



深圳市特发服务股份有限公司

2026 年半年度报告

2026-037

【2026-08-21】

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。

公司负责人陈宝杰、主管会计工作负责人戴志伟及会计机构负责人(会计主管人员)刘杰声明：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。

公司已在本报告中详细阐述了未来可能发生的有关风险因素，详见“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”，敬请投资者予以关注。

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	26
第五节 重要事项	29
第六节 股份变动及股东情况	35
第七节 债券相关情况	39
第八节 财务报告	40

备查文件目录

- （一）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；
- （二）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；
- （三）载有法定代表人签名的公司 2026 年半年度报告文本；

以上备查文件的置备地点：深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼。

释义

释义项	指	释义内容
特发服务、公司	指	深圳市特发服务股份有限公司
特发集团	指	深圳市特发集团有限公司
IFM	指	“Integrated Facility Management” 的简称，指综合设施管理
华为	指	华为技术有限公司
阿里巴巴	指	阿里巴巴（中国）有限公司
国家能源集团	指	国家能源投资集团有限责任公司
字节跳动	指	杭州字节跳动科技有限公司
哔哩哔哩	指	上海哔哩哔哩科技有限公司
小红书	指	行吟信息科技(上海)有限公司
国家电网	指	国网浙江省电力有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
尾差	指	本报告除特别说明外，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成
报告期、本期、本年	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
上期、上年同期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
元、万元	指	人民币元、万元
（本）报告期末	指	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	特发服务	股票代码	300917
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市特发服务股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	特发服务		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen SDG Service Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	SDGS		
公司的法定代表人	陈宝杰		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	任俊霏	王典淳
联系地址	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼
电话	0755-83075915	0755-83075915
传真	0755-83075988	0755-83075988
电子信箱	sdgs@tefafuwu.com	sdgs@tefafuwu.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、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无变化，具体可参见 2025 年年报。

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、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

公司注册情况在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

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）	1,503,398,552.08	1,393,264,534.61	7.90%
归属于上市公司股东的净利润（元）	64,058,028.90	59,140,538.01	8.31%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	57,279,842.85	52,198,241.57	9.74%
经营活动产生的现金流量净额（元）	31,472,880.80	-51,247,636.62	161.41%
基本每股收益（元/股）	0.3790	0.3499	8.32%
稀释每股收益（元/股）	0.3790	0.3499	8.32%
加权平均净资产收益率	5.01%	5.37%	-0.36%
	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）	2,370,488,405.32	2,185,034,692.16	8.49%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,208,822,021.37	1,195,525,849.45	1.11%

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）	-667.26	处置非流动资产收益
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	634,702.99	主要为稳岗补贴、开发扶持资金、以工代训等
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	8,052,493.96	主要为理财收益

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		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	174,294.48	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	676,767.12	主要为小规模企业增值税免征、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠等
减：所得税影响额	2,363,840.14	
少数股东权益影响额（税后）	395,565.10	
合计	6,778,186.05	

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

主要为小规模企业增值税免征、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠等。

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

（一）公司从事的主要业务

公司以综合物业管理服务为核心业务，专注于为客户提供专业、高端、定制化的后勤保障服务，通过不断深化对客户需求、作业场景及服务标准的研究，满足客户全生命周期的服务需求。报告期内，公司已形成以综合物业管理服务为核心，政务服务及增值服务协同并进的多元化经营模式。以下是本公司目前的主要业务范畴：

1. 综合物业管理服务

公司聚焦综合物业管理服务，构建以综合设施管理服务（IFM）为主导的业务体系，协同公共物业服务、数据中心运维服务、商业物业服务、文旅物业服务及住宅物业服务等多元板块，形成业态互补、资源整合的发展格局。

（1）综合设施管理服务（IFM）

公司综合设施管理服务（IFM）主要面向企业自建或租赁总部型园区、高端精密制造园区、水电站能源生产园区等服务场景，提供的服务内容包括设施设备全生命周期管理、安全消防管理、环境绿化服务、综合客户服务、空间运营、车辆租赁、会务培训等，代表性项目包括华为多个城市自有基地、字节跳动杭州未来科技城园区、国家能源集团大渡河流域水电站等，项目分布于深圳、杭州、武汉、上海、东莞、廊坊等地。

（2）公共物业服务

公司为政府机关、军队营区、口岸、医院、学校等公共物业服务场景提供包括秩序维护、保洁绿化、设备设施管理、医疗辅助及陪护等服务。代表性项目包括深圳口岸管养服务、北京大学深圳医院、深圳国际交流书院项目等。

（3）数据中心运维服务

公司为大型数据中心提供设施设备的全生命周期管理，涵盖前期介入、承接查验、基础设施运维、IT 系统运维、能源管理等“一揽子”综合管理服务，为地方国企、通信行业类企业等在全国的数据中心提供专业运维保障，确保数据中心安全、稳定、高效运行。

（4）商业物业服务

公司为写字楼、商办综合体、酒店、公寓等商业物业服务场景提供包括前期介入及接管验收、客户入住、装修管理、开业保障、环境管理、消防安全管理、建筑及设备设施管理、应急管理等服务。代表性项目有特力水贝珠宝大厦、特力金钻大厦、亲橙里商业、安朴酒店、阿里未来酒店等，服务项目分布于深圳、杭州、青岛等地。

（5）文旅物业服务

公司为旅游景区、文化场馆、公园绿道等服务场景提供秩序维护、保洁绿化、设施维护修缮、安全生产、客户服务、海滨游乐、餐商服务、其他岗位服务业务外包以及开展节日氛围营造、三防应急等专项服务。代表性项目有国家 5A 级旅游景区安仁古镇、小梅沙海洋世界和旅游运营中心等。

（6）住宅物业服务

公司为住宅小区、公共住房、案场等服务场景提供包括前期介入及接管验收、案场服务、公共住房选房看房、业主入伙服务、装修管理、客户服务、环境服务、设备设施维护、秩序维护、消防管理等服务内容。代表性项目有深圳市龙岗区特发天鹅湖畔、龙华区特发和平里、龙岗区安居回龙雅苑等。

2. 政务服务

公司政务服务业务主要面向省、市、区级政务服务大厅，提供综合窗口受理、帮办代办、档案管理、人力资源服务、信息化运营等专业化服务。公司深耕政务服务领域多年，已在湖北、山东、广东、天津、河南、山西等省（市）承接多项政务服务项目，业务覆盖 20 余个主要城市，并在项目专业化打造、服务标准化建设等方面逐步构建起完善的业务模式。

此外，公司还提供软件开发、系统建设与管理等政务服务支撑及配套的信息化产品服务，同时面向党委、政府职能部门提供档案管理、大型会务接待等定制化服务。

3. 增值服务

公司提供的增值服务主要包括商务咨询、高端接待、大型活动策划组织、资产受托管理、小型物业工程、设备维修维护等。报告期内，公司不仅与多家合作商在小型物业工程服务领域达成深度合作，更在智能环境能效调控、空间智慧化运维等创新领域积极探索实践，落地了多项兼具技术前瞻性与实用价值的解决方案。

（二）报告期内公司所处行业情况

2026 年为国内物业服务行业转型升级的关键之年，整体进入存量竞争、结构优化、提质增效的深度调整阶段。

政策层面，2026 年物业服务行业战略定位实现系统性升级，顶层设计持续完善。2026 年 3 月，“实施物业服务质量提升行动”首次写入全国政府工作报告，物业服务正式锚定民生保障、基层治理双重核心定位。同时，物业服务行业被正式纳入国家“十五五”规划战略顶层设计，纲要明确提出推进物业服务质量提升行动。2026 年 5 月，国务院印发首部国家级城市更新专项规划《城市更新“十五五”规划》，将物业服务质量提升行动列为全国 14 项重大工程之一，正式确立“物业服务质量提升”为“十五五”期间行业发展的核心主线，为行业长期规范化、品质化发展奠定坚实政策基础。

市场格局与资本市场层面，2026 年上半年物业行业资本市场呈现显著收缩态势。市场加速淘汰低效、弱盈利、高风险主体，行业集中度与优质企业稀缺性持续提升。同时，数字化转型从行业差异化竞争优势转变为企业的基础门槛，规模化、体系化的数字化落地能力成为物业企业降本增效、夯实运营底盘的必备能力。

经营层面，行业整体处于转型阵痛期，短期经营压力较为突出。受运营成本刚性上涨、关联房地产风险传导等多重因素影响，行业整体利润水平承压。但从长期发展基本面来看，行业成长底盘仍坚实。2026 年，物业管理的服务边界将进一步从社区场景延伸至城市公共服务领域。在“城市三分建七分管”的治理理念下，地方政府持续推动城市服务外包，物业企业凭借标准化的服务能力、成熟的运营体系，逐步承接市政环卫、公共设施运维、城市更新片区管理、应急保障等公共服务业务，物业企业正在成为城市精细化治理的重要参与者。

在此背景下，具备强韧性业务结构、优质项目储备、稳健现金流、数字化运营能力的行业优质企业，将持续受益于行业转型红利，凭借深厚的经营护城河实现稳健可持续发展，市场集中度有望进一步向头部及优质企业集中。

（三）报告期内公司经营情况

报告期内，公司紧扣高质量发展核心主线，在内外多重挑战下，统筹落地各项重点工作，持续落实“深耕主业与多元协同”发展战略，整体经营保持稳中有升，发展质效稳步向好。

2026 年上半年，公司实现营业收入 15.03 亿元，同比增长 7.9%；利润总额 9,405.15 万元，同比增长 7.27%；归属于上市公司股东的净利润 6,405.80 万元，同比增长 8.31%。

1. 稳存拓新攻坚市场，精准布局夯实底盘

报告期内，面对行业存量竞争加剧、新增项目拓展难度上升的市场形势，公司秉持“稳存量、拓增量”经营思路，聚焦互联网头部科技企业、半导体产业、军队、医院、高校等细分领域，持续优化业务项目结构、精进项目运营质量，顺利完成华为、阿里巴巴等重点项目续约工作，夯实经营基本盘。报告期内，公司市场拓展取得实质性突破，先后落地哔哩哔哩滨江职场物业项目、四川外国语大学校园物业服务项目、深圳市宝安区人民医院物业项目等，进一步优化全域布局，全面提升增量突破能力。

2. 数智驱动提质增效，推进信息化全域升级

公司紧扣行业数智化应用趋势，根据实际运营管理需求推动各数智化系统建设与迭代升级，以数智赋能提质增效。一是升级智慧物业安全生产管理系统，优化突发事件线上报送与留痕溯源功能，完善安全应急数字化管控体系。二是深化医院物业项目数智化应用落地，打造医院智慧卫生间应用，实现卫生间环境状态、耗材补给及设备的智能运维，提升服务品质，同时建设上线医废信息化系统及配套设备，构建医疗废弃物分类、转运、暂存、溯源全闭环数字化管控体系。三是深化内控管理平台支撑效能，提升内部审批流程效率。推进合同管理信息化系统迭代升级，完善业财一体化管理信息平台功能，推动业务财务数据深度融合，进一步提升了企业内控管理水平。

3. 压实安全管控责任，筑牢安全生产坚固防线

报告期内，公司安全生产形势平稳，未发生安全生产责任事故。一是常态化组织安全隐患检查、安全教育培训、专项培训及应急演练，全面提升全员安全履职能力。依托安全生产月开展专项实战演练，建立极端天气分级预警机制。二是强化薄弱项目驻场帮扶和穿透式监管，补齐基层安全短板。同时，针对人员密集、场景复杂、突发事件偶有发生的现状，进一步细化现场安全管控细则、规范作业流程、堵塞管理漏洞，全方位防范化解各类突发性安全风险，持续夯实安全生产稳定根基。

4. 完善品质管理体系，筑牢服务核心根基

公司坚持品质为本，持续完善标准化服务规范与现场管控体系。严格落实“总部专项检查+项目自检+抽检”的三级质量检查管理制度，现场服务品质持续改善。报告期内，顺利通过信息安全、资产管理、食品安全等 6 项体系年审认证，规范化运营保障能力持续加固。此外，全面推行可视化服务培训，实现标准培训全覆盖。围绕公司三大主营业务、14 类细分业态管理需求，编制印发年度服务标准体系蓝图及配套文件，构建全覆盖、可落地、可考核的标准化服务体系，持续提升客户满意度与市场口碑。

5. 建强人才队伍，激活内生动力

公司深入践行人才强企战略，全方位强化人才引育留用。一是拓宽招聘渠道，整合社招、校招、猎头资源，有效保障各业务板块人力需求。二是常态化开展轮岗、中层挂职锻炼，完善线上数字化学习平台建设，搭建分层分类培育体系，提升员工复合型履职能力。三是优化薪酬绩效管理体系，修订下属经营单位考核、薪酬管理等相关制度，在科学管控人力成本的前提下兼顾激励性与公平性，充分调动员工干事创业积极性。四是常态化组织开展“乐享一嗑”人文关怀活动；持续优化社保缴存管理，同时为部分基层员工投保雇主责任险等商业补充保险，夯实员工职业风险保障。

6. 强化精益管理，多措并举提质效

公司聚焦资金、成本、回款三大关键环节，持续提升精细化经营水平。在资金管理方面，搭建跨行资金池，统筹盘活各板块分散闲置资金，提升资金整体使用效益。在成本管控方面，编制项目成本地图，细化成本分项核算标准，梳理低效支出、压缩冗余费用，推动降本增效落地见效。在回款管理方面，持续完善“预防-监控-处置”全流程督导及预警闭环管理体系，定期开展应收账款专项分析研判，聚焦重

点账款、问题企业分类施策，通过专项督办、法务介入、法律维权等多种方式加速逾期账款回收，高效盘活企业流动资金，有效筑牢坏账风险防控防线，持续优化公司经营现金流结构与质量。

二、核心竞争力分析

（一）国企背景

公司作为具有国企背景的上市物业管理企业，始终秉持稳健经营的发展理念，注重法人治理的规范与完善，持续建立健全内控机制，有效防范化解内外部风险，保障投资者利益。在业务拓展方面，公司依托国有企业在资源整合、政策研判、信誉背书、社会责任践行等方面的独特优势，以“全业态协同、技术引领、高效运营、优质服务”为核心发展方向，不断夯实运营管理能力与服务保障水平，能够为客户提供更具稳定性、合规性与战略协同性的综合物业服务，更易获得客户的认可和信任，从而增加项目合作机会、提高合作成功率。

