目　　录

一、审阅报告…… 第 1 页

二、备考合并财务报表……第 2—3 页

（一）备考合并资产负债表…… 第 2 页

（二）备考合并利润表…… 第 3 页

三、备考合并财务报表附注…… 第 4—85 页

四、报告附件……第 86—91 页

大信会计师事务所（特殊普通合伙）
8YY7IEGPT3I8

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：浙26ECTXQW6S

地址：杭州市钱江路1366号
Add: 1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址：www.pccpa.cn

审 阅 报 告

天健审〔2026〕8-726 号

新大正物业集团股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的新大正物业集团股份有限公司（以下简称新大正公司）按照备考合并财务报表附注三所述编制基础编制的备考合并财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日和 2026 年 6 月 30 日的备考合并资产负债表，2025 年度和 2026 年 1-6 月的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。备考合并财务报表的编制是新大正公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对备考合并财务报表出具审阅报告。

我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问新大正公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信新大正公司备考合并财务报表没有按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制。

我们提醒报表使用者关注备考合并财务报表附注三对编制基础的说明。本报告仅供备考合并财务报表附注二所述资产重组事项之用，不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审阅意见。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·杭州　　中国注册会计师：

二〇二六年十一月二十七日

备 考 合 并 资 产 负 债 表

会合01表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司　　单位：人民币元

资　产	注释号	2026年6月30日	2025年12月31日	负债和所有者权益（或股东权益）	注释号	2026年6月30日	2025年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	543,457,504.15	1,053,112,486.64	短期借款	23	86,617,000.00	84,636,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	75,000,000.00		交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	3	13,378,057.01	16,906,932.21	应付票据			
应收账款	4	1,804,616,215.72	1,551,758,214.86	应付账款	24	456,515,917.52	472,024,812.35
应收款项融资				预收款项			
预付款项	5	30,325,260.05	23,514,739.89	合同负债	25	27,265,955.06	33,388,986.10
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	6	175,762,278.34	174,722,651.69	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	26	413,554,356.09	455,288,556.53
存货	7	15,309,307.94	10,984,562.14	应交税费	27	128,703,438.04	136,193,494.39
其中：数据资源				其他应付款	28	545,595,048.12	761,973,842.99
合同资产				应付手续费及佣金			
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产	8	432,978.10	424,927.61	持有待售负债			
其他流动资产	9	27,956,664.06	30,458,709.80	一年内到期的非流动负债	29	23,696,902.15	24,945,626.36
流动资产合计		2,686,238,265.37	2,861,883,224.84	其他流动负债	30	1,642,385.45	2,003,339.15
非流动资产：				流动负债合计		1,683,591,002.43	1,970,454,657.87
发放贷款和垫款				非流动负债：			
债权投资				保险合同准备金			
其他债权投资				长期借款	31	29,471,940.06	30,965,674.25
长期应收款	10	449,182.44	554,088.31	应付债券			
长期股权投资	11	20,452,857.72	17,519,447.78	其中：优先股			
其他权益工具投资				永续债			
其他非流动金融资产	12	18,910,376.17	18,910,376.17	租赁负债	32	18,479,029.17	22,259,526.60
投资性房地产	13	87,083,900.00	87,525,360.00	长期应付款	33	111,653.87	380,161.58
固定资产	14	198,638,189.76	207,862,832.30	长期应付职工薪酬	34	880,315.26	1,222,469.43
在建工程	15	9,981,361.35	9,995,551.26	预计负债			
生产性生物资产				递延收益	35	6,618,253.41	6,761,753.43
油气资产				递延所得税负债	20	5,944,487.48	6,023,103.93
使用权资产	16	33,409,250.42	39,515,366.36	其他非流动负债			
无形资产	17	106,860,586.72	104,849,586.20	非流动负债合计		61,505,679.25	67,612,689.22
其中：数据资源				负债合计		1,745,096,681.68	2,038,067,347.09
开发支出							
其中：数据资源							
商誉	18	658,261,889.76	658,261,889.76				
长期待摊费用	19	6,306,080.48	6,829,643.82	所有者权益（或股东权益）：			
递延所得税资产	20	12,018,860.29	11,575,044.21	归属于母公司所有者权益合计	36	1,855,734,259.73	1,753,575,149.15
其他非流动资产	21	156,591.00	526,770.02	少数股东权益		237,936,450.07	234,166,684.79
非流动资产合计		1,152,529,126.11	1,163,925,956.19	所有者权益合计		2,093,670,709.80	1,987,741,833.94
资产总计		3,838,767,391.48	4,025,809,181.03	负债和所有者权益总计		3,838,767,391.48	4,025,809,181.03

法定代表人：李茂顺　　主管会计工作的负责人：杨谭　　会计机构负责人：李艳

备 考 合 并 利 润 表

会合02表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	2026年1-6月	2025年度
一、营业总收入	1	3,159,699,573.92	6,125,766,942.86
其中：营业收入	1	3,159,699,573.92	6,125,766,942.86
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,003,132,198.51	5,884,552,867.77
其中：营业成本	1	2,777,890,078.96	5,394,640,339.26
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	13,152,676.33	23,358,440.41
销售费用	3	33,609,538.96	77,170,241.00
管理费用	4	175,345,195.89	388,501,748.01
研发费用	5	1,140,243.45	2,847,093.56
财务费用	6	1,994,464.92	-1,964,994.47
其中：利息费用		2,343,188.14	3,798,461.04
利息收入		1,228,236.71	8,463,204.32
加：其他收益	7	6,993,227.58	31,714,918.06
投资收益（损失以“-”号填列）	8	4,078,264.91	5,551,340.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,933,409.94	5,525,292.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9	-138,707.66	-4,979,024.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	-7,647,149.03	-9,232,803.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	93,477.03	351,195.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		159,946,488.24	264,619,700.53
加：营业外收入	12	274,661.14	735,996.17
减：营业外支出	13	7,206,772.49	4,932,437.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		153,014,376.89	260,423,259.65
减：所得税费用	14	27,055,456.07	49,760,937.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		125,958,920.82	210,662,321.70
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		125,958,920.82	210,662,321.70
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		105,987,982.07	161,944,507.82
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		19,970,938.75	48,717,813.88
六、其他综合收益的税后净额	15	-5,068,384.80	-3,684,646.23
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,844,530.11	-2,885,377.19
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			73,473.46
1.重新计量设定受益计划变动额			73,473.46
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		-3,844,530.11	-2,958,850.65
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		-3,701,530.11	-2,490,850.65
7.其他		-143,000.00	-468,000.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-1,223,854.69	-799,269.04
七、综合收益总额		120,890,536.02	206,977,675.47
归属于母公司所有者的综合收益总额		102,143,451.96	159,059,130.63
归属于少数股东的综合收益总额		18,747,084.06	47,918,544.84
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：李茂顺　　主管会计工作的负责人：杨谭　　会计机构负责人：李艳

新大正物业集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2025 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

新大正物业集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）于 1998 年 12 月 10 日在重庆市工商行政管理局渝中区分局登记注册，总部位于重庆市。公司现持有统一社会信用代码为 915001032030285054 的营业执照，注册资本 226,277,783 元，股份总数 226,277,783 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 A 股 13,137,506 股；无限售条件的流通股份 A 股 213,140,277 股。公司股票于 2019 年 12 月 3 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属物业管理行业。主要经营活动为各类城市公共建筑提供物业服务，专注于智慧城市公共建筑与设施的运营和管理，提供的服务主要包括基础物业服务、城市服务和创新服务。

二、重大资产重组方案及交易标的相关情况

(一) 重大资产重组方案

本次交易由发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金组成。

根据《新大正物业集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》（以下简称重组草案），公司拟通过发行股份及支付现金的方式向 TS Capital Facility Management Holding Company Limited（以下简称信宸设施管理）、北京信润恒股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称北京信润恒），以及上海信阗企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信钺企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信铼企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信磐企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信钼企业管理合伙企业（有限合伙）、上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）共 8 名交易对方购买其合计

持有的嘉信立恒设施管理（上海）有限公司（以下简称嘉信立恒）75.1521%股权，并拟向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。

