,803,821.94			

本期存在终止确认：无。

分项披露本期非交易性权益工具投资

不适用。

其他说明：无。

17、长期应收款

不适用。

18、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 （账面价 值）	减 值 准 备 期 初 余 额	本期增减变动								期 末 余 额 （ 账 面 价 值 ）	减 值 准 备 期 末 余 额
			追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备	其 他		
一、合营企业												
二、联营企业												
深圳市赛格 物业管理有 限公司	45,220,34 6.10				- 2,231,6 80.29						42,988, 665.81	
深圳周和庄 置业有限公司	2,403,723 .04				92,426. 33						2,496,1 49.37	
北京深科物 业管理有限 公司	7,132,108 .96				168,509 .59			4,500,00 0.00			2,800,6 18.55	
小计	54,756,17 8.10				- 1,970,7 44.37			4,500,00 0.00			48,285, 433.73	
合计	54,756,17 8.10				- 1,970,7 44.37			4,500,00 0.00			48,285, 433.73	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用。

其他说明：无。

19、其他非流动金融资产

不适用。

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	59,456,103.95			59,456,103.95
2. 本期增加金额	35,207,122.66			35,207,122.66
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	35,207,122.66			35,207,122.66
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	94,663,226.61			94,663,226.61
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	48,717,481.75			48,717,481.75
2. 本期增加金额	22,610,890.37			22,610,890.37
(1) 计提或摊销	1,273,839.88			1,273,839.88
(2) 转入	21,337,050.49			21,337,050.49
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	71,328,372.12			71,328,372.12
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	23,334,854.49			23,334,854.49
2. 期初账面价值	10,738,622.20			10,738,622.20

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用。

其他说明：公司已于 2026 年 2 月通过管理层会议决议，同意在不影响公司日常生产经营前提下，择机将公司名下位于深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场 4-5 层的房产停止自用，转为出租或出售。截至本报告期末，公司已完成部分房产的实质出租，并和承租方签署了正式的租赁协议。

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

不适用。

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	3,342,988.19	临建、加建
房屋建筑物	1,612,215.36	服务合同纠纷案中以物抵债进本集团的房产，对方公司目前处于破产清算阶段，暂不具备办理房产证的条件

其他说明：无。

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	46,696,714.07	63,468,435.32
固定资产清理	13,917.17	
合计	46,710,631.24	63,468,435.32

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	房屋及建筑物装修	机器设备	运输工具	办公设备及其他	电力专用设备	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	136,525,462.44	19,302,455.08	2,654,801.45	8,483,203.54	15,927,725.56	864,490.68	183,758,138.75
2. 本期增加金额			184,001.83	23,610.69	275,868.68		483,481.20
(1) 购置			184,001.83	23,610.69	275,868.68		483,481.20
(2) 在建工							

程转入							
（3）企业合并增加							
3. 本期减少金额	35,207,122.66		71,970.88	90,712.27	1,238,149.39		36,607,955.20
（1）处置或报废			71,970.88	90,712.27	1,238,149.39		1,400,832.54
（2）其他转出	35,207,122.66 ¹						35,207,122.66
4. 期末余额	101,318,339.78	19,302,455.08	2,766,832.40	8,416,101.96	14,965,444.85	864,490.68	147,633,664.75
二、累计折旧							
1. 期初余额	77,353,169.41	19,302,455.08	1,922,147.62	7,595,136.49	14,041,512.15	75,282.68	120,289,703.43
2. 本期增加金额	2,814,482.35		136,041.40	127,978.63	200,768.20	41,063.28	3,320,333.86
（1）计提	2,814,482.35		136,041.40	127,978.63	200,768.20	41,063.28	3,320,333.86
3. 本期减少金额	21,337,050.49		68,174.34	86,176.69	1,181,685.09		22,673,086.61
（1）处置或报废			68,174.34	86,176.69	1,181,685.09		1,336,036.12
（2）其他转出	21,337,050.49						21,337,050.49
4. 期末余额	58,830,601.27	19,302,455.08	1,990,014.68	7,636,938.43	13,060,595.26	116,345.96	100,936,950.68
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
（1）计提							
3. 本期减少金额							
（1）处置或报废							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	42,487,738.51		776,817.72	779,163.53	1,904,849.59	748,144.72	46,696,714.07
2. 期初账面价值	59,172,293.03		732,653.83	888,067.05	1,886,213.41	789,208.00	63,468,435.32

注：1 其他转出变动系自有房产用途发生改变。

（2）暂时闲置的固定资产情况

不适用。

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

不适用。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

不适用。

(5) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
电子设备类	13,917.17	
合计	13,917.17	

其他说明：无。

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	288,458,609.07	288,202,409.22
合计	288,458,609.07	288,202,409.22

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中装总部大厦	288,458,609.07		288,458,609.07	287,931,933.71		287,931,933.71
东物大楼装修改造				26,600.00		26,600.00
东物商业大楼九楼 办公室装修工程				243,875.51		243,875.51
合计	288,458,609.07		288,458,609.07	288,202,409.22		288,202,409.22

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目 名称	预算 数	期初 余额	本期 增加 金额	本期 转入 固定 资产 金额	本期 其他 减少 金额	期末 余额	工程累 计投入 占预算 比例	工程进 度	利息资 本化累 计金额	其 中： 本期利 息资本 化金 额	本期 利息 资本 化率	资金 来源
中装	516,9	287,9	526,6			288,4	94.87%	94.87% ¹	19,910			其他

总部大厦	51,011.02	31,933.71	75.36			58,609.07			,048.60			
合计	516,951,011.02	287,931,933.71	526,675.36			288,458,609.07			19,910,048.60			

注 1：工程进度的计算公式为：（在建工程+土地价款）/预算数。

（3） 本期计提在建工程减值准备情况

不适用。

（4） 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

（5） 工程物资

不适用。

23、生产性生物资产

不适用。

24、油气资产

☐适用 ☒不适用

25、使用权资产

（1） 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	314,899.30	314,899.30
（1）租入	314,899.30	314,899.30
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	314,899.30	314,899.30
二、累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	78,724.80	78,724.80
（1）计提	78,724.80	78,724.80
3. 本期减少金额		
（1）处置		

4. 期末余额	78,724.80	78,724.80
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	236,174.50	236,174.50
2. 期初账面价值		

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：无。

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	201,978,001.80			2,970,752.85	204,948,754.65
2. 本期增加金额				99,557.52	99,557.52
(1) 购置				99,557.52	99,557.52
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	201,978,001.80			3,070,310.37	205,048,312.17
二、累计摊销					
1. 期初余额	53,299,750.95			2,453,876.28	55,753,627.23
2. 本期增加金额	3,366,300.06			50,007.87	3,416,307.93
(1) 计提	3,366,300.06			50,007.87	3,416,307.93
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	56,666,051.01			2,503,884.15	59,169,935.16