（二）高度市场化运营

公司凭借卓越的服务能力和专业素养，与华为、阿里巴巴、字节跳动、小红书、国家电网等领先企业建立了长期稳定的合作关系。这些优质客户不仅具备强履约能力和稳定的业务需求，还在客户获取、品牌信誉和行业影响力等方面为公司带来了显著的示范效应。同时，其对服务质量的高标准不断推动公司优化服务流程与运营体系，为持续拓展市场和提升综合竞争力奠定了坚实基础。

自成立以来，公司聚焦第三方市场，项目主要通过公开招投标获得，关联方交易占比较低，展现出高度市场化的运营能力与资源独立性。同时，公司组建了专业化市场运营团队，建立科学、高效的运营管理体系，提升对市场变化的响应能力，为公司在多元化业态布局中实现经营规模的持续扩大与业绩的稳步增长提供了坚实支撑。

（三）多业态综合运营能力

公司具备强大的多业态综合运营能力，已构建全域化服务场景布局。综合设施管理（IFM）、数据中心运维、公共物业服务、政务服务等业态实现协同联动、资源互通，可一站式承接各类场景服务需求，有效提升服务效率、降低协调成本。依托成熟的全业态运营经验，公司能快速响应多维度需求，综合服务能力突出。

（四）园区服务能力

公司所从事的园区一体化综合设施管理（IFM）有着一定的准入门槛，对从业人员的综合素质和能力也有着专业的要求。公司凭借多年来深耕园区物业积累的丰富经验及深厚的行业理解，在细分领域具备较高的知名度，能够快速响应园区客户需求并定制专业化服务方案，在园区物业服务竞争中具备先发优势。自 2022 年以来，公司凭借全链条设施管理能力、智慧化运维体系，为客户提供高效、专业的综合设施管理服务，在综合设施管理细分赛道持续领跑，连续 4 年稳居“中国 FM 设施管理领先企业 TOP1”。

（五）标准化服务能力

公司坚持以标准赋能服务升级、以标准引领行业高质量发展，深度参与国家级、省级、团体标准编制工作，在智慧物业、政务服务、口岸管养等核心赛道构建专业化、体系化标准框架。同时，公司持续优化完善物业服务视频化标准、政务及商务类服务可视化标准，实现服务标准、作业流程、管理制度的快速复制与规模化输出，为项目日常精细化运营和新项目高效承接提供强有力的支撑和保障。2026 年 5 月，在克而瑞主办的 2026 中国物业服务企业综合实力研究成果发布会上，公司荣获“2026 中国物业服务企业综合实力 500 强第 18 名”“2026 中国国有物业服务企业综合实力 100 强第 11 名”“2026 中国工业物业服务领先企业”等奖项。

（六）数智化能力

公司构建数字化便捷管理体系，打造一体化 IFM 智慧服务平台，以科技赋能物业服务全流程。通过线上化、智能化、一体化平台支撑，实现设施运维、安全管控、客户服务等工作高效协同，大幅提升管理效率、响应速度与服务精度，推动传统物业服务向智慧化、精细化、标准化转型，以数字化能力构筑核心竞争优势。

三、主营业务分析

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	1,503,398,552.08	1,393,264,534.61	7.90%	
营业成本	1,332,813,805.18	1,236,602,304.18	7.78%	

销售费用	8,725,640.80	8,262,509.63	5.61%	
管理费用	61,182,262.00	56,992,627.64	7.35%	
财务费用	1,320,879.08	-6,407,157.62	120.62%	主要系利息收入减少及票据贴现费用增加
所得税费用	24,942,345.70	22,483,932.30	10.93%	
研发投入	3,235,591.27	2,782,716.79	16.27%	主要系本年度加大研发投入
经营活动产生的现金流量净额	31,472,880.80	-51,247,636.62	161.41%	主要系经营回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-37,226,453.27	-94,411,323.22	60.57%	主要系赎回理财增加
筹资活动产生的现金流量净额	49,501,871.06	-48,286,407.03	202.52%	主要系银行承兑汇票贴现增加
现金及现金等价物净增加额	43,748,298.60	-193,945,498.25	122.56%	主要系经营活动及筹资活动产生的现金流增加

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

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

占比 10%以上的产品或服务情况

☒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
分产品或服务						
综合物业管理服务	1,267,641,044.80	1,142,211,909.84	9.89%	8.25%	8.08%	0.14%

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	7,373,365.18	7.84%	按权益法确定的投资收益及理财产品收益	是
公允价值变动损益	4,641,151.53	4.93%	结构性存款预计收益	是
营业外收入	264,343.91	0.28%		否
营业外支出	90,049.43	0.10%		否
信用减值损失	-9,141,153.35	-9.72%		是
其他收益	1,671,775.37	1.78%	主要为稳岗补贴、个税手续费返还、小规模企业增值税免征、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠等	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	242,984,467.98	10.25%	233,921,732.50	10.71%	-0.46%	
应收账款	726,782,550.24	30.66%	599,156,642.76	27.42%	3.24%	
合同资产		0.00%		0.00%	0.00%	
存货	4,347,954.87	0.18%	4,321,429.03	0.20%	-0.02%	
投资性房地产	42,548,996.63	1.79%	43,805,119.85	2.00%	-0.21%	
长期股权投资	18,848,415.97	0.80%	14,886,393.22	0.68%	0.12%	
固定资产	24,660,824.66	1.04%	27,360,471.06	1.25%	-0.21%	
在建工程		0.00%		0.00%	0.00%	
使用权资产	10,822,000.96	0.46%	16,716,521.91	0.77%	-0.31%	
短期借款	173,287,506.24	7.31%	58,087,175.10	2.66%	4.65%	
合同负债	74,929,745.73	3.16%	38,512,096.65	1.76%	1.40%	
长期借款		0.00%		0.00%	0.00%	
租赁负债	7,885,027.06	0.33%	7,277,227.46	0.33%	0.00%	

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）	1,086,856,903.70	4,641,151.53	4,489,643.53		2,097,717,747.20	2,069,619,318.83		1,118,854,277.96
金融资产小 计	1,086,856,903.70	4,641,151.53	4,489,643.53		2,097,717,747.20	2,069,619,318.83		1,118,854,277.96
上述合计	1,086,856,903.70	4,641,151.53	4,489,643.53		2,097,717,747.20	2,069,619,318.83		1,118,854,277.96
金融负债	0.00							0.00

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

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	43,117,178.90	43,117,178.90	使用权受限	履约保函保证金	42,320,942.02	42,320,942.02	使用权受限	履约保函保证金
货币资金	4,520,000.00	4,520,000.00	使用权受限	在途理财资金	40,001,800.00	40,001,800.00	使用权受限	在途理财资金
货币资金	500.00	500.00	使用权受限	冻结、圈存	500	500	使用权受限	冻结、圈存
合计	47,637,678.90	47,637,678.90			82,323,242.02	82,323,242.02		

六、投资状况分析

1、总体情况

☒适用 ☐不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,145,548,108.51	1,084,847,072.03	97.77%

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、以公允价值计量的金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	其他变动	期末金额	资金来源
其他	1,086,856,903.70	4,641,151.53	4,489,643.53	2,097,717,747.20	2,069,619,318.83	3,790,840.33	0.00	1,118,854,277.96	自有资金/募集资金
合计	1,086,856,903.70	4,641,151.53	4,489,643.53	2,097,717,747.20	2,069,619,318.83	3,790,840.33	0.00	1,118,854,277.96	--

5、募集资金使用情况

☒适用 ☐不适用

(1) 募集资金总体使用情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额 (1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额 (2)	报告期末募集资金使用比例 (3) = (2) / (1)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2020 年	首次公开发行	2020 年 12 月 21 日	46,950	43,256.63	828.09	27,196.14	62.87%	0	3,592.06	8.30%	19,147.96	购买理财	19,147.96
合计	--	--	46,950	43,256.63	828.09	27,196.14	62.87%	0	3,592.06	8.30%	19,147.96	--	19,147.96

募集资金总体使用情况说明：

经中国证券监督管理委员会《关于同意深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可[2020]2930 号）同意注册，公司于 2020 年 12 月向社会公开发行人民币普通股（A 股）2,500 万股，每股发行价为 18.78 元，募集资金总额为人民币 46,950.00 万元，扣除承销及保荐费用 2,603.77 万元后的募集资金为 44,346.23 万元，已由主承销商国泰海通证券股份有限公司于 2020 年 12 月汇入公司。另扣除已实际发生律师费、审计费、法定信息披露等其他发行费用 1,089.59 万元后，实际募集资金金额为 43,256.63 万元。上述资金到账情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）天健验（2020）3-141 号《验资报告》验证。公司对募集资金采取了专户存储管理。2026 年上半年度，公司募集资金使用情况为：（1）直接投入募集资金项目 828.09 万元；（2）使用闲置募集资金 17,500.00 万元进行现金管理；（3）本期募集资金专用账户利息收入金额为 97.11 万元。

截至 2026 年 06 月 30 日，公司累计使用募集资金 27,196.14 万元，累计使用闲置资金购买理财的余额为 17,500.00 万元，销户利息转出 451.4 万元，募集资金专用账户累

计利息收入净额 3,538.87 万元。截至 2026 年 6 月 30 日，募集资金专户余额合计为 1,647.96 万元。

(2) 募集资金承诺项目情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目														
1. 物业管理市场拓展	2020 年 12 月 21 日	物业管理市场拓展	运营管理	否	19,323.79	19,323.79	686.27	9,151.33	47.36%	2027 年 05 月 15 日	0	0	不适用	否
2. 信息化建设	2020 年 12 月 21 日	信息化建设	运营管理	否	5,008.5	5,008.5	123.76	2,392.01	47.76%	2028 年 05 月 15 日	0	0	不适用	否
3. 人力资源建设	2020 年 12 月 21 日	人力资源建设	运营管理	否	4,548	4,548	18.06	1,061.63	23.34%	2027 年 05 月 15 日	0	0	不适用	否
4. 物业管理智能化升级和节能改造	2020 年 12 月 21 日	物业管理智能化升级和节能改造	运营管理	是	3,689.48	97.42	0	97.42	100.00%	2024 年 05 月 15 日	0	0	不适用	否
5. 补充流动资金	2020 年 12 月 21 日	补充流动资金	补流	否	1,950	1,950	0	1,950	100.00%		0	0	不适用	否
6. 四川大金源天鼎物业管理有限公司 51%股权增资	2020 年 12 月 21 日	四川大金源天鼎物业管理有限公司 51%股权增资	投资并购	是	0	3,806.89	0	3,806.89	100.00%	2024 年 07 月 31 日	0	0	不适用	否
承诺投资项目小计				--	34,519.77	34,734.6	828.09	18,459.28	--	--	0	0	--	--
超募资金投向														
补充流动资金	2020 年 12 月 21 日	补充流动资金	补流	否	8,736.86	8,736.86	0	8,736.86	100.00%		0	0	不适用	否

归还银行贷款（如有）	--	0	0	0	0	0.00%	--	--	--	--	--
补充流动资金（如有）	--	0	0	0	0	0.00%	--	--	--	--	--
超募资金投向小计	--	8,736.86	8,736.86	0	8,736.86	--	--	0	0	--	--
合计	--	43,256.63	43,471.46	828.09	27,196.14	--	--	0	0	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因）	（1）信息化建设项目 信息化建设项目启动后，公司秉持控成本、提效益原则，审慎统筹项目规划与资金使用，持续优化需求方案、项目蓝图及实施路径，保障系统与业务适配及运行稳定，造成前期投资进度有所延后。目前管理系统及智慧物业平台已投入应用。近年来数字化相关标准持续升级，对物业行业系统的数据治理、安全合规及技术前瞻性提出更高要求，公司结合业务实际对项目方案予以优化调整，适度放缓实施进度，力求最大化发挥募集资金使用效益。 2026 年 4 月 17 日，公司第二届董事会第三十六次会议审议通过了《关于部分募集资金投资项目延期的议案》，公司结合目前募投项目的实施进展情况，同意将“信息化建设项目”达到预定可使用状态的日期延期至 2028 年 5 月 15 日。公司保荐机构对上述募集资金投资项目延期事项均发表了明确的同意意见。 （2）物业管理市场拓展项目 该项目延期主要系物业管理行业由高速扩张转入存量竞争阶段，增量项目供给减少，优质项目获取难度加大，公司在项目拓展中对客户资信及盈利预期有筛选标准，主动控制投资节奏所致。同时，受房地产行业周期性调整的传导影响，公司原计划通过营销中心建设投入实现区域快速扩张的路径受到制约，基于审慎经营原则调整了拓展节奏。 （3）人力资源建设项目 本项目建设内容是通过雇主品牌、人才引进储备及培训体系优化，全面深化公司人力资源管理，支撑公司未来业务发展对人才的需要。在上述因素综合作用下，公司基于增效益的原则，加强关键人才引进、完善人才梯队培训体系建设，并结合外部市场环境自身业务发展情况，适度控制人力资源建设投入节奏，导致项目整体投资进度较原计划滞后。										
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用										
超募资金的金额、用途及使用进展情况	适用 公司首次公开发行股票的超募资金总额为人民币 8,736.86 万元。公司超募资金的用途等情况将严格按照《上市公司募集资金监管规则》等法律法规的要求履行审批程序及信息披露义务。 公司于 2021 年 1 月 25 日召开第一届董事会第十五次会议和第一届监事会第八次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币 2,600 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至 2021 年 12 月 31 日，本次永久补充流动资金事项已经完成。 公司于 2022 年 4 月 22 日召开第二届董事会第七次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币 2,600 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。 截至 2022 年 12 月 31 日，上述永久补充流动资金事项已经完成。 公司于 2023 年 4 月 20 日召开第二届董事会第十四次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币 2,600 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。 截至 2023 年 12 月 31 日，上述永久补充流动资金事项已经完成。 公司于 2024 年 4 月 18 日召开第二届董事会第二十一次会议和第二届监事会第十七次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用剩余的全部超募资金人民币 936.86 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 10.72%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。 截至 2024 年 12 月 31 日，本次永久补充流动资金事项已经完成。超募资金已经全部使用完毕。										
存在擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的情形	不适用										
募集资金投资项目实施地点变更情	不适用										