1. 发行股份及支付现金购买资产

本次交易中，拟购买标的资产的交易价格为 91,714.4440 万元，其中以发行股份方式支付的交易价格为 45,857.2220 万元、以现金方式支付的交易价格为 45,857.2220 万元。

本次交易作价参考 2025 年 8 月 31 日为基准日的评估价值确定。依据重庆坤元资产评估有限公司出具的《资产评估报告》(重坤元评[2026]008 号),截至评估基准日 2025 年 8 月 31 日，嘉信立恒股东全部权益评估值合计为 124,000.00 万元；根据嘉信立恒股东会决议通过的利润分配方案，在基准日后分配现金红利 18,000.00 万元，该分红款将相应调减交易对价；股东将子公司江苏斯卡伊设施管理有限公司（以下简称江苏斯卡伊）63.59%股权注入标的公司相应调增交易对价 16,038.34 万元。基于上述评估结果、分红、股权注入情况，经公司与交易对方充分协商，本次交易标的嘉信立恒 75.1521%股权的最终交易价格确定为 91,714.4440 万元，具体情况如下：

单元：万元

股东名称	交易标的资产注册资本	支付方式		向该交易对手支付总对价
		股份对价	现金对价	
信宸设施管理	1,480.2706	28,351.0644	30,497.5454	58,848.6098
北京信润恒	338.3476	6,480.2439	6,970.8682	13,451.1121
上海信阗	273.1448	5,939.5229	4,919.4320	10,858.9549
上海信钺	30.6974	610.1923	610.1923	1,220.3846
上海信铼	76.8823	3,056.4793		3,056.4793
上海信磐	74.1271	1,178.7782	1,768.1673	2,946.9455
上海信钼	21.3827		850.0758	850.0758
上海生盈	12.1212	240.9410	240.9410	481.8820
合　计	2,306.9737	45,857.2220	45,857.2220	91,714.4440
合计对应股权比例	75.1521%			

2. 募集配套资金

本公司拟采用询价方式向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格的 100%且拟发行的股份数量

不超过本次募集配套资金股份发行前上市公司总股本的 30%。本次募集配套资金将用于支付现金对价、本次交易中介机构费用等。

本次募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的成功实施为前提，但募集配套资金成功与否不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。

上述交易事项尚需深圳证券交易所审核通过并经中国证监会注册同意。

（二）交易标的相关情况

嘉信立恒系由信宸设施管理和北京信润恒共同出资组建，于 2020 年 6 月 16 日在上海市市场监督管理局登记注册，法定代表人为吴咸华，注册资本为 3,069.7372 万元，统一社会信用代码为 91310000MA1HFQHJ0M。

嘉信立恒属物业管理行业，主要经营活动为综合设施管理服务，经营范围主要包括：物业管理，货物进出口，技术进出口，专业保洁、清洗、消毒服务；城市绿化管理，停车场服务；搬运装卸服务等。

三、备考合并财务报表的编制基础

（一）本备考合并财务报表根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令〔第 230 号〕）、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2025 年修订）》（证监会公告〔2025〕5 号）的相关规定编制，仅供本公司实施本备考合并财务报表附注二所述重大资产重组事项使用。

（二）除下述事项外，本公司编制备考合并财务报表时采用的会计政策符合企业会计准则的相关规定，并以持续经营为编制基础。本备考合并财务报表真实、完整的反映了本公司 2025 年 12 月 31 日和 2026 年 6 月 30 日的备考合并财务状况，以及 2025 年度和 2026 年 1-6 月的备考合并经营成果。

1. 本备考合并财务报表假设本备考合并财务报表附注二所述重大资产重组事项已于本备考合并财务报表最早期初（2024 年 1 月 1 日）实施完成，即上述重大资产重组交易完成后的架构在 2024 年 1 月 1 日已经存在。

2. 本备考合并财务报表系以业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审阅的本公司 2025 年度及 2026 年 1-6 月的财务报表，和业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的嘉信立恒 2025 年度及 2026 年 1-6 月的财务报表为基础，按以下方法编制。

(1) 购买成本

由于本公司拟以发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的方式完成本次资产重组，本公司在编制备考合并财务报表时，将重组方案确定的支付对价 917,144,440.00 元作为备考合并财务报表 2024 年 1 月 1 日的购买成本，并根据以拟发行的股份总数和发行价格计算确定的支付对价 458,572,220.00 元相应确认归属于母公司所有者权益，本次交易现金对价部分 458,572,220.00 元相应确认其他应付款。募集配套资金部分不在本备考合并财务报表中列示。

(2) 嘉信立恒的各项资产、负债在假设购买日（2024 年 1 月 1 日）的初始计量

1）对于按照公允价值进行后续计量的各项资产、负债，按照 2024 年 1 月 1 日的公允价值确定。

2）对于按照历史成本进行后续计量的各项资产和负债（包括嘉信立恒个别财务报表未予确认，但在备考合并财务报表中确认的各项资产和负债），本备考合并财务报表以本次重组交易评估基准日的市场价格为基础调整确定 2024 年 1 月 1 日嘉信立恒房产的公允价值；其他各项可辨认资产、负债的公允价值均等同其账面价值，并以此为基础在备考合并财务报表中根据本附注四所述的会计政策和会计估计进行后续计量。对于 2024 年 1 月 1 日存在而于重组交易评估基准日已不存在的资产和负债按照账面价值进行备考。

(3) 商誉

本备考合并财务报表以上述购买成本扣除重组方按交易完成后享有的嘉信立恒于重组交易评估基准日的可辨认净资产公允价值份额后的差额 530,472,631.99 元，确认为备考合并财务报表的商誉。购买成本扣除商誉的余额与按持股比例享有的 2024 年 1 月 1 日嘉信立恒可辨认净资产公允价值份额的差额调整归属于母公司所有者权益。

(4) 权益项目说明

1) 标的公司重组前已通过利润分配方案，对截至 2025 年 12 月 31 日的可供股东分配的利润派发现金股利 180,000,000.01 元，由于该部分权益归属于重组前股东，本公司在编制备考合并财务报表时，已模拟权益分配，并按现金股利分配金额确认其他应付款。

2) 鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”“资本公积”“其他综合收益”“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

(5) 鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表不包括备考合并现金流量表及备考合并股东权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露母公司个别财务信息。

(6) 由本次重大资产重组交易而产生的费用、税收等影响未在备考合并财务报表中反映。

四、重要会计政策及会计估计

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

(一) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本备考合并财务报表所载财务信息的会计期间为 2025 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。

(二) 营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。本公司在香港设立的子公司，选择其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

(四) 重要性标准确定方法和选择依据

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

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的核销应收账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的核销其他应收款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的在建工程项目	单项在建工程发生额或期初余额或期末余额超过资产总额 0.3%的项目
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的子公司、非全资子公司	利润总额超过集团利润总额的 15%
重要的合营企业、联营企业、共同经营	单项权益法核算的投资收益超过集团利润总额的 15%

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

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

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

(1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(八) 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。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

（十）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

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

5. 金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；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，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

(十一) 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

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

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

2.账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账　龄	应收账款 预期信用损失率（%）	其他应收款 预期信用损失率（%）
0-3 月（含，下同）	1.00	1.00
3-6 月	3.00	3.00
6-12 月	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

应收账款的账龄自款项实际发生的月份起算，应收商业承兑汇票的账龄按照相应应收账款款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

（十二）存货

1. 存货的分类

存货包括在提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

（十三）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

2）在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 合并财务报表

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

(十四) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：(1)投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；(2)公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

（十五）固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	10-30	0-5	3.17-10.00
机器设备	年限平均法	3-10	0-5	9.50-33.33
运输工具	年限平均法	3-5	0-5	19.00-33.33
其他设备	年限平均法	3-10	0-5	9.50-33.33

（十六）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

类　别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	自建或者外包建设完成后达到可使用状态并经验收
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准
其他设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

（十七）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十八）无形资产

1. 无形资产主要系软件、特许经营使用权、专利等，按成本进行初始计量。

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

项　目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
软件	预期可使用年限确定使用寿命为 3-5 年	直线法
特许经营使用权	特许经营期限	直线法
专利	预期可使用年限确定使用寿命为 10 年	直线法

（十九）部分长期资产减值

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

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

（二十）长期待摊费用

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

(二十一) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

（二十二）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按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，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按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。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务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，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司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；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司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；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十三）收入