三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	145,311,950.79			566,426.22	145,878,377.01
2. 期初账面价值	148,678,250.85			516,876.57	149,195,127.42

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例

(2) 确认为无形资产的数据资源

不适用。

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

不适用。

(4) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
深圳市中科众创空间科技投资有限公司	435,598.79					435,598.79
新疆新能深科技园物业服务有限公	1,049,302.59					1,049,302.59
深圳市东部物业管理有	97,954,759.38					97,954,759.38
限公司						
深圳市嘉泽特投资有限	75,382,334.09					75,382,334.09
公司						
合计	174,821,994.85					174,821,994.85

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		

深圳市中科众创空间科技投资有限公司	435,598.79					435,598.79
深圳市东部物业管理有限公司	30,723,792.31					30,723,792.31
深圳市嘉泽特投资有限公司	40,376,594.24					40,376,594.24
合计	71,535,985.34					71,535,985.34

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
深圳市中科众创空间科技投资有限公司	固定资产；独立现金流单元	/	是
新疆新能深科技园物业服务有限 公司	固定资产、长期待摊费用；独立 现金流单元	/	是
深圳市东部物业管理有限公司	固定资产、长期待摊费用；独立 现金流单元	/	是
深圳市嘉泽特投资有限公司	固定资产、无形资产、长期待摊 费用；独立现金流单元	/	是

资产组或资产组组合发生变化：无。

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期 的年限	预测期的 关键参数	稳定期的 关键参数	稳定期的 关键参数的 确定依据
深圳市中科 众创空间科 技投资有限 公司	438,069.29		435,598.79	5	收入增长 率为 0%； 息税前利 润率为- 11.26% - -0.80%	息税前利 润率为- 5.95%； 税前折现 率为 7.89%	历史年度 平均水平 及行业可 比公司财 务指标
新疆新能深 科技园物业 服务有限公司	5,464,742.42	12,696,006.22		5	收入增长 率为 0%； 息税前利 润率为 5.57%- 5.73%	息税前利 润率为 5.6%；税 前折现率 为 13.04%	历史年度 平均水平 及行业可 比公司财 务指标
深圳市东部 物业管理有 限公司	90,570,949.68	63,582,456.13	26,988,493.55	5	收入增长 率为 2%- 4.5%；息 税前利润 率为 3.78%- 4.82%	息税前利 润率为 4.75%； 税前折现 率为 12.39%	历史年度 平均水平 及行业可 比公司财 务指标
深圳市嘉泽 特投资有限 公司	82,685,668.25	71,442,111.99	11,243,556.26	5	收入增长 率为0%； 息税前利	息税前利 润率为 3.27%；	历史年度 平均水平 及行业可

					润率为 3.20%- 3.33%	税前折现 率为 13.04%	比公司财 务指标
合计	179,159,429.64	147,720,574.34	38,667,648.60				

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用。

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：无。

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
工程待摊费用	261,214.50		261,214.50		
其他	624,622.02	778,301.04	396,152.89		1,006,770.17
合计	885,836.52	778,301.04	657,367.39		1,006,770.17

其他说明：无。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预计负债	21,110,000.00	5,277,500.00	21,110,000.00	5,277,500.00
其他权益工具投资公允价值变动	2,803,821.94	700,955.49	2,803,821.94	700,955.49
租赁负债	237,934.65	59,483.67		
合计	24,151,756.59	6,037,939.16	23,913,821.94	5,978,455.49

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	5,646,896.24	1,411,724.06	6,076,171.18	1,519,042.79
使用权资产	236,174.50	59,043.63		
合计	5,883,070.74	1,470,767.69	6,076,171.18	1,519,042.79

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		6,037,939.16		5,978,455.49
递延所得税负债		1,470,767.69		1,519,042.79

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	3,372,672,132.11	3,415,124,701.75
递延收益	1,945,027.82	2,085,632.36
资产减值准备	189,749,970.56	178,995,052.74
合计	3,564,367,130.49	3,596,205,386.85

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年		1,016,249.52	
2027 年	22,278.10	1,743,568.98	
2028 年	369,613,811.19	368,778,373.79	
2029 年	892,631,750.81	893,414,473.82	
2030 年	2,083,688,448.76	2,150,172,035.64	
2031 年	26,715,843.25		
合计	3,372,672,132.11	3,415,124,701.75	

其他说明

30、其他非流动资产

不适用。

31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	3,816,631.49	3,816,631.49	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金	13,621,460.92	13,621,460.92	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金
投资性房地产	25,800,914.93	1,927,896.34	对外担保抵押	对外担保抵押	25,800,914.93	4,082,388.47	对外担保抵押	对外担保抵押
子公司净资产份额（本公司持有子公司深	64,245,086.55	64,245,086.55	司法冻结	司法冻结	65,997,472.54	65,997,472.54	司法冻结	司法冻结

圳市嘉泽特投资有限公司 100%股权)								
合计	93,862,63 2.97	69,989,61 4.38			105,419,8 48.39	83,701,32 1.93		

其他说明：无。

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	26,258,337.83	26,258,337.83
合计	26,258,337.83	26,258,337.83

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 26,258,337.83 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
徽商银行股份有限公司深圳分行	26,258,337.83	7.50%	2021 年 04 月 25 日	9.38%
合计	26,258,337.83	--	--	--

其他说明：

徽商银行股份有限公司深圳分行逾期款项名义借款方为东部物业（本集团控股子公司），实际使用方为东部物业原最终控制方深圳市东部开发（集团）有限公司，且东部集团提供了连带责任担保及房产抵押担保；因东部集团发生债务危机，无法提供资金给东部物业偿还此借款，造成此笔借款逾期。2023 年 2 月 7 日，广东省深圳市罗湖区人民法院出具了（2023）粤 0303 执恢 59 号之一《执行裁定书》，决定对东部集团的抵押房产进行拍卖以清偿债务，目前法院尚未发出拍卖通知，处于停滞状态。

33、交易性金融负债

不适用。

34、衍生金融负债

不适用。

35、应付票据

不适用。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	20,967,160.68	16,602,811.62
应付劳务款	28,346,409.05	38,875,250.20
应付工程及设备款	1,820,969.94	2,787,177.97
物业、水电及其他	24,325,122.51	25,609,453.37
合计	75,459,662.18	83,874,693.16