况	
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 公司于 2021 年 04 月 27 日召开第一届董事会第十七次会议和第一届监事会第十次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换先期投入募投项目和已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意以募集资金置换先期投入募投项目的自筹资金 1,175.73 万元及已支付发行费用的自筹资金 73.87 万元，共计 1,249.60 万元。公司独立董事和保荐机构均发表了同意意见，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用的鉴证报告》（容诚专字[2021]518Z0248 号），上述置换事项已完成。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2026 年 06 月 30 日，公司募集资金余额为 19,147.96 万元，存放于专户的募集资金 1,647.96 万元（含募集资金利息收入扣减手续费净额 3,538.87 万元），使用部分暂时闲置募集资金进行现金管理 17,500.00 万元。公司将按项目计划推进项目进度，结合公司实际经营需要，将上述募集资金用于募集资金投资项目后续支出。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

(3) 募集资金变更项目情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

6、委托理财、衍生品投资情况

(1) 委托理财情况

☒适用 ☐不适用

报告期内委托理财概况

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	收益的不确定性	111,885.43	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

(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。

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

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

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

（一）行业存量竞争加剧，市场拓展压力持续攀升

当前物业行业已迈入以存量竞争、品质为王、精益运营为特征的行业发展新阶段，行业整体规模增速持续回落。行业竞争白热化，物业项目更迭频次持续增加，物业费收缴率承压下行，叠加甲方成本管控持续收紧、服务品质标准不断升级，行业内卷态势凸显。

为应对此风险，公司将以品质升级、数智赋能、服务深耕为核心发展方向，持续迭代优化服务标准，细化全场景服务流程、提升精细化服务能力，夯实服务品质根基；同步探索 AI 技术落地业务服务场景，赋能业务模式创新，全方位支撑公司数字化转型与长效稳健发展。

（二）成本承压、标准提级双重经营管控风险

物业行业整体营业成本率居高不下，成本与收费“剪刀差”持续扩大。与此同时，客户标准持续提升，公司提质增效压力长期存在。此外，公司用工规模较大、作业场景分散，若内控执行力度不足或精细化管理存在疏漏，可能引发劳动用工合规风险。

为应对此风险，坚持精益提质控本，精准拆分客户需求、差异化配置服务资源，以智能化、标准化作业满足高标准服务要求。同时，分层推进人才培育，完善内部课程体系与梯队建设机制，重点培育数字化、复合型专业人才。全面梳理用工风险，完善社保公积金管控机制，规范企业用工管理，稳定人才队伍，夯实企业发展组织根基。

十一、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 05 月 07 日	价值在线	网络平台线上交流	其他	通过“价值在线”参与公司 2025 年度网上业绩说明会的投资者	公司与广大投资者就 2025 年度报告相关情况通过网络平台进行了互动交流，并就投资者关注的问题进行了回复。	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)披露的《深圳市特发服务股份有限公司 2025 年度网上业绩说明会》（编号：2026-001）

十二、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

十三、“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

公司董事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

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

报告期内，特发服务坚守国企初心使命，以党建引领社会责任践行，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，常态化开展公益志愿服务、民生便民服务、乡村振兴帮扶及稳就业等社会责任工作，主动担当国企社会责任，持续塑造良好企业形象，切实传递企业温度与社会正能量。报告期内，公司社会责任履职情况如下：

（一）深耕帮扶实践，助力乡村振兴提质增效

公司持续巩固拓展脱贫攻坚成果，常态化推进消费帮扶、助力乡村振兴发展。公司工会依托节日福利发放、员工日常关怀等场景，采购助农扶贫产品，同时广泛动员全体职工参与消费帮扶行动，以市场化帮扶模式拓宽农副产品销售渠道，以实际行动赋能乡村产业发展、助力乡村全面振兴，扎实履行国企帮扶责任。

（二）聚焦民生实事，践行为民服务宗旨

特发服务党委牢固树立以人民为中心的发展思想，紧扣主责主业。在机制创新上持续发力，一是联动市口岸办、卫健部门完成跨境医疗应急转运会商并增设 AED 配置点位；二是联合罗湖区中医院建立应急医疗协作机制；三是在特管线同乐公厕建立动态保洁复核机制并获评深圳市“圳美公厕”。在共建共治方面，联合海关、边检及北大医院开展义诊、春运志愿服务及深港主题文艺展演；设立爱心驿站并联合边检在学雷锋日服务旅客 188 人次。同时，精准关爱扎实推进，为高龄独居老人提供水电检修服务，排查安全隐患；布心工业区落地“特·牛”彩绘墙项目，日均触达 600 人次；在专项整治行动中规范非机动车停放秩序，发放通关政策宣传手册；完成员工宿舍配套维护及楼栋应急物资布设。党委协同指导各级党组织推动民生实事落地见效。

（三）落实稳岗就业，彰显国企担当

公司积极响应国家稳就业、保就业政策号召，主动履行就业帮扶社会责任，持续拓宽就业渠道，吸纳退役军人、残疾人员等重点群体稳定就业，相关履职举措获得属地政府认可。公司完善分层培养、岗

位赋能体系，常态化开展岗位培训、技能提升指导，助力入职员工快速成长，实现个人价值与企业发展双向赋能。

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

公司报告期不存在上市公司发生控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况。

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、审计委员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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

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
公司无重大诉讼、仲裁事项。公司未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼，主要涉及服务合同纠纷、劳动合同。	3,183.86	是	其中部分已结案，剩余案件部分执行中、部分尚未开庭、部分待判决	未对公司生产经营产生重大影响	无		

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	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市特发集团有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	0	0.00%	400	否	定期结算	/	2025 年 12 月 11 日	2025 年 12 月 11 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于 2026 年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发地产有限公司及其下属企业（除“特发工程”外）	同受控股股东控制	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	36.76	2.47%	400	否	定期结算	/		
深圳市特发工程管理有限责任公司	同受控股股东控制	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	268.42	18.04%	800	否	定期结算	/		
深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	13.96	0.94%	150	否	定期结算	/		
深圳市特力（集团）股份有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	241.04	16.20%	2,000	否	定期结算	/		
深圳市特发集团有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	向关联方采购商品、接受劳务情况	向关联方采购商品、接受劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	422.37	0.27%	800	否	定期结算	/		
深圳市特发建设服务有限公司	基于实质重于形式的	向关联方采购商品、接受	向关联方采购商品、接受	招投标定价、市场同类产品	中标价或市场	34,502.76	22.06%	40,000	否	定期结算	/		

	原则	劳务情况	劳务情况	或服务	价								
深圳市特发地产有限公司及其下属企业（除“特发工程”外）	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	140.41	0.09%	2,000	否	定期结算	/		
深圳市特发工程管理有限责任公司（简称“特发工程”）	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	870	0.58%	1,600	否	定期结算	/		
深圳市特发集团有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	2,925.29	1.95%	10,000	否	定期结算	/		
深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	686.41	0.46%	4,000	否	定期结算	/		
深圳市特力（集团）股份有限公司及其下属企业（除“中天实业”“特力吉盟”外）	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	787.38	0.52%	7,000	否	定期结算	/		
深圳市中天实业有限公司（简称“中天实业”）	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	630.79	0.42%	9,000	否	定期结算	/		
深圳特力吉盟投资有限公司（简称“特力吉盟”）	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	550.31	0.37%	1,500	否	定期结算	/		
深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	向关联方出租情况	向关联方出租情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	0	0.00%	10	否	定期结算	/		
合计				--	--	42,075.9	--	79,660	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
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）				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无									

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、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。

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

承包情况说明

报告期内，公司承包深圳市特发地产有限公司、深圳市中天实业有限公司、深圳市特发信息股份有限公司的停车场进行经营管理，通过向客户支付费用取得停车场管理和经营权，通过向车主收取泊位费获取收益。

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%以上的承包项目。

(3) 租赁情况

☒适用 ☐不适用

租赁情况说明

报告期内，公司及部分子公司的办公场地、员工宿舍系租赁，公司位于发展中心大厦 1 栋 5 层房产用于租赁。

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、日常经营重大合同

公司报告期不存在日常经营重大合同。

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、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。

十四、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	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
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	169,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	169,000,000	100.00%
1、人民币普通股	169,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	169,000,000	100.00%
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	169,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	169,000,000	100.00%

股份变动的原因

☐适用 ☒不适用

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

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

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		17,909		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）		0		持有特别表决权股份的股东总数（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			
深圳市特发集团有限公司	国有法人	47.78%	80,739,750	0	0	80,739,750	不适用	0			
新余市银坤企业管理有限公司	境内非国有法人	6.75%	11,407,500	-2,453,725	0	11,407,500	不适用	0			
嘉兴创泽投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.58%	4,362,880	-12,500	0	4,362,880	冻结	3,623,685			
深圳市特发投资有限公司	国有法人	0.98%	1,647,750	0	0	1,647,750	不适用	0			
万能	境内自然人	0.77%	1,305,800	420,100	0	1,305,800	不适用	0			
龙信建设集团有限公司	境内非国有法人	0.70%	1,179,000	-5,069,800	0	1,179,000	冻结	1,179,000			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.59%	998,712	685,221	0	998,712	不适用	0			
钟仁美	境内自然人	0.45%	753,240	-78,300	0	753,240	不适用	0			
中国工商银行股份有限公司－南方中证全	其他	0.38%	637,007	-55,500	0	637,007	不适用	0			

指房地 产交易 型开放 式指数 证券投 资基金								
陈健伟	境内自然人	0.25%	420,862	362,862	0	420,862	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）（参见注3）		无。						
上述股东关联关系或一致行动的说明		深圳市特发集团有限公司与深圳市特发投资有限公司为一致行动人,其他股东之间一致行动人关系尚未可知。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明		无。						
前10名股东中存在回购专户的特别说明（参见注11）		无。						
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	
深圳市特发集团有限公司		80,739,750				人民币普通股	80,739,750.00	
新余市银坤企业管理股份有限公司		11,407,500				人民币普通股	11,407,500	
嘉兴创泽投资合伙企业（有限合伙）		4,362,880				人民币普通股	4,362,880	
深圳市特发投资有限公司		1,647,750				人民币普通股	1,647,750	
万能		1,305,800				人民币普通股	1,305,800	
龙信建设集团有限公司		1,179,000				人民币普通股	1,179,000	
香港中央结算有限公司		998,712				人民币普通股	998,712	
钟仁美		753,240				人民币普通股	753,240	
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金		637,007				人民币普通股	637,007	
陈健伟		420,862				人民币普通股	420,862	
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		深圳市特发集团有限公司与深圳市特发投资有限公司为一致行动人,其他股东之间一致行动人关系尚未可知。						
前10名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注4）		万能通过信用账户持有1,305,800股。						

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

公司是否具有表决权差异安排

☐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

公司董事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

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

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：深圳市特发服务股份有限公司

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	242,984,467.98	233,921,732.50
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,118,854,277.96	1,086,856,903.70
衍生金融资产		
应收票据	400,000.00	390,000.00
应收账款	726,782,550.24	599,156,642.76
应收款项融资	430,000.00	573,212.49
预付款项	19,748,941.13	23,715,017.81
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	61,652,639.10	46,245,659.94
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,347,954.87	4,321,429.03
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	48,486,807.98	37,187,439.09
流动资产合计	2,223,687,639.26	2,032,368,037.32
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	18,848,415.97	14,886,393.22
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	42,548,996.63	43,805,119.85
固定资产	24,660,824.66	27,360,471.06
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,822,000.96	16,716,521.91
无形资产	6,630,417.06	7,303,089.84
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	21,549,626.05	21,549,626.05
长期待摊费用	4,278,119.75	5,438,579.85
递延所得税资产	17,462,364.98	15,606,853.06
其他非流动资产		
非流动资产合计	146,800,766.06	152,666,654.84
资产总计	2,370,488,405.32	2,185,034,692.16
流动负债：		
短期借款	173,287,506.24	58,087,175.10
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	403,097,259.76	386,831,717.23
预收款项		
合同负债	74,929,745.73	38,512,096.65
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	178,691,160.18	199,414,408.91
应交税费	38,310,384.54	31,933,079.70
其他应付款	157,124,483.82	132,185,725.12
其中：应付利息		
应付股利		

应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,010,708.17	13,810,490.16
其他流动负债	800,171.73	1,005,883.12
流动负债合计	1,034,251,420.17	861,780,575.99
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	7,885,027.06	7,277,227.46
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	329,706.74	347,104.63
递延收益		
递延所得税负债	931,565.85	1,606,272.84
其他非流动负债	1,210,691.59	1,729,559.53
非流动负债合计	10,356,991.24	10,960,164.46
负债合计	1,044,608,411.41	872,740,740.45
所有者权益：		
股本	169,000,000.00	169,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	390,621,162.32	390,620,537.79
减：库存股		
其他综合收益	-234,945.57	-172,464.06
专项储备		
盈余公积	69,479,139.60	69,479,139.60
一般风险准备		
未分配利润	579,956,665.02	566,598,636.12
归属于母公司所有者权益合计	1,208,822,021.37	1,195,525,849.45
少数股东权益	117,057,972.54	116,768,102.26
所有者权益合计	1,325,879,993.91	1,312,293,951.71
负债和所有者权益总计	2,370,488,405.32	2,185,034,692.16

法定代表人：陈宝杰

主管会计工作负责人：戴志伟

会计机构负责人：刘杰

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	89,120,831.33	101,953,626.41
交易性金融资产	889,523,712.59	878,128,049.32

衍生金融资产		
应收票据	400,000.00	390,000.00
应收账款	504,650,784.00	455,101,431.41
应收款项融资	430,000.00	573,212.49
预付款项	10,374,407.17	21,061,145.18
其他应收款	114,417,362.02	107,784,898.00
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,311,809.59	4,314,877.14
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	27,373,113.46	32,755,618.16
流动资产合计	1,640,602,020.16	1,602,062,858.11
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	145,716,578.22	141,754,555.47
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	595,668.10	611,989.36
固定资产	7,422,438.22	7,027,623.38
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	5,734,343.25	8,065,917.26
无形资产	5,802,890.51	6,303,890.75
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	2,398,023.51	3,025,229.12
递延所得税资产	14,520,971.07	13,615,876.58
其他非流动资产		
非流动资产合计	182,190,912.88	180,405,081.92
资产总计	1,822,792,933.04	1,782,467,940.03
流动负债：		
短期借款	155,127,506.24	55,097,175.10
交易性金融负债		
衍生金融负债		