1. 收入确认原则

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

3. 收入确认的具体方法

(1) 重组企业的收入确认方法

公司结合自身业务发展战略，确立了三大业务版图，包括基础物业、城市服务和创新服务。基础业务为传统物业服务，包括保安、保洁、绿化、维修和客服等服务，城市服务主要包括城市更新、市政环卫、资产管理、社区治理等服务，创新服务主要包括物业增值服务和数字化产品运营服务等。收入确认方法具体如下：

1) 服务收入

公司提供的服务收入，满足客户在公司履约的同时即取得消耗公司履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履行履约义务，公司结合经营模式和结算方式，区分两种情况确认收入：有合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内分月确认收入；无合同服务周期约定时，在服务完成时确认收入。

2) 销售商品

公司提供的商品销售，属于在某一时点履行履约义务，在满足商品已经交付给客户，公司已取得交付商品的现时收款权利，商品所有权上的风险和报酬已经转移给客户，客户已取得商品控制权时确认商品销售收入。

(2) 被重组企业的收入确认方法

被重组企业的主营业务按业务类别，划分为工作场景综合服务解决方案、工作场景专项服务解决方案、工作场景创新服务解决方案。根据业务模式和实际提供的服务或产品，收入确认方法具体如下：

1) 服务收入

公司提供的管理服务，满足客户在公司履约的同时即取得消耗公司履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履行履约义务，在履约义务履行的期间内分月确认收入。

2）销售商品

公司提供的商品销售，属于在某一时点履行履约义务，在满足商品已经交付给客户，公司已取得交付商品的现时收款权利，商品所有权上的风险和报酬已经转移给客户，客户已取得商品控制权时确认商品销售收入。

（二十四）合同资产、合同负债

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

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十五）政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用

或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

（二十六）递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：(1) 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（二十七）租赁

1. 公司作为承租人

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

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

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

(1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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

(2) 租赁负债

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

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

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

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

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司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。

(2) 公司作为出租人

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

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司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，公司不确认被转让资产，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。

（二十八）其他重要的会计政策和会计估计

与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

五、税项

（一）主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、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%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%、1%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、16.5%、20%、25%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	2026年1-6月	2025年度
本公司	15%	15%
重庆大世界保洁有限公司（以下简称大世界保洁）	15%	15%
成都嘉峰世界清洁保养有限公司（以下简称成都嘉峰）	15%	15%
四川民兴物业管理有限公司（以下简称民兴物业）	15%	15%
重庆大正保安服务有限公司（以下简称大正保安）	20%	20%
新大正城市运营管理（重庆）有限公司（以下简称大正城市运营）	20%	20%
新大正（重庆）商业运营管理有限公司（以下简称大正商业运营）	20%	20%
重庆益客精橱餐饮管理有限公司（以下简称益客精橱）	20%	20%
重庆高筹智能工程有限公司（以下简称高筹智能）	20%	20%
重庆慧璧物业服务有限公司（以下简称慧璧物业）	20%	20%
重庆大正融信物业管理有限公司（以下简称大正融信）	20%	20%

纳税主体名称	2026 年 1-6 月	2025 年度
重庆重报智慧城市运营管理有限公司（以下简称重报智慧）	20%	20%
重庆新大正航空科技服务有限公司（以下简称新大正航空）	20%	20%
重庆欣益硕航空地面服务有限公司（以下简称欣益硕航空）	20%	20%
重庆航诚航空地面服务有限公司（以下简称航诚航空）	20%	20%
重庆通维安达汽车维修服务有限公司（以下简称通维安达）	20%	20%
北京新大正航空科技服务有限公司（以下简称北京航空科技）	20%	20%
新大正（重庆）无人机科技有限公司（以下简称无人机科技）	20%	20%
深圳慧链云科技有限公司（以下简称慧链云）	20%	20%
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司（以下简称大正辉尚）	20%	20%
重庆大疆商业管理有限公司（以下简称大疆商业）	20%	20%
重庆大成壹贰陆陆商业运营管理有限公司（以下简称大成商业）	20%	20%
重庆慧创商业运营管理有限公司（以下简称慧创商业）	20%	20%
上海新大正新企业服务有限公司（以下简称上海新大正）	20%	20%
贵阳市大正彗能智慧城市运营服务有限公司（以下简称大正彗能）	20%	20%
重庆大正贵博城市环境服务有限公司（以下简称大正贵博）	20%	20%
重庆新大正美餐餐饮服务有限公司（以下简称大正美餐）	20%	20%
重庆山清停车场管理有限公司（以下简称山清停车场）	20%	20%
禄劝和翔城市综合服务有限公司（以下简称禄劝和翔）	25%	20%
贵州省瓮安和翔环保科技有限公司（以下简称瓮安和翔）	20%	20%
石林和翔城市综合服务有限公司（以下简称石林和翔）	25%	20%
贵州省瓮安滨南城市建设综合服务有限公司（以下简称瓮安滨南）	20%	20%
瑞丽市和翔环境卫生管理有限责任公司（以下简称瑞丽和翔）	20%	20%
重庆麟瑄环保科技有限公司（以下简称麟瑄环保）	20%	20%
新大正（北京）物业管理有限公司（以下简称北京新大正）	20%	20%
翔跃（北京）物业管理有限公司（以下简称翔跃物业）	20%	20%
州驰（北京）物业管理有限公司（以下简称州驰物业）	20%	20%
共创（北京）物业管理有限公司（以下简称共创物业）	20%	20%

纳税主体名称	2026 年 1-6 月	2025 年度
逸兴（北京）物业管理有限公司（以下简称逸兴物业）	20%	20%
新大正（南京）物业管理有限公司（以下简称南京新大正）	20%	20%
合肥云创工程管理有限公司（以下简称合肥云创）	20%	20%
南京悦宁企业服务有限公司（以下简称南京悦宁）	20%	20%
苏州丰迈环境科技有限公司（以下简称丰迈环境）	20%	20%
新大正（深圳）物业管理有限公司（以下简称深圳新大正）	20%	20%
深圳市南山区新大正物业管理有限公司（以下简称南山新大正）	20%	20%
深圳市福田区新大正物业管理有限公司（以下简称福田新大正）	20%	20%
深圳市罗湖区新大正物业管理有限公司（以下简称罗湖新大正）	20%	20%
深圳市宝安区新大正物业管理有限公司（以下简称宝安新大正）	20%	20%
新大正（广州）物业服务管理有限公司（以下简称广州新大正）	20%	20%
新大正（广州）城市服务有限公司（以下简称广州城市服务）	20%	20%
新大正（东莞）物业管理有限公司（以下简称东莞新大正）	20%	20%
新大正（河南）物业管理有限公司（以下简称河南新大正）	20%	20%
易简贞元（河南）物业管理有限公司（以下简称易简贞元）	20%	20%
易简开务（河南）物业管理有限公司（以下简称易简开务）	20%	20%
易简执象（河南）物业管理有限公司（以下简称易简执象）	20%	20%
易简悦心（河南）物业管理有限公司（以下简称易简悦心）	20%	20%
易简同心（河南）物业管理有限公司（以下简称易简同心）	20%	20%
新大正（长沙）物业管理有限公司（以下简称长沙新大正）	20%	20%
杭州大正牧歌物业服务有限公司（以下简称大正牧歌）	20%	20%
武汉市创逸物业管理有限公司（以下简称创逸物业）	20%	20%
宜昌市鼎泰物业管理有限公司（以下简称鼎泰物业）	20%	20%
武汉市优正保洁服务有限公司（以下简称优正保洁）	20%	20%
武汉市瑞和城悦物业管理有限公司（以下简称瑞和城悦）	20%	20%
武汉市卓睿物业服务管理有限公司（以下简称卓睿物业）	20%	20%
蚌埠逸和企业管理有限公司（以下简称蚌埠逸和）	20%	20%
新大正(海南)物业管理有限责任公司（以下简称新大正海南）	20%	20%