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

不适用。

37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	15,011,570.15	13,717,280.45
应付股利	27,961,186.90	29,620,836.66
其他应付款	117,959,333.61	135,311,494.46
合计	160,932,090.66	178,649,611.57

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	15,011,570.15	13,717,280.45
合计	15,011,570.15	13,717,280.45

重要的已逾期未支付的利息情况：

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	27,961,186.90	29,620,836.66
合计	27,961,186.90	29,620,836.66

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
单位往来	72,703,872.48	69,154,493.99
押金	33,466,057.07	35,258,718.55
预提费用及其他	11,789,404.06	30,898,281.92
合计	117,959,333.61	135,311,494.46

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

38、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	83,274.99	330,240.44
合计	83,274.99	330,240.44

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

39、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收物业费及其他	19,377,049.53	19,184,074.72
合计	19,377,049.53	19,184,074.72

账龄超过 1 年的重要合同负债

不适用。

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

不适用。

40、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	39,506,144.88	150,862,568.15	158,006,156.04	32,362,556.99
二、离职后福利-设定提存计划	731,953.98	13,854,926.37	13,753,408.29	833,472.06
三、辞退福利	8,255,555.26	320,905.01	7,941,001.29	635,458.98
合计	48,493,654.12	165,038,399.53	179,700,565.62	33,831,488.03

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	38,491,477.51	141,269,414.38	148,445,977.38	31,314,914.51
2、职工福利费		2,205,912.18	2,205,912.18	
3、社会保险费	339,789.69	4,992,154.84	5,005,498.14	326,446.39
其中：医疗保险费	306,802.17	4,406,674.60	4,418,966.98	294,509.79
工伤保险费	21,006.64	378,313.31	378,856.38	20,463.57
生育保险费	11,980.88	207,166.93	207,674.78	11,473.03
4、住房公积金	135,151.85	1,852,442.40	1,810,609.50	176,984.75
5、工会经费和职工教育经费	539,725.83	542,644.35	538,158.84	544,211.34
合计	39,506,144.88	150,862,568.15	158,006,156.04	32,362,556.99

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	692,345.20	13,407,296.86	13,303,460.84	796,181.22
2、失业保险费	39,608.78	447,629.51	449,947.45	37,290.84
合计	731,953.98	13,854,926.37	13,753,408.29	833,472.06

其他说明：无。

41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,797,800.21	4,461,845.22
企业所得税	4,541,494.26	4,002,204.61
个人所得税	303,901.68	676,282.99
城市维护建设税	213,501.07	328,326.35
教育费附加	96,143.27	135,281.28
地方教育费附加	58,708.03	84,020.67
房产税	1,345,845.26	1,941,353.31
印花税	1,265.17	849,898.07
土地使用税	13,084.84	22,320.56
水利建设基金	2,793.80	9,519.99
其他	1,694.03	1,694.03
合计	10,376,231.62	12,512,747.08

其他说明：无。

42、持有待售负债

不适用。

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	157,431.99	
合计	157,431.99	

其他说明：无。

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	7,269,534.43	6,443,071.34
合计	7,269,534.43	6,443,071.34

短期应付债券的增减变动：不适用。

其他说明：无。

45、长期借款

不适用。

46、应付债券

不适用。

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋租赁	237,934.65	
重分类至一年内到期的非流动负债	-157,431.99	
合计	80,502.66	

其他说明：无。

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	14,953,517.85	15,032,390.17
合计	14,953,517.85	15,032,390.17

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金	14,953,517.85	15,032,390.17
合计：	14,953,517.85	15,032,390.17

其他说明：无。

(2) 专项应付款

不适用。

49、长期应付职工薪酬

不适用。

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保	21,110,000.00	21,110,000.00	
合计	21,110,000.00	21,110,000.00	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无。

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,085,632.36		140,604.54	1,945,027.82	
合计	2,085,632.36		140,604.54	1,945,027.82	

其他说明：无。

52、其他非流动负债

不适用。

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,950,942,200.00				-942,200.00	-942,200.00	1,950,000,000.00

其他说明：2026 年 4 月，注销库存股 942,200 股。

54、其他权益工具

不适用。

55、资本公积

单位：元

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

资本溢价（股本溢价）	3,488,727,595.48		4,054,225.00	3,484,673,370.48
合计	3,488,727,595.48		4,054,225.00	3,484,673,370.48

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：2026 年 4 月，注销库存股 942,200 股，本期减少资本公积-股本溢价 4,054,225.00 元。

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票回购义务	4,996,425.00		4,996,425.00	
子公司持有股票	16,092,571.82			16,092,571.82
合计	21,088,996.82		4,996,425.00	16,092,571.82

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：2026 年 4 月，注销库存股 942,200 股。

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-730,120.44							-730,120.44
其他权益工具投资公允价值变动	-730,120.44							-730,120.44
其他综合收益合计	-730,120.44							-730,120.44

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：无。

58、专项储备

不适用。

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	140,538,819.93			140,538,819.93
任意盈余公积	15,402,417.17			15,402,417.17
合计	155,941,237.10			155,941,237.10

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-4,485,355,181.10	-1,314,989,239.18
调整后期初未分配利润	-4,485,355,181.10	-1,314,989,239.18
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-22,019,406.87	-396,386,026.23
期末未分配利润	-4,507,374,587.97	-1,711,375,265.41

调整期初未分配利润明细：

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

使用资本公积弥补亏损详细说明：无。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	268,656,131.73	225,768,857.44	409,008,497.95	421,775,260.66
其他业务	745,785.88	542,708.15		
合计	269,401,917.61	226,311,565.59	409,008,497.95	421,775,260.66

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	269,401,917.61	226,311,565.59			269,401,917.61	226,311,565.59
其中：						
物业管理及服务	260,525,673.14	223,234,684.80			260,525,673.14	223,234,684.80
其他	8,876,244.47	3,076,880.79			8,876,244.47	3,076,880.79
按经营地区分类	269,401,917.61	226,311,565.59			269,401,917.61	226,311,565.59
其中：						
境内	269,401,917.61	226,311,565.59			269,401,917.61	226,311,565.59
境外						
市场或客户类型						
其中：						
合同类型						
其中：						
按商品转让的时间分类	269,401,917.61	226,311,565.59			269,401,917.61	226,311,565.59
其中：						

在某一时点转让						
在某一时段内转让	269,401,917.61	226,311,565.59			269,401,917.61	226,311,565.59
按合同期限分类						
其中：						
按销售渠道分类						
其中：						
合计	269,401,917.61	226,311,565.59			269,401,917.61	226,311,565.59