应付票据		
应付账款	296,024,708.16	301,535,153.21
预收款项		
合同负债	6,807,719.80	21,342,889.28
应付职工薪酬	129,197,660.85	135,941,817.85
应交税费	19,445,637.51	21,515,552.86
其他应付款	124,576,684.59	165,092,080.50
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	5,307,699.10	7,541,464.03
其他流动负债	641,121.99	787,318.16
流动负债合计	737,128,738.24	708,853,450.99
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	3,362,826.58	4,048,199.38
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	329,706.74	347,104.63
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	1,210,691.59	1,729,559.53
非流动负债合计	4,903,224.91	6,124,863.54
负债合计	742,031,963.15	714,978,314.53
所有者权益：		
股本	169,000,000.00	169,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	390,848,732.62	390,848,108.09
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	68,387,427.12	68,387,427.12
未分配利润	452,524,810.15	439,254,090.29
所有者权益合计	1,080,760,969.89	1,067,489,625.50
负债和所有者权益总计	1,822,792,933.04	1,782,467,940.03

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	1,503,398,552.08	1,393,264,534.61

其中：营业收入	1,503,398,552.08	1,393,264,534.61
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,414,065,850.09	1,304,065,017.51
其中：营业成本	1,332,813,805.18	1,236,602,304.18
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	6,787,671.76	5,832,016.89
销售费用	8,725,640.80	8,262,509.63
管理费用	61,182,262.00	56,992,627.64
研发费用	3,235,591.27	2,782,716.79
财务费用	1,320,879.08	-6,407,157.62
其中：利息费用	1,010,489.74	356,698.03
利息收入	967,547.81	7,608,254.12
加：其他收益	1,671,775.37	1,539,822.02
投资收益（损失以“—”号填列）	7,373,365.18	3,747,011.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,962,022.75	2,518,072.35
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）	4,641,151.53	1,784,027.25
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-9,141,153.35	-8,513,785.71
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-667.26	11,135.28
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	93,877,173.46	87,767,727.04
加：营业外收入	264,343.91	40,516.16
减：营业外支出	90,049.43	134,993.48
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	94,051,467.94	87,673,249.72

减：所得税费用	24,942,345.70	22,483,932.30
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	69,109,122.24	65,189,317.42
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	69,109,122.24	65,189,317.42
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）	64,058,028.90	59,140,538.01
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	5,051,093.34	6,048,779.41
六、其他综合收益的税后净额	-62,481.51	9,828.96
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-62,481.51	9,828.96
（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	-62,481.51	9,828.96
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	-62,481.51	9,828.96
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	69,046,640.73	65,199,146.38
归属于母公司所有者的综合收益总额	63,995,547.39	59,150,366.97
归属于少数股东的综合收益总额	5,051,093.34	6,048,779.41
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3790	0.3499
（二）稀释每股收益	0.3790	0.3499

法定代表人：陈宝杰

主管会计工作负责人：戴志伟

会计机构负责人：刘杰

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	1,057,250,283.44	960,713,269.41

减：营业成本	939,337,122.89	862,485,984.96
税金及附加	4,587,196.44	3,957,550.05
销售费用	6,955,081.59	6,383,462.37
管理费用	39,010,008.45	27,615,043.57
研发费用	487,328.76	511,428.58
财务费用	1,414,780.17	-5,180,532.79
其中：利息费用	729,874.49	247,756.84
利息收入	385,139.76	5,804,142.58
加：其他收益	1,070,112.12	1,041,241.02
投资收益（损失以“—”号填列）	15,461,307.92	34,395,889.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,962,022.75	2,518,072.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	4,687,558.00	1,607,587.95
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-4,746,311.89	-6,059,108.93
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		-2,625.78
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	81,931,431.29	95,923,316.43
加：营业外收入	252,530.52	40,015.26
减：营业外支出	61,790.29	89,514.80
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	82,122,171.52	95,873,816.89
减：所得税费用	18,151,451.66	15,265,754.29
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	63,970,719.86	80,608,062.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	63,970,719.86	80,608,062.60
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		

（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	63,970,719.86	80,608,062.60
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	1,639,482,746.77	1,463,689,032.21
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		
收到其他与经营活动有关的现金	63,155,659.05	55,866,760.49
经营活动现金流入小计	1,702,638,405.82	1,519,555,792.70
购买商品、接受劳务支付的现金	903,467,530.18	826,981,576.02
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	608,624,365.26	584,939,325.89
支付的各项税费	85,622,367.87	91,439,560.80
支付其他与经营活动有关的现金	73,451,261.71	67,442,966.61
经营活动现金流出小计	1,671,165,525.02	1,570,803,429.32
经营活动产生的现金流量净额	31,472,880.80	-51,247,636.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,069,672,844.06	556,500,000.00
取得投资收益收到的现金	6,849,040.73	1,569,000.12
处置固定资产、无形资产和其他长	840.00	48,233.45

期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	31,798,930.45	432,318,515.24
投资活动现金流入小计	2,108,321,655.24	990,435,748.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,815,774.55	3,216,134.53
投资支付的现金	2,102,274,500.63	959,140,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	41,457,833.33	122,490,937.50
投资活动现金流出小计	2,145,548,108.51	1,084,847,072.03
投资活动产生的现金流量净额	-37,226,453.27	-94,411,323.22
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	154,933,560.50	612,814.50
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	154,933,560.50	612,814.50
偿还债务支付的现金	40,361,927.90	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,461,223.06	42,250,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,761,223.06	
支付其他与筹资活动有关的现金	9,608,538.48	6,649,221.53
筹资活动现金流出小计	105,431,689.44	48,899,221.53
筹资活动产生的现金流量净额	49,501,871.06	-48,286,407.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.01	-131.38
五、现金及现金等价物净增加额	43,748,298.60	-193,945,498.25
加：期初现金及现金等价物余额	151,598,490.48	543,769,876.64
六、期末现金及现金等价物余额	195,346,789.08	349,824,378.39

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	1,148,822,776.35	1,006,975,657.30
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	110,459,358.76	124,177,473.77
经营活动现金流入小计	1,259,282,135.11	1,131,153,131.07
购买商品、接受劳务支付的现金	698,266,820.51	605,250,594.65
支付给职工以及为职工支付的现金	387,305,340.07	366,221,538.62
支付的各项税费	66,082,403.67	65,396,013.24
支付其他与经营活动有关的现金	172,037,101.77	95,022,950.34
经营活动现金流出小计	1,323,691,666.02	1,131,891,096.85
经营活动产生的现金流量净额	-64,409,530.91	-737,965.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,643,655,461.10	420,000,000.00
取得投资收益收到的现金	6,031,159.06	31,754,324.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	840.00	31,214.95

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	31,798,930.45	365,802,515.38
投资活动现金流入小计	1,681,486,390.61	817,588,054.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	862,674.43	2,958,287.14
投资支付的现金	1,653,773,247.20	770,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	20,818,833.33	15,990,937.50
投资活动现金流出小计	1,675,454,754.96	788,949,224.64
投资活动产生的现金流量净额	6,031,635.65	28,638,830.00
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	136,773,560.50	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	136,773,560.50	
偿还债务支付的现金	37,371,927.90	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,700,000.00	42,250,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	3,156,532.42	3,864,445.98
筹资活动现金流出小计	91,228,460.32	46,114,445.98
筹资活动产生的现金流量净额	45,545,100.18	-46,114,445.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-12,832,795.08	-18,213,581.76
加：期初现金及现金等价物余额	101,953,626.41	273,244,086.91
六、期末现金及现金等价物余额	89,120,831.33	255,030,505.15

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、上年年末余额	169,000,000.00				390,620,537.79		- 172,464.06		69,479,139.60		566,598,636.12		1,195,525,849.45	116,768,102.26	1,312,293,951.71
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	169,000,000.00				390,620,537.79		- 172,464.06		69,479,139.60		566,598,636.12		1,195,525,849.45	116,768,102.26	1,312,293,951.71
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					624.53		-62,481.51				13,358,028.90		13,296,171.92	289,870.28	13,586,042.20
（一）综合收							-62,481.51				64,058,028.90		63,995,547.39	5,051,093.34	69,046,640.73

益总额															
（二）所有者投入和减少资本					624.53								624.53		624.53
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					624.53								624.53		624.53
（三）利润分配										-50,700,000.00		-50,700,000.00	-4,761,223.06		-55,461,223.06
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										-50,700,000.00		-50,700,000.00	-4,761,223.06		-55,461,223.06

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、本期末余额	169,000,000.00				390,621,162.32		234,945.57		69,479,139.60		579,956,665.02		1,208,822,021.37	117,057,972.54	1,325,879,993.91

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	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、上年年末余额	169,000,000.00				390,620,537.79		- 123,598.33		56,436,475.57		498,017,981.27		1,113,951,396.30	106,043,905.74	1,219,995,302.04
加：会计政策变更													0.00		
前期差错更正													0.00		
其他													0.00		
二、本年期初余额	169,000,000.00				390,620,537.79		- 123,598.33		56,436,475.57		498,017,981.27		1,113,951,396.30	106,043,905.74	1,219,995,302.04
三、本期增减变动金							9,828.96				16,890,538.01		16,900,366.97	6,048,779.41	22,949,146.38

额（减少以“－”号填列）															
（一）综合收益总额							9,828.96				59,140,538.01		59,150,366.97	6,048,779.41	65,199,146.38
（二）所有者投入和减少资本													0.00		
1. 所有者投入的普通股													0.00		
2. 其他权益工具持有者投入资本													0.00		
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0.00		
4. 其他													0.00		
（三）利润分配											-42,250,000.00		-42,250,000.00		-42,250,000.00
1. 提取盈余公积													0.00		
2. 提													0.00		

取一般 风险准 备															
3. 对 所有者 （或股 东）的 分配											-42,250,000.00		-42,250,000.00		-42,250,000.00
4. 其 他													0.00		
（四） 所有者 权益内 部结转													0.00		
1. 资 本公积 转增资 本（或 股本）													0.00		
2. 盈 余公积 转增资 本（或 股本）													0.00		
3. 盈 余公积 弥补亏 损													0.00		
4. 设 定受益 计划变 动额结 转留存 收益													0.00		
5. 其 他综合 收益结													0.00		

转留存收益															
6. 其他													0.00		
（五）专项储备													0.00		
1. 本期提取													0.00		
2. 本期使用													0.00		
（六）其他													0.00		
四、本期期末余额	169,000,000.00				390,620,537.79		113,769.37		56,436,475.57		514,908,519.28		1,130,851,763.27	112,092,685.15	1,242,944,448.42

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、上年年末余额	169,000,000.00				390,848,108.09				68,387,427.12	439,254,090.29		1,067,489,625.50
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	169,000,000.00				390,848,108.09				68,387,427.12	439,254,090.29		1,067,489,625.50
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					624.53					13,270,719.86		13,271,344.39

（一）综合收益总额										63,970,719.86		63,970,719.86
（二）所有者投入和减少资本					624.53							624.53
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					624.53							624.53
（三）利润分配										-50,700,000.00		-50,700,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-50,700,000.00		-50,700,000.00
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	169,000,000.00				390,848,732.62				68,387,427.12	452,524,810.15		1,080,760,969.89

上期金额

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 股	永续 债	其他								
一、上年年末余额	169,000,000.00				390,848,108.09				55,344,763.09	364,120,114.04		979,312,985.22
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	169,000,000.00				390,848,108.09				55,344,763.09	364,120,114.04		979,312,985.22
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）										38,358,062.60		38,358,062.60
（一）综合收益总额										80,608,062.60		80,608,062.60
（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										-42,250,000.00		-42,250,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的 分配										-42,250,000.00		-42,250,000.00
3. 其他												
（四）所有者权益内部结 转												
1. 资本公积转增资本（或 股本）												

2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	169,000,000.00				390,848,108.09				55,344,763.09	402,478,176.64		1,017,671,047.82

三、公司基本情况

深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），于 2018 年 11 月 20 日在深圳市市场监督管理局登记注册，并在深圳市福田区工商行政管理局注册，取得 914403001922285356 号企业法人营业执照，公司所发行人民币普通股 A 股，已在深圳证券交易所上市。

公司前身为深圳市特发物业管理有限公司，2018 年 11 月在该公司基础上改组为股份有限公司。

公司注册资本人民币 16,900.00 万元，股本总数 16,900.00 万股，其中国有发起人持有 8,238.75 万股，社会公众持有 8,661.25 万股。公司股票面值为每股人民币 1 元。

公司总部的经营地址深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼。法定代表人陈宝杰。

公司主要的经营活动为物业管理。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第三届董事会第二次会议于 2026 年 08 月 19 日决议批准。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称：“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

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

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

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：

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、16、附注三、19、附注三、20 和附注三、26。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2026 年 06 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2025 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司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
项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	200.00 万元
本期重要的应收款项核销	200.00 万元
重要的应收款项坏账准备收回或转回	200.00 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款、其他应付款	单项账龄超过 1 年的应付账款、其他应付款余额占资产总额的 0.30%以上
重要的非全资子公司	非全资子公司的收入或净利润对合并财务报表相应项目的影响在 3%以上
重要的合营企业或联营企业	单项合营企业或联营企业权益投资的账面价值占资产总额的 0.30%以上
重要的投资活动项目	收到或支付单项投资活动的现金发生额超过资产总额 1.00%

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积/股本溢价，资本公积/股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积/股本溢价，资本公积/股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

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

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投

资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积/股本溢价，资本公积/股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

（5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

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

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

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

- ①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。
- ②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积/股本溢价。在丧失控制权时不得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

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

以摊余成本计量的金融资产

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

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

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

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相

同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

（6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债务工具投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续

期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

应收票据、应收账款

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票

- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：账龄组合
- 应收账款组合 2：应收合并范围内关联方

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

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收暂付款组合
- 其他应收款组合 2：应收押金保证金组合
- 其他应收款组合 3：应收员工备用金组合
- 其他应收款组合 4：应收其他组合
- 其他应收款组合 5：合并范围内关联往来组合

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司对于按账龄划分组合的应收账款、其他应收款，账龄自确认之日起计算。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

12、公允价值计量

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

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

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

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

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

13、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、在产品、半成品、产成品、库存商品、周转材料等。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法