纳税主体名称	2026 年 1-6 月	2025 年度
海口椰城诚睿物业管理有限公司（以下简称海口椰城）	20%	20%
新大正(武汉)物业管理有限公司（以下简称武汉新大正）	20%	20%
大理市和翔城市综合服务有限公司（以下简称大理和翔）	20%	20%
农投和翔(西昌)环境卫生服务有限公司 （以下简称农投和翔）	20%	20%
宜宾和翔环境服务有限公司（以下简称宜宾和翔）	20%	25%
和翔餐厨废弃物综合利用(香格里拉)有限公司（以下简称和翔餐厨）	20%	20%
重庆新大正渝湖物业服务有限公司（以下简称新大正渝湖）	20%	20%
北京睿联设施管理有限公司（以下简称北京睿联）	20%	20%
内蒙古新大正晟洋物业服务有限公司（以下简称新大正晟洋）	20%	20%
长沙朗兴物业管理有限公司（以下简称长沙朗兴）	20%	不适用
邵阳清庭物业服务有限公司（以下简称邵阳清庭）	20%	不适用
长沙澄安保洁服务有限公司（以下简称长沙澄安）	20%	不适用
长沙智云工程管理服务有限公司（以下简称长沙智云）	20%	不适用
江西中泽新大正物业股份有限公司	20%	20%
北京道威保安服务有限公司（以下简称北京道威）	20%	20%
江苏道威保安服务有限公司	20%	25%
上海杜斯曼餐饮管理有限公司	20%	20%
上海安锐盟建筑工程有限公司	25%	20%
重庆市斯卡伊物业服务有限公司	25%	20%
杭州斯卡伊物业服务有限公司	25%	20%
南通斯卡伊物业服务有限公司	25%	20%
常熟斯卡伊物业服务有限公司	20%	20%
杭州斯卡伊保安服务有限公司	20%	20%
无锡新斯卡伊餐饮管理有限公司	20%	20%
江苏天晟节能科技有限公司	25%	20%
无锡永信能源科技有限公司	25%	20%
南京斯卡伊保安服务有限公司	20%	20%

纳税主体名称	2026 年 1-6 月	2025 年度
北京斯卡伊物业服务有限公司	20%	25%
江苏杜斯曼保安服务有限公司	25%	20%
上海迅智科技有限公司（以下简称迅智科技）	15%	20%
江苏天纳节能科技有限公司（以下简称江苏天纳）	15%	15%
TL Facility Management Holding Limited（以下简称 TL 公司）	16.50%	16.50%
嘉捷香港有限公司	16.50%	16.50%
嘉信立恒設施管理香港有限公司	16.50%	16.50%
除上述以外的其他纳税主体	25%	25%

（二）税收优惠

1. 根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。报告期内，本公司及子公司大世界保洁、成都嘉峰、民兴物业享受西部大开发税收优惠政策，所得税税率为 15%。

2. 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），对小型微利企业年应纳税所得额，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。报告期内，子公司新大正城市运营、益客精橱等子公司企业所得税率为 20%。

3. 江苏天纳于 2022 年 10 月 12 日取得江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省税务局颁发的《高新技术企业证书》(证书编号为 GR202232003035)，有效期 3 年。江苏天纳于 2025 年 12 月 19 日取得江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省税务局颁发的《高新技术企业证书》(证书编号为 GR202532015660)，有效期 3 年。报告期内，江苏天纳按高新技术企业 15%的优惠税率计缴企业所得税。

4. 迅智科技于 2022 年 12 月 14 日取得上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局颁发的《高新技术企业证书》(证书编号为 GR202231003379)，有效期 3 年。迅智科技于 2025 年 12 月 19 日取得上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局颁发的《高新技术企业证书》(证书编号为 GR202531002062)，有效期 3 年。报告期内，迅智科技同时满足高新技术企业税收优惠政策和小微企业税收优惠政策。

5. 根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条，企业从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税；报告期内，子公司和翔餐厨废弃物综合利用(香格里拉)有限公司和重庆麟和瑄环保科技有限公司（以下简称麟和瑄）从事生活垃圾分类和无害化处理处置项目的所得免征企业所得税；报告期内，丘北和翔城市综合服务有限公司从事生活垃圾分类和无害化处理处置项目的所得减半征收企业所得税。

6. 根据《云南省财政厅关于印发推进产业强省建设若干财税政策措施的通知》，对入驻瑞丽重点开发开放试验区、勐腊（磨憨）重点开发开放试验区、河口跨境经济合作区的新办企业实行企业所得税地方分享部分“五免五减半”优惠。报告期内，子公司瑞丽市缤南环境管理有限公司（以下简称瑞丽缤南）企业所得税地方分享部分减半征所得税。

7. 根据财政部 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》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号），2023 年 8 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，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；2023 年 8 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

8. 根据《财政部 税务总局 退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2023〕14 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，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享受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。本公司及大世界保洁享受该税收优惠政策。

9. 根据《财政部 税务总局 人力资源社会保障部 农业农村部关于进一步支持重点群体创业就业有关税收政策的公告》（农业农村部公告 2023 年第 15 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，企业招用脱贫人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，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。本公司、重庆高筹智能工程有限公司、成都嘉峰世界清洁保养有限公司等子公司享受该税收优惠政策。

六、备考合并财务报表项目注释

说明：本备考合并财务报表附注的上年年末数和期初数指 2025 年 12 月 31 日财务报表数，期末数指 2026 年 6 月 30 日财务报表数，本期指 2026 年 1-6 月。

(一) 备考合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

项　目	期末数	上年年末数
库存现金	68,663.90	170,568.27
银行存款	531,674,939.45	1,039,840,744.58
其他货币资金	11,713,900.80	13,101,173.79
合　计	543,457,504.15	1,053,112,486.64
其中：存放在境外的款项总额	60,082,296.74	65,287,572.14

2. 交易性金融资产

项　目	期末数	上年年末数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	75,000,000.00	
其中：结构性存款及理财产品	75,000,000.00	
合　计	75,000,000.00	

3. 应收票据

(1) 明细情况

项　目	期末数	上年年末数
银行承兑汇票	13,378,057.01	16,906,932.21
合　计	13,378,057.01	16,906,932.21

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	13,378,057.01	100.00			13,378,057.01

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
其中：银行承兑汇票	13,378,057.01	100.00			13,378,057.01
合　计	13,378,057.01	100.00			13,378,057.01

（续上表）

种　类	上年年末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	16,906,932.21	100.00			16,906,932.21
其中：银行承兑汇票	16,906,932.21	100.00			16,906,932.21
合　计	16,906,932.21	100.00			16,906,932.21

2）采用组合计提坏账准备的应收票据

项　目	期末数			上年年末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
银行承兑汇票组合	13,378,057.01			16,906,932.21		
小　计	13,378,057.01			16,906,932.21		

(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情况

项　目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	6,454,866.16	
小　计	6,454,866.16	

4. 应收账款

(1) 账龄情况

账　龄	期末数	上年年末数
0-3 月	1,377,399,206.45	1,175,798,904.56
3-6 月	223,725,057.78	162,352,408.40
6-12 月	134,199,130.50	113,865,251.96

账　龄	期末数	上年年末数
1-2 年	79,629,697.73	119,805,937.75
2-3 年	31,951,581.87	18,531,992.72
3-4 年	5,990,331.18	4,123,987.40
4-5 年	3,701,694.51	3,584,596.00
5 年以上	6,916,688.49	8,806,706.09
账面余额合计	1,863,513,388.51	1,606,869,784.88
减：坏账准备	58,897,172.79	55,111,570.02
账面价值合计	1,804,616,215.72	1,551,758,214.86

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备	5,362,073.52	0.29	5,362,073.52	100.00	
按组合计提坏账准备	1,858,151,314.99	99.71	53,535,099.27	2.88	1,804,616,215.72
合　计	1,863,513,388.51	100.00	58,897,172.79	3.16	1,804,616,215.72

（续上表）

种　类	上年年末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备	8,021,849.56	0.50	8,021,849.56	100.00	
按组合计提坏账准备	1,598,847,935.32	99.50	47,089,720.46	2.95	1,551,758,214.86
合　计	1,606,869,784.88	100.00	55,111,570.02	3.43	1,551,758,214.86

2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数			上年年末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,735,323,394.73	27,195,700.36	1.57	1,452,016,564.92	22,321,823.91	1.54