与履约义务相关的信息：不适用。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：不适用。

合同中可变对价相关信息：不适用。

重大合同变更或重大交易价格调整

不适用。

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	805,236.79	1,008,795.53
教育费附加	358,537.80	436,829.91
房产税	670,515.61	1,136,675.22
土地使用税	22,812.61	9,483.08
车船使用税	6,948.00	6,300.00
印花税	187,542.97	124,251.47
地方教育费附加	244,398.04	309,896.02
水利建设基金	14,885.41	
其他	126.95	80,114.48
合计	2,311,004.18	3,112,345.71

其他说明：无。

63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	25,785,730.16	43,075,202.80
业务招待费及差旅费	1,498,701.83	3,490,105.29
汽车、维修、劳保费	872,913.79	1,210,165.06
办公、通讯及邮费	1,370,383.64	4,024,099.04
折旧及无形资产、长期待摊费用摊销	6,285,523.10	24,310,636.50
会议、协会评审及培训费	81,035.72	158,850.58
律师、咨询及中介费	3,406,425.51	7,157,351.09
租赁及水电费	896,462.44	2,119,751.19
其他	336,012.10	763,535.87
合计	40,533,188.29	86,309,697.42

其他说明：无。

64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,238,896.14	3,707,620.53
汽车、差旅费及业务费	264,212.59	1,618,962.64
折旧及无形资产、长期待摊费用摊销	12,824.35	
通讯及其他	194,211.05	36,815.31
合计	2,710,144.13	5,363,398.48

其他说明：无。

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬		2,108,268.94
直接投入		737,468.44
折旧及摊销		5,180.34
其他		31,519.83
合计		2,882,437.55

其他说明：无。

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,298,331.05	92,810,138.73
利息收入	-435,879.71	-243,365.26
手续费及其他	454,807.51	539,258.27
票据贴现利息		34,415.00
汇兑损益	22.47	-4,715.35
合计	1,317,281.32	93,135,731.39

其他说明：无。

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	266,765.90	290,922.47
个税手续费返还	118,554.22	181,046.22
增值税减免	149,984.46	118,355.05
合计：	535,304.58	590,323.74

68、净敞口套期收益

不适用。

69、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		-94,400.80
合计		-94,400.80

其他说明：无。

70、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,970,744.37	506,614.37
处置长期股权投资产生的投资收益		-11,127,680.87
处置交易性金融资产取得的投资收益		-949.25
债务重组收益		1,923.79
理财产品投资收益	218,488.62	
合计	-1,752,255.75	-10,620,091.96

其他说明：无。

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款减值损失	-3,584,462.20	1,627,550.67
应收账款减值损失	-8,435,894.97	-89,579,691.14
应收票据减值损失	-4,121.69	502,575.31
合计	-12,024,478.86	-87,449,565.16

其他说明：无。

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		-23,990,132.96
十一、合同资产减值损失	-20,640.65	-62,425,885.91
合计	-20,640.65	-86,416,018.87

其他说明：无。

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	25,410.14	-3,890,447.07

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其他	1,449.94	317,739.25	1,449.94
赔偿收入	1,000.00	281,290.61	1,000.00
合计	2,449.94	599,029.86	2,449.94

其他说明：无。

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款支出、违约金、滞纳金	115,864.78	1,250,520.49	115,864.78
其他	5,873.29		5,873.29
非流动资产毁损报废损失	18,558.28	36,096.55	18,558.28
合计	140,296.35	1,286,617.04	140,296.35

其他说明：无。

76、所得税费用**(1) 所得税费用表**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,134,356.67	15,382,493.42
递延所得税费用	-107,758.77	-101,012.66
合计	4,026,597.90	15,281,480.76

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-17,155,772.85
按法定/适用税率计算的所得税费用	-4,288,943.22
子公司适用不同税率的影响	-1,594,181.19
调整以前期间所得税的影响	303,917.68
非应税收入的影响	492,686.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,087,389.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-901,282.48
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	8,927,011.75
所得税费用	4,026,597.90

其他说明：无。

77、其他综合收益

详见附注第八节、七、57。

78、现金流量表项目

（1）与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	435,876.81	243,360.95
收现的其他收益	260,944.82	453,688.47
收现的营业外收入	1,352.31	599,028.65
保证金、备用金及其他往来款	69,730,470.85	72,129,232.51
合计	70,428,644.79	73,425,310.58

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无。

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现期间费用	6,852,305.85	22,776,093.44
付现营业外支出	113,084.52	579,992.51
保证金、备用金及其他往来款	54,620,885.92	68,111,281.35
合计	61,586,276.29	91,467,367.30

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无。

（2）与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回理财产品及收益	91,640,220.31	621,464.54
合计	91,640,220.31	621,464.54

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：无。

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	80,000,000.00	6,000.00
合计	80,000,000.00	6,000.00

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：无。

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

不适用。

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁负债款	81,006.00	151,124.52
支付重组相关费用	7,819,688.20	
合计	7,900,694.20	151,124.52

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用

(4) 以净额列报现金流量的说明

不适用。

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

不适用。

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-21,182,370.75	-407,419,641.32
加：资产减值准备	20,640.65	86,416,018.87
信用减值损失	12,024,478.86	87,449,565.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,594,173.74	9,438,386.26
使用权资产折旧	78,724.80	1,119,342.11
无形资产摊销	3,416,307.93	11,943,696.27
长期待摊费用摊销	657,367.39	1,059,778.90
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）	-25,410.14	3,890,447.07
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	18,558.28	36,096.55
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		94,400.80
财务费用（收益以“－”号填列）	1,298,331.05	93,379,096.65
投资损失（收益以“－”号填列）	1,752,255.75	10,620,091.96
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-59,483.67	72,494.13

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-48,275.10	-128,867.31
存货的减少（增加以“-”号填列）		-114,726,069.51
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-22,538,465.58	104,943,977.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-23,540,102.53	79,242,586.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-43,533,269.32	-32,568,599.29
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	550,407,155.03	134,975,148.33
减：现金的期初余额	588,924,054.48	165,002,483.22
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-38,516,899.45	-30,027,334.89

（2） 本期支付的取得子公司的现金净额

不适用。

（3） 本期收到的处置子公司的现金净额

不适用。

（4） 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	550,407,155.03	588,924,054.48
其中：库存现金	235,349.31	231,995.32
可随时用于支付的银行存款	550,171,739.53	588,288,914.48
可随时用于支付的其他货币资金	66.19	403,144.68
三、期末现金及现金等价物余额	550,407,155.03	588,924,054.48