（3）存货跌价准备的确定依据和计提方法

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，计提存货跌价准备。

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

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品和包装物在领用时采用一次转销法摊销。

14、持有待售资产

（1）划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致

丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

（2）终止经营的认定标准

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

15、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行

调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营

决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、13。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

16、投资性房地产

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

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

本公司投资性房地产年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	25.4-30	0-5	3.33-3.74

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、21。

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的差额计入当期损益。

17、固定资产

(1) 确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

(2) 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	20-30	5.00	3.17-4.75
机器设备	年限平均法	10	0.00	10.00
运输工具	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
办公及其他设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

(1) 本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如上表：其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(2) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

(3) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(4) 固定资产处置

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

18、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

19、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

计算确定。

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

20、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

本公司无形资产包括软件、专利权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法	备注
软件	5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命	直线法摊销	
专利权	3 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命	直线法摊销	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、21。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

21、长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉、等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到预定用途的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊

至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

23、合同负债

24、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计

划”）。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

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

设定受益计划

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

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

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

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的

有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

25、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

26、股份支付

（1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估

计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

27、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）一般原则

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

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

公司提供综合物业、政务和增值等服务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，或者客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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。

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

28、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并

确认为资产减值损失：

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

29、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本公

司，贴息冲减借款费用。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

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

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够

的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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

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

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

31、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、31。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

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

- 房屋建筑物

- 车辆

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（1）转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

（2）售后租回

承租人和出租人按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理；出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

32、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

33、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、1%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
企业所得税	实际缴纳的纳税所得额	30%、25%、1%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%或 12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%、1.5%

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
特发技术刚果金有限公司	30%、1%

深圳市特发楼宇科技有限公司	20%
深圳市特发餐饮管理有限公司	20%
深圳特发东部服务有限公司	20%
广东特发东部人力资源服务有限公司	20%
特发声通科技服务（武汉）有限公司	20%
四川特发保安服务有限公司	20%
特发政务服务（天津）有限公司	20%
成都特发融汇商业运营管理有限公司	20%
杭州特发壹零贰创新服务有限公司	20%

2、税收优惠

①根据财税【2023】第 19 号《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》规定，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

②据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号），自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。根据《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 6 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。根据《财政部税务总局关于进一步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），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。本公司之子公司楼宇科技、特发餐饮、特发东部、东部人力、特发声通和四川保安、政务天津、成都融汇、杭州特发壹零贰享受上述优惠。

③根据财税【2023】第 14 号《财政部税务总局退役军人事务部公告》规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，企业招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6000 元，最高可上浮 50%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。特发服务、子公司特力物业、特发商务、山东商务、湖北政务、口岸服务享受上述优惠。

3、其他

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	6,377.00	15,469.06
银行存款	194,502,517.99	148,463,759.26
其他货币资金	48,475,572.99	85,442,504.18
合计	242,984,467.98	233,921,732.50
其中：存放在境外的款项总额	4,990,428.72	3,964,420.64

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	1,118,854,277.96	1,086,856,903.70
其中：		
结构性存款及理财产品	1,118,854,277.96	1,086,856,903.70
其中：		
合计	1,118,854,277.96	1,086,856,903.70

3、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	400,000.00	390,000.00
合计	400,000.00	390,000.00

（2） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	400,000.00	100.00%	0.00	0.00%	400,000.00	390,000.00	100.00%	0.00	0.00%	390,000.00
其中：										

银行承兑 汇票	400,000.00	100.00%	0.00	0.00%	400,000.00	390,000.00	100.00%	0.00	0.00%	390,000.00
合计	400,000.00	100.00%	0.00	0.00%	400,000.00	390,000.00	100.00%	0.00	0.00%	390,000.00

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 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

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

4、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）	739,322,075.48	609,050,462.60
1 至 2 年	20,817,024.75	19,118,062.55
2 至 3 年	8,130,366.14	4,792,250.39
3 年以上	9,150,668.04	9,593,870.80
3 至 4 年	9,150,668.04	9,593,870.80
合计	777,420,134.41	642,554,646.34

(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	8,239,007.81	1.06%	8,239,007.81	100.00%	0.00	8,239,007.81	1.28%	8,239,007.81	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	769,181,126.60	98.94%	42,398,576.36	5.51%	726,782,550.24	634,315,638.53	98.72%	35,158,995.77	5.54%	599,156,642.76
其中：										
账龄组合	769,181,126.60	98.94%	42,398,576.36	5.51%	726,782,550.24	634,315,638.53	98.72%	35,158,995.77	5.54%	599,156,642.76
合计	777,420,134.41	100.00%	50,637,584.17	6.51%	726,782,550.24	642,554,646.34	100.00%	43,398,003.58	6.75%	599,156,642.76

按单项计提坏账准备类别名称：8,239,007.81 元

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
深圳市誉德运营管理有限公司	3,945,091.82	3,945,091.82	3,945,091.82	3,945,091.82	100.00%	预计无法收回

青岛涌泰置业有限公司	2,376,469.32	2,376,469.32	2,376,469.32	2,376,469.32	100.00%	预计无法收回
深圳市瑞驰酒店管理有限公司	611,228.46	611,228.46	611,228.46	611,228.46	100.00%	预计无法收回
深圳星源艾美医疗美容门诊部	518,681.78	518,681.78	518,681.78	518,681.78	100.00%	预计无法收回
深圳市科建云数据投资发展有限公司	376,152.46	376,152.46	376,152.46	376,152.46	100.00%	预计无法收回
成都奥特为通讯有限公司	188,014.96	188,014.96	188,014.96	188,014.96	100.00%	预计无法收回
深圳星源艾康血液透析中心	173,786.59	173,786.59	173,786.59	173,786.59	100.00%	预计无法收回
成都泰普科技有限公司	45,690.98	45,690.98	45,690.98	45,690.98	100.00%	预计无法收回
四川卓远时代航空科技有限公司	3,891.44	3,891.44	3,891.44	3,891.44	100.00%	预计无法收回
合计	8,239,007.81	8,239,007.81	8,239,007.81	8,239,007.81		

按组合计提坏账准备类别名称：42,398,576.36 元

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	739,322,075.48	36,966,103.79	5.00%
1 年-2 年	20,817,024.75	2,081,702.49	10.00%
2 年-3 年	8,130,366.14	2,439,109.85	30.00%
3 年以上	911,660.23	911,660.23	100.00%
合计	769,181,126.60	42,398,576.36	

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	
账龄组合	43,398,003.58	7,239,580.59				50,637,584.17
合计	43,398,003.58	7,239,580.59				50,637,584.17

（4） 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
客户一	160,405,476.16	0.00	160,405,476.16	20.63%	8,020,273.81
客户二	112,364,962.64	0.00	112,364,962.64	14.45%	5,618,248.13
客户三	27,299,196.13	0.00	27,299,196.13	3.51%	1,364,959.81
客户四	19,127,457.90	0.00	19,127,457.90	2.46%	956,372.90
客户五	11,402,888.05	0.00	11,402,888.05	1.47%	570,144.40

合计	330,599,980.88	0.00	330,599,980.88	42.52%	16,529,999.05
----	----------------	------	----------------	--------	---------------

5、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
0.00	0.00		0.00	0.00		0.00
合计	0.00					

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

(3) 按坏账计提方法分类披露

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

6、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	430,000.00	573,212.49
合计	430,000.00	573,212.49

(2) 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款项融资

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	155,127,506.24	0.00
合计	155,127,506.24	0.00

(3) 其他说明

注：本公司及部分子公司视其日常资金管理的需要将一部分银行承兑汇票进行背书，故将该等银行承兑汇票分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司无单项计提减值准备的银行承兑汇票。本期末，本公司认为所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行违约而产生重大损失。

7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	61,652,639.10	46,245,659.94
合计	61,652,639.10	46,245,659.94

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	36,973,270.57	23,956,796.87
押金、保证金	31,131,412.84	28,269,793.74
员工备用金	1,644,325.75	235,128.80
其他	992,657.03	971,394.86
合计	70,741,666.19	53,433,114.27

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）	51,518,764.86	32,054,566.10
1 至 2 年	8,441,118.18	12,920,390.47
2 至 3 年	5,016,355.10	3,923,903.57
3 年以上	5,765,428.05	4,534,254.13
3 至 4 年	2,709,016.20	2,629,432.46
4 至 5 年	1,295,264.07	490,591.10
5 年以上	1,761,147.78	1,414,230.57
合计	70,741,666.19	53,433,114.27

注：应在其他应收款附注中说明是否存在账龄超过三年的单项金额重大的应收账款，若存在，详细披露该应收账款较高的原因并提示回款风险等。

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

2026 年 1 月 1 日余额	1,602,600.31	1,292,039.04	4,292,814.98	7,187,454.33
2026 年 1 月 1 日余额 在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	985,694.64	-447,927.22	1,363,805.34	1,901,572.76
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026 年 6 月 30 日余 额	2,588,294.95	844,111.82	5,656,620.32	9,089,027.09

4) 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
客户一	应收暂付款	9,230,335.10	1 年内	13.05%	461,516.76
客户二	应收暂付款	1,356,509.46	1 年内	1.92%	67,825.47
客户三	押金保证金	1,006,848.00	1 年内	1.42%	50,342.40
客户四	押金保证金	1,000,000.00	3-4 年	1.41%	500,000.00
客户五	押金保证金	1,000,000.00	3-4 年	1.41%	500,000.00
合计		13,593,692.56		19.21%	1,579,684.63

8、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	19,748,941.13	100.00%	22,563,290.88	95.14%
1 至 2 年			1,151,726.93	4.86%
合计	19,748,941.13		23,715,017.81	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的 比例
单位一	3,364,135.06	17.03%
单位二	2,872,202.03	14.54%
单位三	994,038.79	5.03%

单位四	965,734.54	4.89%
单位五	755,577.51	3.83%
合计	8,951,687.93	45.32%

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

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“房地产业”的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
周转材料	4,347,954.87	0.00	4,347,954.87	4,321,429.03	0.00	4,321,429.03
合计	4,347,954.87	0.00	4,347,954.87	4,321,429.03	0.00	4,321,429.03

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品	41,712,001.14	32,365,462.16
预缴税费	1,232,231.90	490,310.96
待抵扣进项税额	5,542,574.94	4,331,665.97
合计	48,486,807.98	37,187,439.09

11、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												
深圳市特发建设服务有	14,886,393.22				3,962,022.75						18,848,415.97	

限公 司												
小计	14,886,393.22				3,962,022.75						18,848,415.97	
合计	14,886,393.22				3,962,022.75						18,848,415.97	

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

12、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	67,314,243.49			67,314,243.49
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(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	67,314,243.49			67,314,243.49
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	23,509,123.64			23,509,123.64
2. 本期增加金额	1,256,123.22			1,256,123.22
(1) 计提或摊销	1,256,123.22			1,256,123.22
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	24,765,246.86			24,765,246.86
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	42,548,996.63			42,548,996.63
2. 期初账面价值	43,805,119.85			43,805,119.85

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

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

13、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	24,660,824.66	27,360,471.06
合计	24,660,824.66	27,360,471.06

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	20,306,627.61	1,564,966.41	79,069,777.91	28,094,207.15	129,035,579.08
2. 本期增加金额		62,627.02	1,505,637.58	2,184,630.90	3,752,895.50
(1) 购置		62,627.02	1,505,637.58	2,184,630.90	3,752,895.50
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			37,371.33	615,121.98	652,493.31
(1) 处置或报废			37,371.33	615,121.98	652,493.31

4. 期末余额	20,306,627.61	1,627,593.43	80,538,044.16	29,663,716.07	132,135,981.27
二、累计折旧					
1. 期初余额	7,325,977.04	1,338,897.57	70,728,167.88	22,282,065.53	101,675,108.02
2. 本期增加金额	499,517.42	149,074.47	4,097,104.76	1,723,102.56	6,468,799.21
(1) 计提	499,517.42	149,074.47	4,097,104.76	1,723,102.56	6,468,799.21
3. 本期减少金额		168,386.10	35,502.76	464,861.76	668,750.62
(1) 处置或报废		168,386.10	35,502.76	464,861.76	668,750.62
4. 期末余额	7,825,494.46	1,319,585.94	74,789,769.88	23,540,306.33	107,475,156.61
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	12,481,133.15	308,007.49	5,748,274.28	6,123,409.74	24,660,824.66
2. 期初账面价值	12,980,650.57	226,068.84	8,341,610.03	5,812,141.62	27,360,471.06

(2) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

14、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	39,816,759.18	17,746,156.22	57,562,915.40
2. 本期增加金额	184,797.91		184,797.91
3. 本期减少金额			

4. 期末余额	40,001,557.09	17,746,156.22	57,747,713.31
二、累计折旧			
1. 期初余额	26,589,352.45	14,257,041.04	40,846,393.49
2. 本期增加金额	3,483,861.96	2,595,456.90	6,079,318.86
(1) 计提	3,483,861.96	2,595,456.90	6,079,318.86
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	30,073,214.41	16,852,497.94	46,925,712.35
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	9,928,342.68	893,658.28	10,822,000.96
2. 期初账面价值	13,227,406.73	3,489,115.18	16,716,521.91

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

15、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		605,990.34		12,469,796.42	13,075,786.76
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(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		605,990.34		12,469,796.42	13,075,786.76
二、累计摊销					
1. 期初余额		289,001.92		5,483,695.00	5,772,696.92
2. 本期增加 金额		18,465.36		654,207.42	672,672.78
(1) 计 提		18,465.36		654,207.42	672,672.78
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额		307,467.28		6,137,902.42	6,445,369.70
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		298,523.06		6,331,894.00	6,630,417.06
2. 期初账面 价值		316,988.42		6,986,101.42	7,303,089.84

16、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		
四川特发综合能源服务有限公司（以下简称“特发能服”）	19,284,514.69					19,284,514.69
成都特发融汇商业运营管理有限公司	2,265,111.36					2,265,111.36
合计	21,549,626.05					21,549,626.05

17、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
装修费	4,415,757.01	682,077.76	1,645,039.04		3,452,795.73
其他	1,022,822.84	300,000.00	497,498.82		825,324.02
合计	5,438,579.85	982,077.76	2,142,537.86		4,278,119.75