账　龄	期末数			上年年末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1-2 年	79,627,937.06	7,962,793.72	10.00	119,796,629.08	11,979,662.90	10.00
2-3 年	31,928,633.87	9,578,590.17	30.00	18,368,072.72	5,510,421.82	30.00
3-4 年	3,849,823.26	1,924,911.64	50.00	1,971,887.05	985,943.53	50.00
4-5 年	2,742,113.39	2,193,690.70	80.00	2,014,566.23	1,611,652.98	80.00
5 年以上	4,679,412.68	4,679,412.68	100.00	4,680,215.32	4,680,215.32	100.00
小　计	1,858,151,314.99	53,535,099.27	2.88	1,598,847,935.32	47,089,720.46	2.95

(3) 坏账准备变动情况

项　目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	汇兑损益	
单项计提坏账准备	8,021,849.56			2,659,776.04		5,362,073.52
按组合计提坏账准备	47,089,720.46	6,680,905.50		153,691.18	-81,835.51	53,535,099.27
合　计	55,111,570.02	6,680,905.50		2,813,467.22	-81,835.51	58,897,172.79

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	坏账准备
客户 1	79,667,100.94	4.28	4,319,725.68
客户 2	58,257,821.44	3.13	582,578.21
客户 3	49,151,476.46	2.64	1,851,719.85
客户 4	33,567,730.32	1.80	351,577.38
客户 5	27,800,339.79	1.49	310,459.27
小　计	248,444,468.95	13.34	7,416,060.39

注：公司前五名客户的应收账款余额已将受同一实际控制人控制的往来单位额合并计算

5. 预付款项

(1) 账龄分析

账　龄	期末数				上年年末数			
	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值
1 年以内	30,032,285.08	99.03		30,032,285.08	22,626,501.75	96.22		22,626,501.75
1-2 年	135,037.41	0.45		135,037.41	632,551.25	2.69		632,551.25
2-3 年	29,989.13	0.10		29,989.13	120,177.82	0.51		120,177.82
3 年以上	127,948.43	0.42		127,948.43	135,509.07	0.58		135,509.07
合　计	30,325,260.05	100.00		30,325,260.05	23,514,739.89	100.00		23,514,739.89

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例（%）
供应商 1	4,264,026.31	14.06
供应商 2	2,625,139.85	8.66
供应商 3	1,193,784.90	3.94
供应商 4	870,000.00	2.87
供应商 5	962,497.81	3.17
小　计	9,915,448.87	32.70

6. 其他应收款

(1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	上年年末数
履约保证金	103,139,510.43	104,319,907.62
职工借款（备用金）	16,178,207.10	15,515,193.81
投标保证金	15,165,389.13	15,692,514.16
代收代付款项	30,014,020.60	25,850,404.95
其他	23,299,454.82	24,465,691.85
账面余额合计	187,796,582.08	185,843,712.39
减：坏账准备	12,034,303.74	11,121,060.70
账面价值合计	175,762,278.34	174,722,651.69

(2) 账龄情况

账　龄	期末数	上年年末数
0-3 月	49,898,336.28	52,264,153.57
3-6 月	19,673,229.40	7,488,615.53
6-12 月	38,965,781.50	10,772,566.52
1-2 年	30,367,390.32	66,094,026.25
2-3 年	24,113,976.71	21,719,102.79
3-4 年	7,579,124.87	10,899,367.43
4-5 年	6,672,508.91	5,056,622.33
5 年以上	10,526,234.09	11,549,257.97
账面余额合计	187,796,582.08	185,843,712.39
减：坏账准备	12,034,303.74	11,121,060.70
账面价值合计	175,762,278.34	174,722,651.69

(3) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	187,796,582.08	100.00	12,034,303.74	6.41	175,762,278.34
合　计	187,796,582.08	100.00	12,034,303.74	6.41	175,762,278.34

（续上表）

种　类	上年年末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	185,843,712.39	100.00	11,121,060.70	5.98	174,722,651.69
合　计	185,843,712.39	100.00	11,121,060.70	5.98	174,722,651.69

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			上年年末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
履约保证金组合组合	103,139,510.43	5,156,975.51	5.00	104,319,907.62	5,215,995.39	5.00
账龄组合	84,657,071.65	6,877,328.23	8.12	81,523,804.77	5,905,065.31	7.24
其中：0-3 月	44,295,902.23	442,959.05	1.00	51,347,331.69	513,473.29	1.00
3-6 月	7,994,702.52	239,841.07	3.00	5,761,277.53	172,838.33	3.00
6-12 月	15,969,144.50	798,457.23	5.00	3,034,114.30	151,705.73	5.00
1-2 年	6,828,724.59	682,872.47	10.00	13,918,026.63	1,391,802.67	10.00
2-3 年	5,770,833.47	1,731,250.04	30.00	4,340,662.83	1,302,198.85	30.00
3-4 年	1,131,378.38	565,689.22	50.00	1,288,551.93	644,275.98	50.00
4-5 年	1,250,633.98	1,000,507.17	80.00	525,347.00	420,277.60	80.00
5 年以上	1,415,751.98	1,415,751.98	100.00	1,308,492.86	1,308,492.86	100.00
小　计	187,796,582.08	12,034,303.74	6.41	185,843,712.39	11,121,060.70	5.98

(4) 坏账准备变动情况

项　目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小　计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初数	6,054,012.74	1,391,802.67	3,675,245.29	11,121,060.70
--转入第二阶段	-341,436.23	341,436.23		
--转入第三阶段		-577,083.35	577,083.35	
本期计提	911,863.68	-478,873.30	533,253.15	966,243.53
本期核销			91,864.78	91,864.78
其他变动	13,792.67	5,590.22	19,481.40	38,864.29
期末数	6,638,232.86	682,872.47	4,713,198.41	12,034,303.74
期末坏账准备计提比例（%）	3.87	10.00	49.26	6.41

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例（%）	期末坏账准备
往来单位 1	履约保证金	6,000,000.00	3-6 月	3.19	300,000.00

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例（%）	期末坏账准备
往来单位2	履约保证金	4,860,000.00	1-2年	2.59	243,000.00
往来单位3	履约保证金、其他	4,666,714.40	6-12月、1-2年、5年以上	2.48	234,335.72
往来单位4	履约保证金、其他	3,215,800.00	3-6月、1-2年、2-3年	1.71	219,580.00
往来单位5	其他	2,800,000.00	0-3月	1.49	28,000.00
小　计		21,542,514.40		11.46	1,024,915.72

7. 存货

项　目	期末数			上年年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	15,309,307.94		15,309,307.94	10,984,562.14		10,984,562.14
合　计	15,309,307.94		15,309,307.94	10,984,562.14		10,984,562.14

8. 一年内到期的非流动资产

项　目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一年内到期的长期应收款	432,978.10		432,978.10	424,927.61		424,927.61
合　计	432,978.10		432,978.10	424,927.61		424,927.61

9. 其他流动资产

项　目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税	24,788,739.75		24,788,739.75	26,818,547.51		26,818,547.51
预交税金	3,075,955.87		3,075,955.87	3,640,162.29		3,640,162.29
合　计	27,956,664.06		27,956,664.06	30,458,709.80		30,458,709.80

10. 长期应收款

项　目	期末数			上年年末数			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	449,182.44		449,182.44	554,088.31		554,088.31	
其中：未实现融资收益	5,276.28		5,276.28	13,985.09		13,985.09	3.83%
合　计	449,182.44		449,182.44	554,088.31		554,088.31	

11. 长期股权投资

(1) 分类情况

项　目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	5,825,415.44		5,825,415.44	6,005,568.81		6,005,568.81
对联营企业投资	14,627,442.28		14,627,442.28	11,513,878.97		11,513,878.97
合　计	20,452,857.72		20,452,857.72	17,519,447.78		17,519,447.78