（5） 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

不适用。

（6） 不属于现金及现金等价物的货币资金

不适用。

（7） 其他重大活动说明

不适用。

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、外币货币性项目

不适用。

82、租赁

（1） 本公司作为承租方

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒适用 ☐不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用：254,341.07 元。

涉及售后租回交易的情况

☐适用 ☒不适用

（2） 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋	114,573.49	
合计	114,573.49	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

（3） 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

83、数据资源

84、其他

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
直接投入费用		737,468.44
人员人工费用		2,108,268.94
折旧摊销费用		5,180.34
其他相关费用		31,519.83
合计		2,882,437.55
其中：费用化研发支出		2,882,437.55

1、符合资本化条件的研发项目

不适用。

2、重要外购在研项目

不适用。

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

不适用。

2、同一控制下企业合并

不适用。

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：不适用。

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐是 ☒否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

①新设子公司

公司名称	变更原因
深圳恒佑城市管理有限公司	新设子公司
深圳恒佑循环经济有限公司	新设子公司
上海恒华聚能新材料有限公司	新设子公司
惠州市深科元环境工程有限公司	新设子公司
江门深科物业服务有限公司	新设子公司
六盘水市深科园物业管理有限公司	新设子公司

② 注销及出售子公司

公司名称	变更原因
福州市深科园物业管理有限公司	于 2026 年 6 月注销
深圳市友邦机电设备工程有限公司	于 2026 年 6 月注销

6、其他

不适用。

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
深圳恒佑循环经济有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	环境治理	100.00%		设立
深圳恒佑城市管理有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理	100.00%		设立
深圳市嘉泽特投资有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	投资管理	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳市深科元环境工程有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	环境工程		80.00%	非同一控制下企业合并
深圳市科苑绿化工程有限公司	2,000,000.00	深圳市	深圳市	环境绿化		100.00%	非同一控制下企业合并
惠州市深科园物业管理有限公司	1,000,000.00	惠州市	惠州市	物业管理		70.00%	非同一控制下企业合并
新疆新能深科园物业服务有限公司	6,130,000.00	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
昌吉深科园物业服务有限公司	50,000.00	昌吉市	昌吉市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市科技园物业集团有限公司	20,600,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		61.38%	非同一控制下企业合并
深圳市深科机电工程有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	机电工程		100.00%	非同一控制下企业合并
吉林省深科产业园	1,000,000.00	长春市	长春市	物业管理		100.00%	非同一控制

运营管理有限公司							下企业合并
上海深科园物业管理有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
海口深科园物业服务有限公司	500,000.00	海口市	海口市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
贵阳市深科园物业管理有限公司	500,000.00	贵阳市	贵阳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市深科元产业地产策划有限公司	500,000.00	深圳市	深圳市	产业地产策划		100.00%	非同一控制下企业合并
武汉市深科元物业管理有限公司	500,000.00	武汉市	武汉市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
昆明深科园物业管理有限公司	1,000,000.00	昆明市	昆明市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
江门市深科园物业管理有限公司	2,000,000.00	江门市	江门市	物业管理		60.00%	非同一控制下企业合并
福州市深科园物业管理有限公司	1,000,000.00	福州市	福州市	物业管理		51.00%	设立
深圳市中科众创空间科技投资有限公司	1,200,000.00	深圳市	深圳市	创业投资		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市东部物业管理有限公司	15,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市恒茂城市园林绿化有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市动力电梯有限公司	3,500,000.00	深圳市	深圳市	电梯保养与维修		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市建艺物业管理有限公司	6,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市友邦机电设备工程有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	机电设备安装工程		100.00%	非同一控制下企业合并
威海市深科园物业管理有限公司	1,000,000.00	威海市	威海市	物业管理		100.00%	设立
深圳市深科元生活服务有限公司	200,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	设立
东莞科苑环境工程有限公司	500,000.00	东莞市	东莞市	物业管理		100.00%	设立
深圳市深科元商务服务有限公司	100,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	设立
惠州深科元绿化工程有限公司	500,000.00	惠州市	惠州市	物业管理		100.00%	设立
成都科苑环境绿化工程有限公司	500,000.00	成都市	成都市	物业管理		100.00%	设立
北京北深控股有限公司	1,000,000.00	北京市	北京市	物业管理		51.00%	设立
杭州深科元环境工程有限公司	200,000.00	杭州市	杭州市	环保工程		100.00%	设立
宁波深刻元科技环保有限公司	500,000.00	宁波市	宁波市	物业管理		100.00%	设立
保定深科元物业服务有限公司	100,000.00	保定市	保定市	物业管理		100.00%	设立
重庆深科元物业管理有限公司	100,000.00	重庆市	重庆市	物业管理		100.00%	设立
宜宾深科元物业管理有限公司	100,000.00	宜宾市	宜宾市	物业管理		100.00%	设立
无锡深科物业服务有限公司	100,000.00	无锡市	无锡市	物业管理		100.00%	设立
阳江市深科园物业	100,000.00	阳江市	阳江市	物业管理		100.00%	设立

服务有限公司							
珠海深科元物业服务 有限公司	100,000.00	珠海市	珠海市	物业管理		100.00%	设立
凉山州深科技园物 业管理有限公司	100,000.00	西昌市	西昌市	物业管理		100.00%	设立
深圳市深科元投资 服务有限公司	100,000.00	深圳市	深圳市	咨询服务		100.00%	非同一控制 下企业合并
江门深科物业服务 有限公司	100,000.00	江门市	江门市	物业管理		100.00%	设立
六盘水市深科技园 物业管理有限公司	100,000.00	六盘水市	六盘水市	物业管理		100.00%	设立
惠州市深科元环境 工程有限公司	200,000.00	惠州市	惠州市	环保工程		100.00%	设立
上海恒华聚能新材 料有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	环境治理		60.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：不适用。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：不适用。

确定公司是代理人还是委托人的依据：不适用。

其他说明：无。

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股 比例	本期归属于少数股东 的损益	本期向少数股东宣 告分派的股利	期末少数股东权益 余额
深圳市科技园物业集团有限公司	38.62%	37,941.57		4,519,434.05

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：不适用。

其他说明：无。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公 司名 称	期末余额						期初余额					
	流动 资产	非流 动资 产	资产 合计	流动 负债	非流 动负 债	负债 合计	流动 资产	非流 动资 产	资产 合计	流动 负债	非流 动负 债	负债 合计
深圳 市科 技园 物 业 集 团 有 限 公 司	276,205,470.91	102,164,558.35	378,370,029.26	299,886,366.44	37,475,241.91	337,361,608.35	279,036,548.96	108,008,693.09	387,045,242.05	310,444,509.23	37,661,432.96	348,105,942.19