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	59,395,708.13	14,157,909.61	50,244,435.89	12,176,296.92
应付职工薪酬	17,531,706.70	4,382,926.68	17,531,706.70	4,382,926.68
未决诉讼	329,706.74	82,426.69	347,104.63	86,776.16
租赁负债（含一年内到期）	14,857,999.35	3,077,600.07	20,040,455.26	4,341,213.18
合计	92,115,120.92	21,700,863.05	88,163,702.48	20,987,212.94

(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
非同一控制下企业合并资产评估增值	3,428,826.92	857,206.73	6,425,091.35	1,606,272.84
交易性金融资产公允价值变动	8,618,163.05	2,154,540.76	4,493,479.05	1,123,369.76
使用权资产	10,822,000.96	2,158,316.43	15,935,970.19	3,528,253.18
定期存款利息			2,914,947.74	728,736.94
合计	22,868,990.93	5,170,063.92	29,769,488.33	6,986,632.72

(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	4,238,498.07	17,462,364.98	5,380,359.88	15,606,853.06
递延所得税负债	4,238,498.07	931,565.85	5,380,359.88	1,606,272.84

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	181,326.92	145,747.06

可抵扣亏损	3,149,164.45	3,138,972.13
合计	3,330,491.37	3,284,719.19

(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			
2027 年			
2028 年	753,663.07	753,663.07	
2029 年	2,385,309.06	2,385,309.06	
2030 年			
2031 年	10,192.32		
合计	3,149,164.45	3,138,972.13	

19、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	43,117,178.90	43,117,178.90	使用权受限	履约保函保证金	42,320,942.02	42,320,942.02	使用权受限	履约保函保证金
货币资金	4,520,000.00	4,520,000.00	使用权受限	在途理财资金	40,001,800.00	40,001,800.00	使用权受限	在途理财资金
货币资金	500.00	500.00	使用权受限	冻结、圈存	500.00	500.00	使用权受限	冻结、圈存
合计	47,637,678.90	47,637,678.90			82,323,242.02	82,323,242.02		

20、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	173,287,506.24	58,087,175.10
合计	173,287,506.24	58,087,175.10

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付服务款	403,097,259.76	386,831,717.23
合计	403,097,259.76	386,831,717.23

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	157,124,483.82	132,185,725.12
合计	157,124,483.82	132,185,725.12

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	41,298,518.64	39,133,966.05
代收代付款	47,251,286.16	36,340,005.46
关联方往来款	3,129,024.77	3,911,481.41
其他	65,445,654.25	52,800,272.20
合计	157,124,483.82	132,185,725.12

23、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业管理费	74,929,745.73	34,207,374.48
政务服务费		4,304,722.17
合计	74,929,745.73	38,512,096.65

24、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	197,524,858.97	532,640,881.52	553,476,753.17	176,688,987.32
二、离职后福利-设定提存计划	1,722,722.94	54,994,177.23	54,749,727.31	1,967,172.86
三、辞退福利	166,827.00	2,569,672.49	2,701,499.49	35,000.00
合计	199,414,408.91	590,204,731.24	610,927,979.97	178,691,160.18

(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	195,586,666.44	479,455,828.95	500,673,369.80	174,369,125.59
2、职工福利费	97,674.80	5,467,497.14	5,565,171.94	
3、社会保险费	700,077.29	25,097,450.90	24,955,566.53	841,961.66

其中：医疗保险费	646,235.29	23,170,560.50	23,027,682.02	789,113.77
工伤保险费	48,370.31	1,296,981.43	1,297,709.07	47,642.67
生育保险费	5,471.69	629,908.97	630,175.44	5,205.22
4、住房公积金	60,184.61	14,268,276.01	14,211,597.01	116,863.61
5、工会经费和职工教育经费	1,080,255.83	8,351,828.52	8,071,047.89	1,361,036.46
合计	197,524,858.97	532,640,881.52	553,476,753.17	176,688,987.32

(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	1,148,489.29	51,712,000.50	51,476,275.28	1,384,214.51
2、失业保险费	49,252.46	1,994,652.64	1,987,086.42	56,818.68
3、企业年金缴费	524,981.19	1,287,524.09	1,286,365.61	526,139.67
合计	1,722,722.94	54,994,177.23	54,749,727.31	1,967,172.86

25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	20,388,302.04	14,361,315.69
企业所得税	14,828,566.18	11,952,761.55
个人所得税	1,592,498.34	4,089,625.86
城市维护建设税	709,278.52	873,872.49
教育费附加	297,082.26	383,317.18
地方教育费附加	198,054.82	241,077.97
印花税	8,541.56	20,364.32
其他税费	288,060.82	10,744.64
合计	38,310,384.54	31,933,079.70

26、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	6,972,972.29	12,772,754.28
一年内到期的预收长期物业管理费	1,037,735.88	1,037,735.88
合计	8,010,708.17	13,810,490.16

27、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	569,455.12	808,372.69
不满足终止确认的票据	230,716.61	197,510.43

合计	800,171.73	1,005,883.12
----	------------	--------------

28、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	15,279,069.99	20,737,113.60
减：未确认的融资费用	-421,070.64	-687,131.86
减：一年内到期的租赁负债	-6,972,972.29	-12,772,754.28
合计	7,885,027.06	7,277,227.46

29、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	329,706.74	347,104.63	
合计	329,706.74	347,104.63	

30、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收长期物业管理费	1,210,691.59	1,729,559.53
合计	1,210,691.59	1,729,559.53

31、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	169,000,000.00						169,000,000.00

32、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）	390,620,537.79	624.53		390,621,162.32
合计	390,620,537.79	624.53		390,621,162.32

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积-其他资本公积增加 624.53 元，系公司股东龙信建设集团有限公司因操作疏忽，于报告期内误操作卖出公司部分股票；经核查，该股东已将本次违规交易产生的收益全额上缴公司。该交易属于股东与公司之间的权益性交易，计入资本公积，不影响当期损益。

33、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	-172,464.06	-62,481.51				-62,481.51		-234,945.57
外币财务报表折算差额	-172,464.06	-62,481.51				-62,481.51		-234,945.57
其他综合收益合计	-172,464.06	-62,481.51				-62,481.51		-234,945.57

34、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	69,479,139.60			69,479,139.60
合计	69,479,139.60			69,479,139.60

35、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	566,598,636.12	498,017,981.27
调整后期初未分配利润	566,598,636.12	498,017,981.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	64,058,028.90	59,140,538.01
应付普通股股利	50,700,000.00	42,250,000.00
期末未分配利润	579,956,665.02	514,908,519.28

36、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	1,501,334,240.86	1,331,573,017.43	1,392,175,452.96	1,234,784,098.21
其他业务	2,064,311.22	1,240,787.75	1,089,081.65	1,818,205.97
合计	1,503,398,552.08	1,332,813,805.18	1,393,264,534.61	1,236,602,304.18

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	主营业务		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型				

其中：				
综合物业管理服务	1,267,641,044.80	1,142,211,909.84	1,267,641,044.80	1,142,211,909.84
政务服务	116,329,966.85	101,352,385.03	116,329,966.85	101,352,385.03
增值服务	117,363,229.21	88,008,722.56	117,363,229.21	88,008,722.56
其他业务	2,064,311.22	1,240,787.75	2,064,311.22	1,240,787.75
按经营地区分类				
其中：				
东北	9,452,830.20	8,933,852.77	9,452,830.20	8,933,852.77
华东	378,738,269.05	348,310,766.43	378,738,269.05	348,310,766.43
华北	102,956,957.40	87,985,447.30	102,956,957.40	87,985,447.30
华中	198,749,599.12	171,562,686.25	198,749,599.12	171,562,686.25
华南	584,627,413.70	506,193,588.49	584,627,413.70	506,193,588.49
西南	218,670,485.29	200,942,203.68	218,670,485.29	200,942,203.68
海外	10,202,997.32	8,885,260.26	10,202,997.32	8,885,260.26
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				
其中：				
在某段时间确认收入	1,503,398,552.08	1,332,813,805.18	1,503,398,552.08	1,332,813,805.18
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计				

37、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	3,446,239.57	3,136,901.10
教育费附加	2,620,777.27	2,387,577.82
房产税	352,284.00	78,114.93
土地使用税	989.90	1,081.10
车船使用税	91,013.86	86,936.34
印花税	262,094.85	120,695.86
其他	14,272.31	20,709.74
合计	6,787,671.76	5,832,016.89

38、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	49,748,387.65	43,677,487.10
办公及会务费	2,804,739.60	3,100,619.41
通讯费	258,697.80	190,304.58
差旅费	662,903.93	582,517.22
招待费	639,296.05	690,874.97
保险费	41,556.58	33,589.21
租赁与装修费	1,662,644.94	1,864,029.88
交通费	45,925.10	39,706.91
折旧与摊销	2,990,349.76	2,970,394.92
中介机构服务费	707,317.72	1,026,764.67
其他	1,620,442.87	2,816,338.77
合计	61,182,262.00	56,992,627.64

39、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,967,432.16	4,847,434.00
差旅费	236,304.11	172,195.78
招待费	36,302.35	224,342.75
办公费及会务费	330,087.61	393,217.72
交通费及汽车费	6,835.05	11,820.03
中标服务费及广告宣传费	1,045,515.23	998,901.65
其他	103,164.29	1,614,597.70
合计	8,725,640.80	8,262,509.63

40、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用	3,235,591.27	2,782,716.79
合计	3,235,591.27	2,782,716.79

41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,010,489.74	356,698.03
减：利息收入	967,547.81	7,608,254.12
银行手续费及其他	1,277,937.15	844,398.47
合计	1,320,879.08	-6,407,157.62

42、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
-----------	-------	-------

与收益相关的政府补助	634,702.99	632,125.95
小规模企业增值税免征	65,429.70	128,272.99
招用自主就业退役士兵税收优惠	231,000.00	199,500.00
招用重点人群税收优惠	282,187.42	
招录贫困人口退税		231,400.00
个税手续费返还	360,305.26	329,078.13
其他	98,150.00	19,444.95
合计	1,671,775.37	1,539,822.02

43、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	4,641,151.53	1,784,027.25
合计	4,641,151.53	1,784,027.25

44、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	3,962,022.75	2,518,072.35
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,411,342.43	1,228,938.75
合计	7,373,365.18	3,747,011.10

45、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-7,239,580.59	-5,875,118.37
其他应收款坏账损失	-1,901,572.76	-2,638,667.34
合计	-9,141,153.35	-8,513,785.71

46、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
固定资产处置	-667.26	13,761.06
使用权资产处置		-2,625.78
合计	-667.26	11,135.28

47、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产毁损报废利得		17,219.71	
其他	264,343.91	23,296.45	264,343.91
合计	264,343.91	40,516.16	264,343.91

48、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	34,055.56	52,926.08	34,055.56
非流动资产毁损报废损失	17,408.15	4,106.36	17,408.15
其他	38,585.72	77,961.04	38,585.72
合计	90,049.43	134,993.48	90,049.43

49、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	27,472,564.62	25,503,264.38
递延所得税费用	-2,530,218.92	-3,019,332.08
合计	24,942,345.70	22,483,932.30

(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	94,051,467.94
按法定/适用税率计算的所得税费用	23,512,866.99
子公司适用不同税率的影响	-174,083.69
调整以前期间所得税的影响	-553,130.88
非应税收入的影响	-990,505.69
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,286,254.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,594.41
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	-134,461.32
所得税费用	24,942,345.70

50、其他综合收益

详见附注

51、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
代收代付款	33,539,334.69	31,429,437.74
收押金保证金	20,597,660.03	10,571,912.45
政府补助	992,504.01	632,125.95
利息收入	967,547.81	7,608,254.12
往来款	2,989,047.00	2,828,184.57
租金收入	2,064,311.22	1,089,081.65
其他	2,005,254.29	1,707,764.01
合计	63,155,659.05	55,866,760.49

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
代收代付款	20,968,055.08	34,785,151.58
付押金保证金	22,604,275.83	8,411,211.01
付现费用	7,449,480.11	13,759,821.25
往来款	10,125,760.55	1,709,618.26
租赁业务付现租金	2,984,768.77	1,864,029.88
其他	9,318,921.37	6,913,134.63
合计	73,451,261.71	67,442,966.61

(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
理财产品到期赎回	31,798,930.45	432,318,515.24
合计	31,798,930.45	432,318,515.24

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
结构性存款到期赎回	2,069,672,844.06	556,500,000.00
合计	2,069,672,844.06	556,500,000.00

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	41,457,833.33	122,490,937.50
合计	41,457,833.33	122,490,937.50

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
购买结构性存款	2,102,274,500.63	959,140,000.00
合计	2,102,274,500.63	959,140,000.00

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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
支付租赁负债的本金和利息	9,608,538.48	6,649,221.53
合计	9,608,538.48	6,649,221.53

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
租赁负债	7,277,227.46		607,799.60			7,885,027.06
一年内到期的非流动负债	13,810,490.16			5,799,781.99		8,010,708.17
合计	21,087,717.62		607,799.60	5,799,781.99		15,895,735.23

52、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	69,109,122.24	65,189,317.42
加：资产减值准备	9,141,153.35	8,513,785.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,724,922.43	7,760,364.57
使用权资产折旧	6,079,318.86	7,311,666.60
无形资产摊销	672,672.78	627,238.14
长期待摊费用摊销	2,142,537.86	2,204,280.57
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）	667.26	-11,135.28
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	17,408.15	-13,113.35
公允价值变动损失（收益以	-4,641,151.53	-1,784,027.25

“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	1,010,489.74	356,698.03
投资损失(收益以“—”号填列)	-7,373,365.18	-3,747,011.10
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-1,855,511.92	-2,873,326.65
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-674,706.99	-915,721.71
存货的减少(增加以“—”号填列)	-26,525.84	1,472,378.57
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-140,189,989.88	-134,536,924.38
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	90,335,839.47	-802,106.51
其他		
经营活动产生的现金流量净额	31,472,880.80	-51,247,636.62
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	195,346,789.08	349,824,378.39
减: 现金的期初余额	151,598,490.48	543,769,876.64
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	43,748,298.60	-193,945,498.25

(2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	195,346,789.08	151,598,490.48
其中: 库存现金	6,377.00	15,469.06
可随时用于支付的银行存款	194,502,517.99	148,463,259.26
可随时用于支付的其他货币资金	837,894.09	3,119,762.16
三、期末现金及现金等价物余额	195,346,789.08	151,598,490.48