(2) 明细情况

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业						
杜斯曼（辽宁）保安服务有限公司	6,005,568.81				819,846.63	
小　计	6,005,568.81				819,846.63	
联营企业						
南阳新大正物业服务有限责任公司	3,766,296.81				1,176,861.83	
海南旅投新大正医疗保障有限公司	2,899,825.92				140,642.85	
雅安雨城大正城市服务有限责任公司	3,352,694.55				561,499.01	
丝路大正城市运营管理（重庆）有限公司	1,495,061.69				1,234,559.62	
小　计	11,513,878.97				3,113,563.31	
合　计	17,519,447.78				3,933,409.94	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面减值	减值准备
合营企业						
杜斯曼（辽宁）保安服务有限公司		1,000,000.00			5,825,415.44	
小　计		1,000,000.00			5,825,415.44	
联营企业						
南阳新大正物业服务有限责任公司					4,943,158.64	
海南旅投新大正医疗保障有限公司					3,040,468.77	
雅安雨城大正城市服务有限责任公司					3,914,193.56	
丝路大正城市运营管理（重庆）有限公司					2,729,621.31	
小　计					14,627,442.28	
合　计		1,000,000.00			20,452,857.72	

12. 其他非流动金融资产

项　目	期末数	上年年末数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	18,910,376.17	18,910,376.17
其中：股权投资	18,910,376.17	18,910,376.17
合　计	18,910,376.17	18,910,376.17

13. 投资性房地产

(1) 明细情况

项　目	房屋及建筑物	合　计
期初数	87,525,360.00	87,525,360.00
本期变动	-441,460.00	-441,460.00
加：固定资产转入		
减：处置	441,460.00	441,460.00

项　目	房屋及建筑物	合　计
公允价值变动		
期末数	87,083,900.00	87,083,900.00

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项　目	账面价值	未办妥产权证书原因
山东东营办公楼	5,926,500.00	产权证未及时更名，仍是公司曾用名
小　计	5,926,500.00	

14. 固定资产

项　目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合　计
账面原值					
期初数	151,967,259.86	186,431,857.47	12,860,593.91	27,290,686.74	378,550,397.98
本期增加金额		5,907,026.38	1,107,605.88	2,244,699.42	9,259,331.68
(1) 购置		6,017,184.60	1,144,962.28	1,075,044.29	8,237,191.17
(2) 在建工程转入				1,194,845.12	1,194,845.12
(3) 汇率变动影响		-110,158.22	-37,356.40	-25,189.99	-172,704.61
本期减少金额		3,625,767.90	1,565,563.14	692,190.15	5,883,521.19
(1) 处置或报废		3,625,767.90	1,565,563.14	692,190.15	5,883,521.19
期末数	151,967,259.86	188,713,115.95	12,402,636.65	28,843,196.01	381,926,208.47
累计折旧					
期初数	31,548,819.42	109,992,688.59	9,462,888.05	19,683,169.62	170,687,565.68
本期增加金额	2,974,282.00	11,233,568.61	703,092.33	2,364,968.15	17,275,911.09
(1) 计提	2,974,282.00	11,323,893.83	724,679.22	2,383,691.04	17,406,546.09
(2) 汇率影响		-90,325.22	-21,586.89	-18,722.89	-130,635.00
本期减少金额		2,859,205.24	1,159,851.13	656,401.69	4,675,458.06
(1) 处置或报废		2,859,205.24	1,159,851.13	656,401.69	4,675,458.06
期末数	34,523,101.42	118,367,051.96	9,006,129.25	21,391,736.08	183,288,018.71
减值准备					
期初数					

项　目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合　计
本期增加金额					
本期减少金额					
期末数					
账面价值					
期末账面价值	117,444,158.44	70,346,063.99	3,396,507.40	7,451,459.93	198,638,189.76
期初账面价值	120,418,440.44	76,439,168.88	3,397,705.86	7,607,517.12	207,862,832.30

15. 在建工程

项　目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
企业信息化建设	3,663,340.65		3,663,340.65	3,514,198.63		3,514,198.63
节能项目	5,251,017.19		5,251,017.19	5,414,349.12		5,414,349.12
其他	1,067,003.51		1,067,003.51	1,067,003.51		1,067,003.51
合　计	9,981,361.35		9,981,361.35	9,995,551.26		9,995,551.26

16. 使用权资产

项　目	房屋及建筑物	运输工具	机器设备	合　计
账面原值				
期初数	71,953,569.93	211,244.20	13,215,281.35	85,380,095.48
本期增加金额	5,539,352.71	-8,108.59	5,581,101.35	11,112,345.47
(1) 租入	5,641,092.17		5,581,101.35	11,222,193.52
(2) 汇率影响	-101,739.46	-8,108.59		-109,848.05
本期减少金额	34,337,278.51	203,135.61	1,902,468.54	36,442,882.66
(1) 处置	34,337,278.51	203,135.61	1,902,468.54	36,442,882.66
期末数	43,155,644.13		16,893,914.16	60,049,558.29
累计折旧				
期初数	42,792,699.61	176,036.12	2,895,993.39	45,864,729.12
本期增加金额	8,443,583.33	-6,757.14	3,403,147.27	11,839,973.46

项　目	房屋及建筑物	运输工具	机器设备	合　计
(1) 计提	8,511,409.63		3,403,147.27	11,914,556.90
(2) 汇率影响	-67,826.30	-6,757.14		-74,583.44
本期减少金额	30,209,506.57	169,278.98	685,609.16	31,064,394.71
(1) 处置	30,209,506.57	169,278.98	685,609.16	31,064,394.71
期末数	21,026,776.37		5,613,531.50	26,640,307.87
减值准备				
期初数				
本期增加金额				
本期减少金额				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	22,128,867.76		11,280,382.66	33,409,250.42
期初账面价值	29,160,870.32	35,208.08	10,319,287.96	39,515,366.36

17. 无形资产

项　目	软件	特许经营使用权	专利	合　计
账面原值				
期初数	65,028,736.18	84,635,386.50	91,584.16	149,755,706.84
本期增加金额	4,340,534.45	6,513,338.22		10,853,872.67
(1) 购置	508,113.82			508,113.82
(2) 在建工程转入	3,835,222.52	6,513,338.22		10,348,560.74
(3) 汇率影响	-2,801.89			-2,801.89
本期减少金额	209,440.59			209,440.59
(1) 处置	209,440.59			209,440.59
期末数	69,159,830.04	91,148,724.72	91,584.16	160,400,138.92
累计摊销				
期初数	37,546,533.07	7,309,834.55	49,753.02	44,906,120.64
本期增加金额	5,195,759.84	3,647,112.31		8,842,872.15
(1) 计提	5,193,982.47	3,647,112.31	4,579.26	8,845,674.04

项　目	软件	特许经营使用权	专利	合　计
(2) 汇率影响	-2,801.89			-2,801.89
本期减少金额	209,440.59			209,440.59
(1) 处置	209,440.59			209,440.59
期末数	42,528,273.06	10,956,946.86	54,332.28	53,539,552.20
减值准备				
期初数				
本期增加金额				
本期减少金额				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	26,631,556.98	80,191,777.86	37,251.88	106,860,586.72
期初账面价值	27,482,203.11	77,325,551.95	41,831.14	104,849,586.20

18. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
嘉信立恒	530,472,631.99		530,472,631.99	530,472,631.99		530,472,631.99
民兴物业	36,890,696.19		36,890,696.19	36,890,696.19		36,890,696.19
重报智慧	3,318,521.47		3,318,521.47	3,318,521.47		3,318,521.47
四川和翔	29,569,334.45		29,569,334.45	29,569,334.45		29,569,334.45
瑞丽缤南	30,402,898.32		30,402,898.32	30,402,898.32		30,402,898.32
香格里拉和翔	23,859,206.97		23,859,206.97	23,859,206.97		23,859,206.97
通维安达	1,769,846.50		1,769,846.50	1,769,846.50		1,769,846.50
欣益硕航空	1,978,753.87		1,978,753.87	1,978,753.87		1,978,753.87
合　计	658,261,889.76		658,261,889.76	658,261,889.76		658,261,889.76

19. 长期待摊费用

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
装修费	4,480,310.12	567,324.21	911,784.59	4,135,849.74
其他	2,349,333.70	159,288.99	338,391.95	2,170,230.74
合　计	6,829,643.82	726,613.20	1,250,176.54	6,306,080.48

20. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项　目	期末数		上年年末数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	65,668,203.28	11,431,335.81	62,426,408.74	11,144,969.99
递延收益	6,618,253.41	992,738.01	6,761,753.43	1,014,263.01
其他非流动金融资产公允价值变动	11,208,155.49	1,681,223.32	11,208,155.49	1,681,223.32
租赁负债	36,423,619.07	6,301,230.19	40,971,322.64	6,508,201.58
合　计	119,918,231.25	20,406,527.33	121,367,640.30	20,348,657.90