单位：元

子公司名 称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量
深圳市科 技园物 业	268,797,721.81	2,069,121.05	2,069,121.05	-12,976,13	274,731,731.04	13,148,437.89	13,148,437.89	-11,250,88

集团有限 公司				5.57				5.22
------------	--	--	--	------	--	--	--	------

其他说明：无。

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

不适用。

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：无。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

不适用。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市赛格物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	25.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：不适用。

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：不适用。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

不适用。

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	深圳市赛格物业管理有限公司	深圳市赛格物业管理有限公司
流动资产	272,124,202.90	325,372,177.35
非流动资产	95,920,251.54	101,868,523.78
资产合计	368,044,454.44	427,240,701.13
流动负债	221,246,108.24	265,517,521.53
非流动负债	783,210.98	1,238,802.46
负债合计	222,029,319.22	266,756,323.99
少数股东权益	21,415,290.29	28,647,168.19
归属于母公司股东权益	124,599,844.93	131,837,208.95
按持股比例计算的净资产份额		

调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	283,280,498.81	353,391,483.79
净利润	-1,431,966.89	7,525,127.77
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,431,966.89	7,525,127.77
本年度收到的来自联营企业的股利	3,881,033.12	6,013,189.13

其他说明：无。

（4） 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

不适用。

（5） 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

不适用。

（6） 合营企业或联营企业发生的超额亏损

不适用。

（7） 与合营企业投资相关的未确认承诺

不适用。

（8） 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

不适用。

4、重要的共同经营

不适用。

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：不适用。

6、其他

不适用。

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期转入其 他收益金额	本期其他 变动	期末余额	与资产/收 益相关
递延收益	2,085,632.36			140,604.54		1,945,027.82	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
稳岗、就业、残疾人、脱贫劳力补贴	46,565.69	
生育、社保补贴	65,347.17	
产业转型升级专项资金	140,604.54	
垃圾分类补贴	14,248.50	
合 计	266,765.90	

其他说明：无。

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本集团的主要金融工具包括股权投资、借款、应收款项、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注第八节第五小节相关项目。本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，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之内。

1.1 市场风险

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

本集团采用敏感性分析技术分析市场风险相关变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1.1.1 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团的主要经营业务位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

1.1.2 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2026 年 6 月 30 日，本集团的带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 0.00 元（上年末：0.00 元），及以人民币计价的固定利率合同，金额为 26,258,337.83 元（上年末：26,258,337.83 元）。本公司所承担的利率风险不重大。

1.2 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。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团的信用风险主要来自于本集团确认的金融资产，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。
- 本附注第八节、七、6“合同资产”中披露的合同资产金额。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团评估信用风险自初始确认后是否已增加的方法、确定金融资产已发生信用减值的依据、划分组合为基础评估预期信用风险的金融工具的组合方法、直接减记金融工具的政策等，参见本附注第八节、五、11“金融资产减值”。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用有无合同纠纷、账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，有无合同纠纷、账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

本集团因应收账款、其他应收款和合同资产产生的信用风险敞口、损失准备的量化数据，参见附注第八节.七.5、第八节.七.8 和附注第八节.七.6 的披露。

1.3 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。

于 2026 年 6 月 30 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	2026 年 6 月 30 日			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	26,258,337.83			26,258,337.83
应付账款	75,459,662.18			75,459,662.18
其他应付款	117,959,333.61			117,959,333.61
长期应付款（含一年内到期）		14,953,517.85		14,953,517.85

2、套期

（1）公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

不适用。

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

3、金融资产

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价 值计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			33,456,368.60	33,456,368.60
1.以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产			33,456,368.60	33,456,368.60
（1）理财产品			23,260,051.00	23,260,051.00
（2）信托受益权份额			10,196,317.60	10,196,317.60
持续以公允价值计量的资产总额			33,456,368.60	33,456,368.60
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

交易性金融资产中股票投资期末公允价值是按上海证券交易所、深圳证券交易所公布的 2026 年 6 月 30 日的收盘价确定。

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

无。

4、持续和非持续第三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

本公司第三层次公允价值计量项目包括公司持有的无控制、共同控制和重大影响的权益投资，根据被投资单位经营环境和经营情况、财务状况等情况，公司合理估计公允价值并进行计量。

期末理财产品按照理财产品类型及收益率预测未来现金流量作为公允价值。

信托受益权份额结合底层资产的相关信息，合理估计公允价值。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

无。

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

无。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

合并财务报表年末余额中不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、短期借款、应付账款和其他应付款等，因剩余期限较短，账面价值和公允价值相近。

9、其他

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
上海恒涔企业管理咨询有限公司	上海市	咨询服务	219,000,000.00	16.00%	16.00%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是龙吉生。

其他说明：无。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注第八节、十、1、“在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注第八节、十、3、“在合营企业或联营企业中的权益”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
庄小红	本公司原控股股东、历任董事长
庄正中	本公司原控股子公司之重要股东
祝琳	本公司原实控人庄展诺先生之妻
深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	本公司控股子公司之重要股东
深圳科技工业园（集团）有限公司	本公司控股子公司之重要股东
深圳周和庄置业有限公司	本公司之联营企业
北京深科物业管理有限公司	本公司之联营企业
深圳市赛格物业管理有限公司	本公司之联营企业
北京中深科物业管理有限责任公司	本公司之联营企业控制之企业
周大生珠宝股份有限公司	本公司联营企业之重要股东
三穗康恒再生能源有限公司	受同一实控人控制企业
上海虹蟠环保发展有限公司	受同一实控人控制企业
陆良康恒环境能源有限公司	受同一实控人控制企业
宁波明州环境能源有限公司	受同一实控人控制企业
台州黄岩康恒再生能源有限公司	受同一实控人控制企业
宁波绿信环境服务有限公司	受同一实控人控制企业
顺平县康恒再生能源有限公司	受同一实控人控制企业
重庆市大足区康恒环保能源有限公司	受同一实控人控制企业
宜宾康润环保发电有限公司	受同一实控人控制企业
广水市康恒新能源有限公司	受同一实控人控制企业
珠海信环环保有限公司	受同一实控人控制企业
珠海康恒环保有限公司	受同一实控人控制企业
江门新会康恒环保有限公司	受同一实控人控制企业
阳江康恒环保有限公司	受同一实控人控制企业
曲靖康能新能源有限公司	受同一实控人控制企业
宣威市鸿志新能源有限公司	受同一实控人控制企业
榆树市鸿大环保电力有限公司	受同一实控人控制企业
朝阳康恒再生能源有限公司	受同一实控人控制企业
深圳康捷思供应链管理有限公司	受同一实控人控制企业