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位: 元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
履约保证金存款	43,117,178.90	42,173,895.83	履约保函保证金
在途资金	4,520,000.00		在途资金

保证金	500.00	500.00	保证金
合计	47,637,678.90	42,174,395.83	

53、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	259,498.49	6.8154	1,768,586.01
欧元			
港币			
宽扎	400,316,785.86	0.0074	2,962,344.22
应收账款			
其中：美元	312,548.70	6.8154	2,130,144.41
欧元			
港币			
宽扎	109,614,035.91	0.0074	811,143.87
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
其中：美元	75.00	6.8154	511.16
宽扎	10,318,519.81	0.0074	76,357.05
应付账款			
其中：美元	197,405.53	6.8154	1,345,397.65
宽扎	18,335,652.84	0.0074	135,683.83

(2) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

☐适用 ☒不适用

(3) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

☐适用 ☒不适用

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

☐适用 ☒不适用

54、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

项目	本期发生额
短期租赁费用	11,444,513.19
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
与租赁相关的现金流出总额	9,608,538.48
合计	21,053,051.67

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	2,064,311.22	
合计	2,064,311.22	

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

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	3,001,372.88	2,401,926.45
办公费	115,972.43	289,327.85
折旧费	118,245.96	91,462.49
合计	3,235,591.27	2,782,716.79
其中：费用化研发支出	3,235,591.27	2,782,716.79

九、合并范围的变更

1、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：

特发服务报告期内新设全资子公司香港特發服務有限公司，持股比例 100.00%，认缴注册资本 10,000 港币。截至报告期末，该公司尚未开始经营。

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	
深圳市特发物业资产经营有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%		同一控制下企业合并
深圳市特发特力物业管理有限公司	7,050,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%		同一控制下企业合并
深圳市特发楼宇科技有限公司	4,800,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
深圳特发商务有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
特发技术刚果金有限公司	6,767.10	刚果金	刚果金	服务业	100.00%		设立
深圳市特发餐饮管理有限公司	3,000,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
深圳市特发政务服务有限公司	12,000,000.00	深圳	深圳	服务业	51.00%		设立
特发政务服务（天津）有限公司	2,000,000.00	天津	天津	服务业	51.00%		设立
山东省特发商务服务有限公司	5,000,000.00	济南	济南	服务业	51.00%	55.00%	设立
深圳特发东部服务有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业	55.00%		设立
广东特发东部人力资源服务有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业	51.00%	55.00%	设立
深圳市特发口岸服务有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
特发声通科技服务（武汉）有限公司	5,000,000.00	武汉	武汉	服务业	51.00%	51.00%	设立
四川特发综合能源服务有限公司	26,122,448.98	成都	成都	服务业	51.00%		非同一控制下企业合并
四川特发保安服务有限公司	1,000,000.00	成都	成都	服务业	100.00%	51.00%	非同一控制下企业合并
湖北特发政务服务有限公司	8,000,000.00	武汉	武汉	服务业	51.00%		分立
深圳特发服务安哥拉有限公司	6,762.60	安哥拉	安哥拉	服务业	100.00%		设立
成都特发融汇商业运营管理有限公司	10,000,000.00	成都	成都	服务业	51.00%		非同一控制下企业合并
杭州特发壹零贰创新服务有限公司	5,000,000.00	杭州	杭州	服务业	60.00%		设立
香港特發服務有限公司	8,825.30	中国香港	中国香港	服务业	100.00%		新设立

(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
深圳市特发政务服务有限公司	49.00%	1,677,867.52		47,384,559.29
四川特发综合能源服务有限公司	49.00%	1,313,562.12	4,761,223.06	56,678,991.69

(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
深圳市特发政务服务有限公司	90,545,233.73	1,911,571.76	92,456,805.49	16,008,875.49	1,141,089.03	17,149,964.52	94,171,497.94	2,309,686.37	96,481,184.31	23,777,999.97	820,562.80	24,598,562.77
四川特发综合能源服务有限公司	161,703,449.25	15,314,182.94	177,017,632.19	62,978,568.82	2,735,746.89	65,714,315.71	156,843,410.87	24,435,209.01	181,278,619.88	58,332,038.44	2,008,430.88	60,340,469.32

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
深圳市特发政务服务有限公司	52,698,252.90	3,424,219.43	3,424,219.43	-9,325,461.92	88,341,500.85	6,117,809.47	6,117,809.47	-31,113,648.59
四川特发综合能源服务有限公司	142,843,946.24	4,927,937.37	4,927,937.37	636,361.23	137,411,890.89	4,987,701.57	4,987,701.57	-2,395,582.55

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

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	18,848,415.97	14,886,393.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,962,022.75	2,518,072.35
--综合收益总额	3,962,022.75	2,518,072.35

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

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
与收益相关的政府补助	634,702.99	632,125.95

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收款项融资、其他应收款、其他流动资产、交易性金融资产、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、租赁负债。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期重估这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。内部审计部门也定期及不定期检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 42.52%（2025 年末：47.12%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 19.21%（2025 年末：21.50%）。

流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

期末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：元）：

项目	期末余额				
	一年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
金融负债：					
短期借款	173,287,506.24	-	-	-	173,287,506.24
应付账款	403,097,259.76				403,097,259.76
其他应付款	157,124,483.82	-	-	-	157,124,483.82
一年内到期的非流动负债	8,010,708.17	-	-	-	8,010,708.17
租赁负债	-	6,817,849.20	518,340.38	548,837.48	7,885,027.06
金融负债和或有负债合计	741,519,957.99	6,817,849.20	518,340.38	548,837.48	749,404,985.05

上年年末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下

（单位：元）：

项目	上年年末余额				
	一年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
金融负债：					
短期借款	58,087,175.10	-	-	-	58,087,175.10
应付账款	357,110,305.21	29,721,412.02			386,831,717.23
其他应付款	132,185,725.12	-	-	-	132,185,725.12
一年内到期的非流动负债	13,810,490.16	-	-	-	13,810,490.16
租赁负债	-	4,732,398.10	865,400.25	1,679,429.11	7,277,227.46
金融负债和或有负债合计	561,193,695.59	34,453,810.12	865,400.25	1,679,429.11	598,192,335.07

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

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，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

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。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

汇率风险

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

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。本公司只在安哥拉、刚果金设立的子公司持有以外币为结算货币的资产，外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。因此本公司认为面临的汇率风险并不重大。

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

期末，对于本公司以外币计价的货币资金、其他应收款，假设人民币对美元、宽扎升值或贬值 10%，而其他因素保持不变，则会导致本公司净利润均增加或减少约 9.12 万元（上年同期：约 4.85 万元）。

2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。期末，本公司的资产负债率为 44.07%（上年年末：39.94%）。

2、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	--	--	--	--
1. 以公允价值计量且 其变动计入当期损益 的金融资产		1, 118, 854, 277. 96		1, 118, 854, 277. 96
（4）结构性存款及理 财产品		1, 118, 854, 277. 96		1, 118, 854, 277. 96
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

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

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

第二层次公允价值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，采用估值技术和重要参数的定性和定量信息。第二层次输入值包括：1）活跃市场中类似资产或负债的报价；2）非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3）除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4）市场验证的输入值等。

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

5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款等。

6、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
深圳市特发集团有限公司	深圳	投资兴办实业、投资兴办旅游产业及房地产开发经营等	617,940.60 万元人民币	48.76%	48.76%

本企业的母公司情况的说明

控股股东名称	注册资本	股东结构	持股比例 (%)	最终控制方
深圳市特发集团有限公司	617,940.60 万元人民币	深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）	59.5384	深圳市国资委
		中国长城资产管理股份有限公司	28.7143	财政部
		中国东方资产管理股份有限公司	7.7329	财政部
		广东省财政厅	4.0144	财政部
合计			100.00	

深圳市特发集团有限公司直接持有本公司 47.78%股权，通过其全资子公司深圳市特发投资有限公司持有本公司 0.98%股权。

本企业最终控制方是深圳国资委。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、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九、3、在合营企业或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
深圳市特发建设服务有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市特发信息股份有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发黎明光电（集团）有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特力（集团）股份有限公司	受同一控股股东控制
深圳市中天实业有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发工程管理有限责任公司	受同一控股股东控制
深圳特发华日汽车企业有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发地产有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发小额贷款有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特力水贝珠宝有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	受同一控股股东控制
荆州市特发置地有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	受同一控股股东控制
广东特发信息光缆有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发信息数据科技有限公司	受同一控股股东控制
深圳市长龙铁路电子工程有限公司	受同一控股股东控制
深圳华丽装修家私企业公司	受同一控股股东控制
深圳市海洋世界有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发小梅沙旅游发展有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特力新永通汽车发展有限公司	受同一控股股东控制
特发信息光纤（东莞）有限公司	受同一控股股东控制
深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	受同一控股股东控制
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	受同一控股股东控制
深圳市光明特发置地有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特力行投资有限公司	受同一控股股东控制
深圳市汽车工业贸易总公司	受同一控股股东控制
深圳市特发文体发展有限公司	受同一控股股东控制
深圳特发东智科技有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发华辉石油有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司深圳美高梅酒店	受同一控股股东控制
深圳市特发特力房地产有限公司	受同一控股股东控制
深圳特力吉盟投资有限公司	受同一控股股东控制公司的参股公司

中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	控股股东特发集团公司董事欧鹏担任党委书记、总经理的企业
关联自然人	本公司董事、监事、高级管理人员和公司控股股东的董事、监事及高级管理人员以及以上人员关系密切的家庭成员

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市特发工程管理有限责任公司	办公区物业管理	164,099.51	400,000.00	否	165,729.69
深圳市特发信息股份有限公司	管理及水电费	67,622.37	200,000.00	否	31,563.59
深圳市中天实业有限公司	办公区物业管理	16,573.56	200,000.00	否	16,573.58
深圳市特发建设服务有限公司	服务费	121,070,807.39	400,000,000.00	否	150,283,203.30
深圳市特发地产有限公司	服务费	2,043,999.06	4,000,000.00	否	16,620.00
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	服务费	1,476,228.54	3,000,000.00	否	76,030.20
深圳市特发集团有限公司	服务费	16,037.74	200,000.00	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
深圳市中天实业有限公司	物业管理服务	5,950,807.68	6,116,455.86
深圳特力吉盟投资有限公司	物业管理服务	5,191,629.89	4,940,932.49
深圳市特发信息股份有限公司	物业管理服务	3,514,027.44	3,479,030.11
深圳市特发信息股份有限公司	技术服务费	0.00	69,905.66
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	物业管理服务	111,041.04	544,016.26
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	物业管理服务	1,321,959.04	1,281,921.24
深圳市特发工程管理有限责任公司	物业管理服务	1,043,448.05	1,043,650.87
深圳特发华日汽车企业有限公司	物业管理服务	849,056.60	849,056.60
广东特发信息光缆有限公司	物业管理服务	516,489.96	453,894.69
深圳市水贝珠宝有限公司	物业管理服务	732,939.46	768,223.13
深圳市特力（集团）股份有限公司	物业管理服务	5,172,625.48	5,082,249.08
中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	物业管理服务	164,652.72	164,652.72

深圳市长龙铁路电子工程有限公司	物业管理服务	0.00	119,673.62
深圳市特发信息数据科技有限公司	物业管理服务	987,169.81	1,066,800.00
深圳市特发小额贷款有限公司	物业管理服务	128,605.66	0.00
深圳市特发小额贷款有限公司	技术服务费	0.00	9,433.96
深圳市海洋世界有限公司	物业管理服务	0.00	442,880.28
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	物业管理服务	21,601,896.88	20,510,716.35
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	技术服务费	0.00	231,132.08
特发信息光纤（东莞）有限公司	物业管理服务	93,677.09	81,117.31
深圳市光明特发置地有限公司	物业管理服务	1,028,726.46	565,471.70
深圳华丽装修家私企业公司	物业管理服务	317,924.32	71,694.36
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	物业管理服务	359,491.43	464,344.42
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	技术服务费	0.00	9,415.09
深圳市特发集团有限公司	技术服务费	311,320.75	311,320.75
深圳市特发集团有限公司	物业管理服务	88,654.53	84,505.19
深圳市特发深高俱乐部管理有限公司	技术服务费	0.00	9,433.96
深圳特发东智科技有限公司	物业管理服务	66,287.00	589,099.75
深圳市特发地产有限公司	技术服务费	0.00	21,698.11
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司深圳美高梅酒店	物业管理服务	669,966.83	
深圳市麦捷微电子科技股份有限公司	物业管理服务	19,811.32	
深圳市特发新邦置业发展有限公司	物业管理服务	352,400.00	
深圳市特发石油贸易有限公司	物业管理服务	33,712.94	
荆州市特发置地有限公司	物业管理服务	44,882.45	
深圳市特力珠宝科技发展有限公司	物业管理服务	86,889.63	
关联自然人	物业管理服务	21,453.73	19,802.14

(2) 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
深圳市特发信息股份有限公司	经营租赁	0.00	26,422.02

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
-------	------	-----------------------------	--------------	-------	-------------	----------

	产 种 类			租赁付款 额（如适 用）							
		本期发生额	上期发生额	本 期 发 生 额	上 期 发 生 额	本期发生额	上期发生额	本期发生 额	上期发生 额	本期发生 额	上期发生额
深圳市特发工程管 理有限公司	办公场所	416,647.56	611,713.76			1,106,937.64	852,240.00	71,450.37	86,242.08		
深圳市特发地 产有限公司	停 车 场	2,306,183.86	367,602.00								
深圳市特力（集 团）股份有限公 司	员 工 宿 舍	17,283.00	11,316.00			15,720.00	15,720.00	492.98	1,030.61		62,880.00
深圳市特发集 团有限公司	文 星 二 商 场	0.00				0.00	293,772.00	0.00	3,998.40		
深圳市中天实 业有限公司	办 公 场 所					106,286.40	105,408.00	1,516.63			
深圳市特发信 息股份有限公 司	宿 舍					29,400.00	24,000.00	289.27	224.47		
深圳市特发信 息股份有限公 司	宿 舍					24,000.00	24,500.00	331.70	1,628.40		
深圳市特发信 息股份有限公 司	办 公 场 所					86,270.88		6,287.71			
深圳市特力水 贝珠宝有限公 司	停 车 场					38,760.00		1,095.49			
深圳	宿					55,758.00		1,400.25			