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项　目	期末数		上年年末数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值与账面价值的差额	30,440,579.04	6,270,998.07	29,682,494.09	6,127,038.88
使用权资产	31,808,218.00	5,398,892.91	38,596,655.61	6,173,151.83
固定资产折旧	2,884,542.52	432,681.38	2,631,704.99	394,755.75
非同一控制下企业合并资产评估增值	10,653,408.80	1,918,069.38	11,635,742.69	2,101,771.16
合　计	75,786,748.36	14,020,641.74	82,546,597.38	14,796,717.62

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项　目	期末数		上年年末数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	8,387,667.04	12,018,860.29	8,773,613.69	11,575,044.21

项　目	期末数		上年年末数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税负债	8,076,154.26	5,944,487.48	8,773,613.69	6,023,103.93

(4) 未确认递延所得税资产明细

项　目	期末数	上年年末数
坏账准备	5,263,273.27	3,806,221.98
租赁负债	584,709.16	910,521.79
可抵扣亏损	118,453,927.05	120,057,497.77
小　计	124,301,909.48	124,774,241.54

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年　份	期末数	上年年末数	备注
2026 年		4,722,969.54	
2027 年	6,398,057.64	6,224,089.21	
2028 年	11,172,372.98	13,258,941.59	
2029 年	31,370,748.88	32,215,813.85	
2030 年	36,129,707.65	63,635,683.58	
2031 年	33,383,039.90		
小　计	118,453,927.05	120,057,497.77	

21. 其他非流动资产

项　目	期末数			上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付设备款	156,591.00		156,591.00	526,770.02		526,770.02
合　计	156,591.00		156,591.00	526,770.02		526,770.02

22. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 期末资产受限情况

项　目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	60,995,090.80	60,995,090.80	冻结	并购嘉信立恒共管账户冻结
货币资金	11,199,746.92	11,199,746.92	质押	保函保证金
货币资金	1,141,714.69	1,141,714.69	冻结	诉讼冻结
固定资产	4,939,255.73	4,312,703.19	抵押	融资租赁抵押
合　计	78,275,808.14	77,649,255.60		

(2) 上年末资产受限情况

项　目	上年末账面余额	上年末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	1,323,651.76	1,323,651.76	冻结	定期存款和协定存款冻结
货币资金	11,797,088.26	11,797,088.06	质押	保函保证金
固定资产	3,970,643.82	3,774,365.13	抵押	融资租赁抵押
合　计	17,091,383.84	16,895,104.95		

23. 短期借款

项　目	期末数	上年年末数
保证借款	86,617,000.00	83,859,000.00
信用借款		777,000.00
合　计	86,617,000.00	84,636,000.00

24. 应付账款

项　目	期末数	上年年末数
材料款、服务款等	404,018,299.65	429,240,481.95
工程设备款	52,497,617.87	42,784,330.40
合　计	456,515,917.52	472,024,812.35

25. 合同负债

项　目	期末数	上年年末数
物业服务费	27,265,955.06	33,388,986.10
合　计	27,265,955.06	33,388,986.10

26. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	446,109,364.73	2,212,479,456.92	2,255,045,355.48	403,543,466.17
离职后福利—设定提存计划	9,179,191.80	121,998,712.37	121,819,675.86	9,358,228.31
辞退福利		11,949,059.76	11,296,398.15	652,661.61
合　计	455,288,556.53	2,346,427,229.05	2,388,161,429.49	413,554,356.09

(2) 短期薪酬明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	436,410,041.91	2,111,147,834.17	2,152,086,041.97	395,471,834.11
职工福利费		16,056,022.41	16,056,022.41	
社会保险费	3,518,900.12	59,223,882.84	58,892,449.82	3,850,333.14
其中：医疗保险费	3,110,144.53	52,993,364.69	52,670,306.50	3,433,202.72
工伤保险费	172,848.87	4,147,136.50	4,177,697.21	142,288.16
生育保险费	235,906.72	2,083,381.65	2,044,446.11	274,842.26
住房公积金	1,503,402.90	14,947,887.34	14,562,614.53	1,888,675.71
工会经费和职工教育经费	520,211.80	1,215,710.45	1,192,891.69	543,030.56
其他	4,156,808.00	9,888,119.71	12,255,335.06	1,789,592.65
小　计	446,109,364.73	2,212,479,456.92	2,255,045,355.48	403,543,466.17

(3) 设定提存计划明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	9,056,373.20	118,183,864.34	117,997,911.16	9,242,326.38
失业保险费	122,818.60	3,814,848.03	3,821,764.70	115,901.93
小　计	9,179,191.80	121,998,712.37	121,819,675.86	9,358,228.31

27. 应交税费

项　目	期末数	上年年末数
增值税	42,890,992.11	40,542,998.40
企业所得税	80,003,353.81	90,686,371.27
城市维护建设税	954,116.39	712,948.60
教育费附加	415,426.75	296,576.61
地方教育费附加	270,159.03	191,192.81
代扣代缴个人所得税	3,079,099.86	3,667,411.47
其他	1,090,290.09	95,995.23
合　计	128,703,438.04	136,193,494.39

28. 其他应付款

(1) 明细情况

项　目	期末数	上年年末数
应付股利		180,568,770.90
其他应付款	545,595,048.12	581,405,072.09
合　计	545,595,048.12	761,973,842.99

(2) 应付股利

项　目	期末数	上年年末数
普通股股利		568,770.89
被重组方应付股利		180,000,000.01
小　计		180,568,770.90

(3) 其他应付款

项　目	期末数	上年年末数
代收代付款	58,054,464.21	55,281,568.76
押金及保证金	26,203,973.66	27,654,504.26
往来款	16,147,866.28	26,095,997.37
股权收购款	432,729,666.80	463,457,185.88
其他	12,459,077.17	8,915,815.82
合　计	545,595,048.12	581,405,072.09

29. 一年内到期的非流动负债

项　目	期末数	上年年末数
一年内到期的长期借款	2,987,468.38	2,987,468.38
一年内到期的长期应付款	2,180,134.71	2,335,840.15
一年内到期的租赁负债	18,529,299.06	19,622,317.83
合　计	23,696,902.15	24,945,626.36

30. 其他流动负债

项　目	期末数	上年年末数
待转销项税额	1,642,385.45	2,003,339.15
合　计	1,642,385.45	2,003,339.15

31. 长期借款

项　目	期末数	上年年末数
保证借款	29,471,940.06	30,965,674.25
合　计	29,471,940.06	30,965,674.25

32. 租赁负债

项　目	期末数	上年年末数
租赁负债	18,479,029.17	22,259,526.60
合　计	18,479,029.17	22,259,526.60

33. 长期应付款

项　目	期末数	上年年末数
长期应付款	111,653.87	380,161.58
合　计	111,653.87	380,161.58

34. 长期应付职工薪酬

(1) 明细情况

项　目	期末数	上年年末数
离职后福利-设定受益计划净负债	880,315.26	1,222,469.43

(2) 设定受益计划变动情况

1) 设定受益计划义务现值

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
期初余额	1,222,469.43	1,996,330.18
计入当期损益的设定受益成本	343,906.03	482,822.65
① 当期服务成本	343,906.03	457,995.84
② 利息净额		24,826.81
计入其他综合收益的设定受益成本		-97,766.34
① 精算利得（损失以“－”表示）		97,766.34
其他变动	-686,060.20	-1,158,917.06
① 已支付的福利	686,060.20	1,158,917.06
期末余额	880,315.26	1,222,469.43

2) 设定受益计划净负债

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
期初余额	1,222,469.43	1,996,330.18
计入当期损益的设定受益成本	343,906.03	482,822.65
计入其他综合收益的设定受益成本		-97,766.34
其他变动	-686,060.20	-1,158,917.06
期末余额	880,315.26	1,222,469.43

35. 递延收益

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	6,761,753.43		143,500.02	6,618,253.41	与资产有关
合　计	6,761,753.43		143,500.02	6,618,253.41	