其他说明：无。

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳科技工业园（集团）有限公司	停车场支出	405,060.00		否	405,060.00
深圳周和庄置业有限公司	总部大厦在建工程	663,679.25		否	1,659,000.00
北京深科物业管理有限公司	服务费	1,698,113.22		否	
北京中深科物业管理有限责任公司	服务费	627,346.45		否	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京深科物业管理有限公司	顾问服务费	227,878.15	

三穗康恒再生能源有限公司	物业服务费	337,422.07	
上海虹蟠环保发展有限公司	物业服务费	237,611.24	
陆良康恒环境能源有限公司	物业服务费	435,792.07	
宁波明州环境能源有限公司	物业服务费	907,339.03	
台州黄岩康恒再生能源有限公司	物业服务费	792,846.53	
宁波绿信环境服务有限公司	物业服务费	143,460.43	
顺平县康恒再生能源有限公司	物业服务费	738,118.80	
重庆市大足区康恒环保能源有限公司	物业服务费	694,940.96	
宜宾康润环保发电有限公司	物业服务费	680,805.67	
广水市康恒新能源有限公司	物业服务费	548,792.23	
江门新会康恒环保有限公司	物业服务费	825,273.70	
曲靖康能新能源有限公司	物业服务费	543,168.27	
宣威市鸿志新能源有限公司	物业服务费	363,019.78	
武冈康恒环保能源有限公司	物业服务费	327,464.18	
朝阳康恒再生能源有限公司	物业服务费	607,667.92	
榆树市鸿大环保电力有限公司	物业服务费	782,930.80	
阳江康恒环保有限公司	物业服务费	801,690.72	
珠海康恒环保有限公司	物业服务费	898,529.19	
珠海信环环保有限公司	物业服务费	847,348.04	
深圳科技工业园（集团）有限公司	物业服务费	73,867.93	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无。

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

不适用。

（3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳康捷思供应链管理有限公司	房屋	20,794.29	

本公司作为承租方：

不适用。

（4）关联担保情况

不适用。

（5）关联方资金拆借

不适用。

（6）关联方资产转让、债务重组情况

不适用。

（7）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	952,919.80	

（8）其他关联交易

无。

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：	北京深科物业管理有限公司	241,550.84	15,685.24	481,671.50	14,450.15
	三穗康恒再生能源有限公司	55,170.86	1,655.13	180,316.74	5,409.50
	上海虹蟠环保发展有限公司	379,067.94	20,276.04	127,200.00	3,816.00
	陆良康恒环境能源有限公司	149,278.00	4,478.34	148,678.00	4,460.34
	宁波明州环境能源有限公司	149,515.40	4,485.46	146,715.40	4,401.46
	台州黄岩康恒再生能源有限公司	133,462.50	4,003.88	133,462.50	4,003.88
	宁波绿信环境服务有限公司	23,620.60	708.62	23,620.60	708.62
	顺平县康恒再生能源有限公司	372,750.00	11,182.50	372,550.00	11,176.50
	重庆市大足区康恒环保能源有限公司	121,800.00	3,654.00	98,711.11	2,961.33
	宜宾康润环保发电有限公司	115,185.62	3,455.57	115,185.62	3,455.57
	广水市康恒新能源有限公司	201,148.41	6,034.45	158,451.69	4,753.55
	朝阳康恒再生能源有限公司	408,896.40	12,266.89		
	江门新会康恒环保有限公司	277,908.82	8,337.26		
	曲靖康能新能源有限公司	182,866.66	5,486.00		
	深圳科技工业园（集团）有限公司	6,300.00	189.00		
	武冈康恒环保能源有限公司	246,320.90	7,389.63		
	宣威市鸿志新能源有限公司	183,524.98	5,505.75		
	阳江康恒环保有限公司	269,902.54	8,097.08		
	榆树市鸿大环保电力有限公司	473,695.88	14,210.88		
	珠海康恒环保有限公司	302,988.16	9,089.64		
	珠海信环环保有限公司	285,640.50	8,569.22		
	合 计	4,580,595.01	154,760.58	1,986,563.16	59,596.90
应收股利：	北京深科物业管理有限公司	2,250,000.00			
	深圳市赛格物业管理有限公司			3,881,033.12	
	合 计	2,250,000.00		3,881,033.12	

（2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款：	深圳科技工业园（集团）有限公司	2,835,311.70	2,430,251.70
	北京中深科物业管理有限责任公司	3,341,006.40	4,404,073.26
	深圳周和庄置业有限公司	122,500.00	420,000.00
	合 计	6,298,818.10	7,254,324.96
其他应付款：	北京深科物业管理有限公司	898,908.36	901,908.36

	北京中深科物业管理有限责任公司	1,992,000.00	2,000,000.00
	深圳科技工业园（集团）有限公司	14,830.00	14,830.00
	合 计	2,905,738.36	2,916,738.36
应付股利：	深圳科技工业园（集团）有限公司	27,961,186.90	27,961,186.90
	深圳市深科园投资合伙企业（有限合伙）		1,659,649.76
	合 计	27,961,186.90	29,620,836.66

7、关联方承诺

不适用。

8、其他

不适用。

十五、股份支付

不适用。

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

2022 年，子公司科技园物业通过法拍方式收购了东部物业，东部物业的部分房屋建筑物已被深圳市东部开发（集团）有限公司（与东部物业原属同一控制方）抵押给华润银行（华润银行已将债权转让给了广州资产管理有限公司），东部物业以抵押资产为限承担非连带责任担保。2021 年 12 月 24 日，相关诉讼一审已判，抵押房屋存在被优先变卖偿债的可能，已确认预计负债。

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

无。

十七、资产负债表日后事项

不适用。

十八、其他重要事项

不适用。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	16,389,056.69	16,290,588.78
合计	16,389,056.69	16,290,588.78

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	16,389,056.69	100.00%	983,343.40	6.00%	15,405,713.29	16,290,588.78	100.00%	977,435.33	6.00%	15,313,153.45
其中：										
有合同纠纷组合										
无合同纠纷组合	16,389,056.69	100.00%	983,343.40	6.00%	15,405,713.29	16,290,588.78	100.00%	977,435.33	6.00%	15,313,153.45
合计	16,389,056.69	100.00%	983,343.40	6.00%	15,405,713.29	16,290,588.78	100.00%	977,435.33	6.00%	15,313,153.45

按组合计提坏账准备类别名称：有无合同纠纷

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
有合同纠纷组合			
无合同纠纷组合	16,389,056.69	983,343.40	6.00%
合计	16,389,056.69	983,343.40	