市特力水贝珠宝有限公司	舍									
深圳市中天实业有限公司	停车场		1,410,717.92			1,331,552.93		16,734.80		
深圳市特力（集团）股份有限公司	停车场		651,769.23			623,998.00	55,758.00	7,227.01	3,544.38	146,328.00
深圳市汽车工业贸易有限公司	停车场		51,680.00				58,092.40		5,130.74	
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	停车场	1,409,628.54								
深圳市特发特力房地产有限公司	宿舍					5,454.00	5,454.00		21,077.83	
深圳市特发地产有限公司	充电桩	21,626.50								
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	充电桩	113,015.10								

(3) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	2,830,705.00	2,693,400.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市特发信息股份有限公司	776,666.87	38,833.34	677,736.80	33,886.84
应收账款	荆州市特发置地有限公司	47,556.40	2,377.82	6,256.40	312.82
应收账款	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	529,455.90	26,472.80	589,907.65	29,495.39
应收账款	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	466,566.93	23,328.35	233,266.93	11,663.35
应收账款	深圳市中天实业有限公司	3,224,576.28	161,228.81	3,224,576.28	161,228.81
应收账款	广东特发信息光缆有限公司	275,203.52	13,760.18	181,503.52	9,075.18
应收账款	深圳市特力（集团）股份有限公司	3,543,937.92	177,196.90	860,837.92	43,041.90
应收账款	中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	29,077.30	1,453.87	58,177.30	2,908.87
应收账款	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	12,952,443.62	647,622.18	6,114,043.62	310,373.21
应收账款	特发信息光纤（东莞）有限公司	33,099.24	1,654.96	33,099.25	1,654.96
应收账款	深圳特发华日汽车企业有限公司	150,000.00	7,500.00	150,000.00	7,500.00
应收账款	深圳市特力水贝珠宝有限公司	0.00	0.00	135,719.42	6,785.97
应收账款	深圳市光明特发置地有限公司	931,500.00	46,575.00	91,900.00	4,595.00
应收账款	深圳市特发小额贷款有限公司	67,200.00	3,360.00	13,837.00	691.85
应收账款	深圳市特发信息数据科技有限公司	697,600.00	34,880.00	872,000.00	43,600.00
应收账款	深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	58,934.18	2,946.71	82,034.18	4,101.71
应收账款	深圳市特发集团有限公司	93,240.75	4,662.04	93,240.75	4,662.04
应收账款	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司深圳美高梅酒店	137,268.06	6,863.40	269,468.06	13,473.40
应收账款	深圳特发东智科技有限公司	3,357.09	167.85	72,257.09	3,612.86
应收账款	深圳华丽装修家	120,100.00	6,005.00		

	私企业公司				
应收账款	深圳市特发工程 管理有限责任公 司	0.00	0.00		
应收账款	深圳市麦捷微电 子科技股份有限 公司	25,500.00	1,275.00		
应收账款	深圳市特发新邦 置业发展有限公 司	373,500.00	18,675.00		
应收账款	深圳特力吉盟投 资有限公司	2,795,100.00	139,755.00		
其他应收款	深圳市特发信息 股份有限公司	241,729.00	12,086.45	233,657.34	202,475.73
其他应收款	深圳市特发信息 光网科技股份有 限公司	100,000.00	5,000.00	100,000.00	50,000.00
其他应收款	深圳市特发集团 有限公司	0.00		72,257.09	3,612.85
其他应收款	深圳市特发工程 管理有限责任公 司	234,705.40	11,735.27	234,705.40	70,411.62
其他应收款	深圳市特力（集 团）股份有限公 司	13,012.00	650.60	9,012.00	5,323.60
其他应收款	深圳市特发黎明 光电（集团）有 限公司	0.00		100,000.00	5,000.00
其他应收款	深圳市特发建设 服务有限公司	1,584,206.22	79,210.31	1,553,042.58	122,676.11
其他应收款	深圳市特力水贝 珠宝有限公司	18,586.00	929.30	18,586.00	5,575.80
其他应收款	深圳市中天实业 有限公司	42,748.80	2,137.44	42,748.80	12,385.44
其他应收款	深圳市特发特力 房地产有限公司	1,818.00	90.90	1,818.00	181.80
其他应收款	武汉市特发政务 服务管理有限公 司	8,300.00	415.00	8,313.58	3,813.64
合 计	-	29,576,989.48	1,478,849.47	15,961,745.87	1,165,507.90

（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	深圳市特发工程管理有限责 任公司	619,806.53	559,806.53
应付账款	深圳市特发地产有限公司	503,080.42	189,014.00
应付账款	深圳市中天实业有限公司	715,393.34	715,393.34
应付账款	深圳市特发建设服务有限公 司	31,135,347.21	26,020,215.36
应付账款	深圳市特发衡佳房地产投资 有限公司	2,484,363.89	608,476.55
应付账款	深圳市特发集团有限公司	0.00	16,037.74
应付账款	武汉市特发政务服务管理有 限公司	2,257,036.04	2,386,735.29
其他应付款	深圳市特发建设服务有限公	53,311.90	52,170.62

	司		
其他应付款	深圳市特发地产有限公司	0.00	1,145,005.80
其他应付款	深圳市特发工程管理有限责任公司	15,719.09	105,000.00
其他应付款	深圳市特发信息股份有限公司	0.00	8,071.66
其他应付款	武汉市特发政务服务管理有限公司	36,704.00	3,443.50
其他应付款	深圳市特发集团有限公司	2,694,351.56	2,832,652.06
其他应付款	深圳市特力新永通汽车发展有限公司	10,098.00	0.00
合计	-	40,525,211.98	34,642,022.45

十五、股份支付

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司不存在股份支付的情形。

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

未决诉讼：本公司因劳动纠纷事宜被他人起诉，截至本报告公告日，案件正在审理过程中

其他或有事项：截至 2026 年 6 月 30 日，公司不存在其他需要披露的或有事项。

(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。

十七、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

资产负债表日后，本公司之控股子公司特发能服股东四川大金源电力发展集团有限公司，于 2026 年 6 月 11 日通过上海联合产权交易所公开挂牌方式转让其持有的特发能服 49%股权。经综合研判，本公司实施摘牌，最终交易价格 51,094,534.4 元。截至本报告公告日，已支付全部价款并签订股权转让协议。

十八、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，分别对各经营分部进行业绩考核，并以业务分部为基础确定报告分部。本公司的报告分部包括：综合物业管理服务业务、政务服务业务及增值服务等。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	综合物业管理服务	政务服务	增值服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	1,267,641,044.80	116,329,966.85	117,363,229.21		1,501,334,240.86
主营业务成本	1,142,211,909.84	101,352,385.03	88,008,722.56		1,331,573,017.43
利润	125,429,134.96	14,977,581.82	29,354,506.65		169,761,223.43

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截至 2026 年 6 月 30 日，公司不存在其他对投资者决策有影响的重要交易和事项。

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）	521,687,057.57	468,766,806.24
1 至 2 年	7,385,604.57	7,316,351.90
2 至 3 年	3,385,157.84	4,526,069.98
3 年以上	7,846,971.21	7,598,230.95
3 至 4 年	7,846,971.21	7,598,230.95
合计	540,304,791.19	488,207,459.07

(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	6,935,310.98	1.28%	6,935,310.98	100.00%	0.00	6,935,310.98	1.42%	6,935,310.98	100.00%	0.00
其中:										
按组 合计 提坏 账准 备的 应 收 账 款	533,369,480.21	98.72%	28,718,696.21	5.38%	504,650,784.00	481,272,148.09	98.58%	26,170,716.68	5.44%	455,101,431.41
其中:										
账龄 组合	532,740,985.99	98.60%	28,718,696.21	5.39%	504,022,289.78	480,872,148.09	98.50%	26,170,716.68	5.44%	454,701,431.41
合并 范围 内	628,494.22	0.12%	0.00	0.00%	628,494.22	400,000.00	0.08%			400,000.00
合计	540,304,791.19	100.00%	35,654,007.19	6.60%	504,650,784.00	488,207,459.07	100.00%	33,106,027.66	6.78%	455,101,431.41

按单项计提坏账准备类别名称：6,935,310.98 元

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
深圳市誉德运营管理有限公司	3,945,091.82	3,945,091.82	3,945,091.82	3,945,091.82	100.00%	预计无法收回
青岛涌泰置业有限公司	2,376,469.32	2,376,469.32	2,376,469.32	2,376,469.32	100.00%	预计无法收回
深圳市科建云数据投资发展有限公司	376,152.46	376,152.46	376,152.46	376,152.46	100.00%	预计无法收回
成都奥特为通讯有限公司	188,014.96	188,014.96	188,014.96	188,014.96	100.00%	预计无法收回
成都泰普科技有限公司	45,690.98	45,690.98	45,690.98	45,690.98	100.00%	预计无法收回
四川卓远时代航空科技有限公司	3,891.44	3,891.44	3,891.44	3,891.44	100.00%	预计无法收回
合计	6,935,310.98	6,935,310.98	6,935,310.98	6,935,310.98		

按组合计提坏账准备类别名称：28,718,696.21 元

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	521,058,563.35	26,052,928.17	5.00%
1 至 2 年	7,385,604.57	738,560.46	10.00%
2 至 3 年	3,385,157.84	1,015,547.35	30.00%
3 年以上	911,660.23	911,660.23	100.00%
合计	532,740,985.99	28,718,696.21	

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	
坏账准备	33,106,027.66	2,547,979.53				35,654,007.19
合计	33,106,027.66	2,547,979.53				35,654,007.19

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
单位一	160,405,476.16		160,405,476.16	29.69%	8,020,273.81
单位二	112,364,962.64		112,364,962.64	20.80%	5,618,248.13
单位三	27,299,196.13		27,299,196.13	5.05%	1,364,959.81
单位四	19,127,457.90		19,127,457.90	3.54%	956,372.90
单位五	11,402,888.05		11,402,888.05	2.11%	570,144.40
合计	330,599,980.88		330,599,980.88	61.19%	16,529,999.05

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	114,417,362.02	107,784,898.00
合计	114,417,362.02	107,784,898.00

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	36,451,389.66	17,212,566.48
押金、保证金	27,482,521.83	24,568,384.34
员工备用金	1,416,679.01	234,628.80
合并范围内关联方往来款	56,419,842.27	70,945,318.94
其他	992,657.03	971,394.86
合计	122,763,089.80	113,932,293.42

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）	105,257,262.50	95,449,431.40
1 至 2 年	7,125,472.73	11,175,129.09

2 至 3 年	4,841,184.90	3,047,465.09
3 年以上	5,539,169.67	4,260,267.84
3 至 4 年	2,653,650.20	2,578,330.56
4 至 5 年	1,283,164.07	403,326.09
5 年以上	1,602,355.40	1,278,611.19
合计	122,763,089.80	113,932,293.42

3) 按坏账计提方法分类披露

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026 年 1 月 1 日余额	1,225,205.63	1,117,512.91	3,804,676.88	6,147,395.42
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	999,907.65	-404,965.64	1,603,390.35	2,198,332.36
2026 年 6 月 30 日余额	2,225,113.28	712,547.27	5,408,067.23	8,345,727.78

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) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位一	合并范围内	39,385,559.24	1 年内	32.08%	0.00
单位二	应收暂付款	9,230,335.10	1 年内	7.52%	461,516.76
单位三	合并范围内	4,473,191.36	1 年内	3.64%	0.00
单位四	应收暂付款	3,886,274.24	1 年内	3.17%	194,313.71
单位五	合并范围内	3,092,996.28	1 年内	2.52%	0.00
合计		60,068,356.22		48.93%	655,830.47

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	126,868,162.25		126,868,162.25	126,868,162.25		126,868,162.25
对联营、合营企业投资	18,848,415.97		18,848,415.97	14,886,393.22		14,886,393.22
合计	145,716,578.22		145,716,578.22	141,754,555.47		141,754,555.47

(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		
深圳市特发物业资产经营有限公司	5,112,000.00						5,112,000.00	
深圳市特发楼宇科技有限公司	4,800,000.00						4,800,000.00	
深圳市特发政务服务有限公司	630,000.00						630,000.00	
深圳市特发特力物业管理有限公司	8,115,265.15						8,115,265.15	
深圳特发商务有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
山东特发物业管理有限公司	2,550,000.00						2,550,000.00	
深圳特发东部服务有限公司	1,100,000.00						1,100,000.00	
特发技术刚果金有限公司	6,797.10						6,797.10	
特发政务服务（天津）有限公司	1,020,000.00						1,020,000.00	
深圳市特发口岸服务有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
特发声通科技服务（武汉）有限公司	1,275,000.00						1,275,000.00	
四川特发综合能源服务有限公司	85,000,000.00						85,000,000.00	
湖北特发政务服务有限公司	420,000.00						420,000.00	
成都特发融汇商业运营管理有限公司	5,039,100.00						5,039,100.00	
杭州特发壹零贰创新服务有限公司	1,800,000.00						1,800,000.00	
合计	126,868,162.25						126,868,162.25	

(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												
深圳市特发建	14,886,393.22				3,962,022.75							18,848,415.97

设 服 务 有 限 公 司												
小计	14,886,393.22				3,962,022.75						18,848,415.97	
合计	14,886,393.22				3,962,022.75						18,848,415.97	

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

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	1,057,250,283.44	939,337,122.89	960,713,269.41	862,485,984.96
合计	1,057,250,283.44	939,337,122.89	960,713,269.41	862,485,984.96

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	8,976,108.31	30,852,371.53
权益法核算的长期股权投资收益	3,962,022.75	2,518,072.35
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,523,176.86	1,025,445.62
合计	15,461,307.92	34,395,889.50

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	-667.26	处置非流动资产收益
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	634,702.99	主要为稳岗补贴、开发扶持资金、以工代训等
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	8,052,493.96	主要为理财收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	174,294.48	

其他符合非经常性损益定义的损益项目	676,767.12	主要为小规模企业增值税免征、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠等
减：所得税影响额	2,363,840.14	
少数股东权益影响额（税后）	395,565.10	
合计	6,778,186.05	--

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

主要为小规模企业增值税免征、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠等。

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	5.08%	0.3790	0.3790
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.48%	0.3389	0.3389

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用