确定该组合依据的说明：无。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
有合同纠纷组合						
无合同纠纷组合	977,435.33	5,908.07				983,343.40
合计	977,435.33	5,908.07				983,343.40

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

不适用。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	16,290,588.53	6,897,600.47	23,188,189.00	99.58%	1,391,291.34
第二名	98,468.16		98,468.16	0.42%	5,908.09
合计	16,389,056.69	6,897,600.47	23,286,657.16	100.00%	1,397,199.43

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利		3,881,033.12
其他应收款	22,885,979.30	22,255,526.58
合计	22,885,979.30	26,136,559.70

(1) 应收利息

不适用。

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市赛格物业管理有限公司		3,881,033.12

合计		3,881,033.12
----	--	--------------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

不适用。

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

不适用。

5) 本期实际核销的应收股利情况

不适用。

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	280,111.00	93,111.00
备用金	8,000.00	187,923.82
投标、履约及农民工工资保证金及其他保证金	1,000,000.00	
往来款项及其他	21,814,296.78	22,164,924.61
合计	23,102,407.78	22,445,959.43

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	23,009,296.78	22,352,848.43
1 至 2 年	39,600.00	39,600.00
3 年以上	53,511.00	53,511.00
5 年以上	53,511.00	53,511.00
合计	23,102,407.78	22,445,959.43

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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

				例					例	
按单项计提坏账准备	17,829,860.38	77.18%			17,829,860.38	18,655,924.61	83.11%			18,655,924.61
其中：										
单项计提预期信用损失的其他应收款	17,829,860.38	77.18%			17,829,860.38	18,655,924.61	83.11%			18,655,924.61
按组合计提坏账准备	5,272,547.40	22.82%	216,428.48	4.10%	5,056,118.92	3,790,034.82	16.89%	190,432.85	5.02%	3,599,601.97
其中：										
投标保证金组合	1,000,000.00	4.33%			1,000,000.00					
履约及其他保证金组合	280,111.00	1.21%	16,806.66	6.00%	263,304.34	93,111.00	0.41%	5,586.66	6.00%	87,524.34
账龄组合	3,992,436.40	17.28%	199,621.82	5.00%	3,792,814.58	3,696,923.82	16.48%	184,846.19	5.00%	3,512,077.63
合计	23,102,407.78	100.00%	216,428.48	0.94%	22,885,979.30	22,445,959.43	100.00%	190,432.85	0.85%	22,255,526.58

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提预期信用损失的其他应收款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项计提预期信用损失的其他应收款	18,655,924.61	0.00	17,829,860.38	0.00	0.00%	
合计	18,655,924.61	0.00	17,829,860.38	0.00		

按组合计提坏账准备类别名称：投标保证金组合与履约及其他保证金组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
投标保证金组合	1,000,000.00		
履约及其他保证金组合	280,111.00	16,806.66	6.00%
合计	1,280,111.00	16,806.66	

确定该组合依据的说明：无。

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	3,992,436.40	199,621.82	5.00%
合计	3,992,436.40	199,621.82	

确定该组合依据的说明：无。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026 年 1 月 1 日余额	190,432.85			190,432.85

2026 年 1 月 1 日余额 在本期				
本期计提	25,995.63			25,995.63
2026 年 6 月 30 日余 额	216,428.48			216,428.48

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况
☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
账龄组合	184,846.19	14,775.63				199,621.82
投标保证金组合						
履约及其他保证金组合	5,586.66	11,220.00				16,806.66
合计	190,432.85	25,995.63				216,428.48

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无。

5) 本期实际核销的其他应收款情况

不适用。

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例	坏账准备期末余 额
第一名	往来款项	17,829,860.38	1 年以内	77.18%	
第二名	往来款项	3,500,000.00	1 年以内	15.15%	175,000.00
第三名	投标保证金	1,000,000.00	1 年以内	4.33%	
第四名	往来款项	389,266.58	1 年以内	1.68%	19,463.33
第五名	押金	187,000.00	1 年以内	0.81%	9,350.00
合计		22,906,126.96		99.15%	203,813.33

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

不适用。

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	168,000,000.00		168,000,000.00	168,000,000.00		168,000,000.00
对联营、合营企业投资	45,484,815.18		45,484,815.18	47,624,069.14		47,624,069.14
合计	213,484,815.18		213,484,815.18	215,624,069.14		215,624,069.14

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市嘉泽特投资有限公司	168,000,000.00						168,000,000.00	
合计	168,000,000.00						168,000,000.00	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
深圳市赛格物业管理有 限公司	45,220,346.10				- 2,231,680.29						42,988,665.81	
深圳周和庄置业有限公司	2,403,723.04				92,426.33						2,496,149.37	
小计	47,624,069.14				- 2,139,253.96						45,484,815.18	
合计	47,624,069.14				- 2,139,253.96						45,484,815.18	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因
不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用。

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			93,193,050.90	132,718,700.37
其他业务	745,785.88	542,708.15	9,822,183.09	9,400,987.20
合计	745,785.88	542,708.15	103,015,233.99	142,119,687.57

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	745,785.88	542,708.15			745,785.88	542,708.15
其中：						
装饰、园林工程						
设计及其他	745,785.88	542,708.15			745,785.88	542,708.15
按经营地区分类	745,785.88	542,708.15			745,785.88	542,708.15
其中：						
境内	745,785.88	542,708.15			745,785.88	542,708.15
境外						
市场或客户类型						
其中：						
合同类型						
其中：						
按商品转让的时间分类	745,785.88	542,708.15			745,785.88	542,708.15
其中：						
在某一时点转让						
在某一时段内转让	745,785.88	542,708.15			745,785.88	542,708.15
按合同期限分类						
其中：						
按销售渠道分类						
其中：						
合计	745,785.88	542,708.15			745,785.88	542,708.15

与履约义务相关的信息：不适用。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：不适用。

重大合同变更或重大交易价格调整

不适用。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,139,253.96	506,614.37
债务重组收益		1,923.79
处置交易性金融资产取得的投资收益		-949.25
其他		1,698,113.22
合计	-2,139,253.96	2,205,702.13

6、其他

不适用。

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	6,851.86	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	266,765.90	
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	185,147.93	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	28,402.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-119,288.13	
减：所得税影响额	132,718.37	
少数股东权益影响额（税后）	2,444.25	
合计	232,717.27	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-2.04%	-0.01	-0.01
扣除非经常性损益后归属于公司	-2.07%	-0.01	-0.01

普通股股东的净利润			
-----------	--	--	--

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

不适用。

4、其他

不适用。