36. 归属于母公司所有者权益

(1) 2025 年度

项　目	2025.1.1	增加	减少	2025.12.31
本次重组前权益	1,206,718,501.76	80,477,739.66	75,227,712.30	1,211,968,529.12
因本次重组权益变动	405,217,669.61	136,388,950.42		541,606,620.03
合　计	1,611,936,171.37	216,866,690.08	75,227,712.30	1,753,575,149.15

(2) 2026 年 1-6 月

项　目	2026.1.1	增加	减少	2026.6.30
本次重组前权益	1,211,968,529.12	72,128,830.24		1,284,097,359.36
因本次重组权益变动	541,606,620.03	30,030,280.34		571,636,900.37
合　计	1,753,575,149.15	102,159,110.58		1,855,734,259.73

(二) 备考合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项　目	2026 年 1-6 月		2025 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	3,156,836,112.24	2,777,726,751.35	6,120,761,071.69	5,394,113,088.64
其他业务收入	2,863,461.68	163,327.61	5,005,871.17	527,250.62
合　计	3,159,699,573.92	2,777,890,078.96	6,125,766,942.86	5,394,640,339.26
其中：与客户之间的合同产生的收入	3,158,372,205.48	2,777,890,078.96	6,123,072,513.60	5,394,640,339.26

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项　目	2026 年 1-6 月		2025 年度	
	收入	成本	收入	成本
基础业务	1,357,413,117.08	1,191,010,060.65	2,611,521,885.31	2,333,398,058.30
工作场景综合解决方案	1,027,363,779.42	918,483,574.72	1,918,173,103.50	1,714,861,888.79
工作场景专项解决方案	454,543,553.45	411,363,111.77	995,719,208.97	879,324,383.98
城市服务	151,793,525.67	127,888,149.02	267,248,309.76	218,941,851.32
创新服务	165,721,287.12	128,981,005.68	328,101,222.56	247,586,906.25

项　目	2026 年 1-6 月		2025 年度	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	1,536,942.74	164,177.12	2,308,783.50	527,250.62
小　计	3,158,372,205.48	2,777,890,078.96	6,123,072,513.60	5,394,640,339.26

2）与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
在某一时点确认收入	13,623,343.63	24,791,571.43
在某一时段内确认收入	3,144,748,861.85	6,098,280,942.17
小　计	3,158,372,205.48	6,123,072,513.60

2. 税金及附加

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
城市维护建设税	6,881,379.25	12,057,982.35
教育费附加	3,212,852.14	5,453,612.50
地方教育附加	2,168,902.34	3,548,243.67
房产税	762,614.54	1,584,805.85
其他	126,928.06	713,796.04
合　计	13,152,676.33	23,358,440.41

3. 销售费用

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
职工薪酬	24,598,159.72	53,803,120.61
招投标费	3,679,082.13	12,497,951.56
业务招待费	1,835,749.58	3,419,139.44
差旅费	1,374,460.35	2,773,092.82
其他	2,122,087.18	4,676,936.57
合　计	33,609,538.96	77,170,241.00

4. 管理费用

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
职工薪酬	116,792,952.40	253,381,850.48
中介机构服务费	12,230,491.09	11,826,123.66
办公费	11,107,165.49	22,305,092.55
折旧费	8,596,133.39	18,263,727.05
业务招待费	7,849,385.80	18,689,138.69
无形资产摊销	5,718,754.44	12,392,928.49
商业保险费	3,193,984.27	5,449,596.54
租赁费	2,887,138.57	3,661,563.10
差旅费	2,248,148.57	7,160,808.21
品宣费	1,126,257.55	3,479,232.48
股权激励费用		20,037,759.43
其他	3,594,784.32	11,853,927.33
合　计	175,345,195.89	388,501,748.01

5. 研发费用

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
职工薪酬	963,788.61	2,180,428.45
材料	94,624.08	382,917.38
其他	81,830.76	283,747.73
合　计	1,140,243.45	2,847,093.56

6. 财务费用

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
利息支出	2,343,188.14	3,798,461.04
减：利息收入	1,228,236.71	8,463,204.32
加：汇兑损益	-783,486.51	268,446.01
加：其他	1,663,000.00	2,431,302.80
合　计	1,994,464.92	-1,964,994.47

7. 其他收益

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
与资产相关的政府补助	143,500.02	287,000.04
与收益相关的政府补助	5,520,320.60	28,896,548.84
增值税优惠	802,153.84	1,931,046.11
代扣个人所得税手续费返还	527,253.12	600,323.07
合　计	6,993,227.58	31,714,918.06

8. 投资收益

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
权益法核算的长期股权投资收益	3,933,409.94	5,525,292.82
处置长期股权投资产生的投资收益		-453,853.28
处置交易性金融资产取得的投资收益	144,854.97	479,900.77
合　计	4,078,264.91	5,551,340.31

9. 公允价值变动收益

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-783,210.26
按公允价值计量的投资性房地产	-138,707.66	-4,195,814.16
合　计	-138,707.66	-4,979,024.42

10. 信用减值损失

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
坏账损失	-7,647,149.03	-9,232,803.95
合　计	-7,647,149.03	-9,232,803.95

11. 资产处置收益

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
固定资产处置收益	-91,996.81	140,437.39
使用权资产处置收益	185,473.84	210,758.05
合　计	93,477.03	351,195.44

12. 营业外收入

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
非流动资产报废利得	26,009.30	260,554.25
罚款收入	32,888.35	251,313.53
其他	215,763.49	224,128.39
合　计	274,661.14	735,996.17

13. 营业外支出

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
非流动资产报废损失	336,685.01	1,303,742.08
罚款支出	281,084.50	321,397.22
其他	6,589,002.98	3,307,297.75
合　计	7,206,772.49	4,932,437.05

14. 所得税费用

(1) 明细情况

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
当期所得税费用	27,577,888.60	51,176,344.17
递延所得税费用	-522,432.53	-1,415,406.22
合　计	27,055,456.07	49,760,937.95

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
利润总额	153,014,376.89	260,423,259.65
按母公司适用税率计算的所得税费用	22,952,156.53	39,063,488.95

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
子公司适用不同税率的影响	2,441,845.04	3,982,577.41
调整以前期间所得税的影响	-463,032.84	806,183.98
非应税收入的影响	-718,412.68	-2,064,559.39
研发费用等加计扣除项目的影响-安置残疾人支付工资	-171,036.51	-1,636,844.32
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,180,952.59	7,172,993.38
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,183,535.65	-7,553,270.88
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	7,296,173.91	10,411,784.54
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	720,345.68	133,339.75
前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响		-554,755.47
所得税费用	27,055,456.07	49,760,937.95

15. 其他综合收益的税后净额

(1) 2026 年 1-6 月

项　目	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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
将重分类进损益的其他综合收益	-4,925,384.80	143,000.00		-3,844,530.11	-1,223,854.69
其中：自用房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产公允价值与其账面价值的差额		143,000.00		-143,000.00	
外币财务报表折算差额	-4,925,384.80			-3,701,530.11	-1,223,854.69
其他综合收益合计	-4,925,384.80	143,000.00		-3,844,530.11	-1,223,854.69

(2) 2025 年度

项　目	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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益	97,766.34			73,473.46	24,292.88
其中：重新计量设定受益计划变动额	97,766.34			73,473.46	24,292.88
将重分类进损益的其他综合收益	-3,314,412.57	468,000.00		-2,958,850.65	-823,561.92
其中：自用房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产公允价值与其账面价值的差额		468,000.00		-468,000.00	
外币财务报表折算差额	-3,314,412.57			-2,490,850.65	-823,561.92
其他综合收益合计	-3,216,646.23	468,000.00		-2,885,377.19	-799,269.04

(三) 其他

1. 外币货币性项目

项　目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			60,213,403.44
其中：美元	528,588.46	6.81090	3,600,163.14
港币	65,181,325.54	0.86855	56,613,240.30
应收账款			69,689,360.27
其中：美元			
港币	80,236,440.36	0.86855	69,689,360.27
应付账款			863,456.99
其中：美元			
港币	994,136.19	0.86855	863,456.99

2. 租赁

(1) 公司作为承租人

1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注六(一)16之说明。

2）公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注四(二十七)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
短期租赁费用	23,007,290.57	45,200,515.99
低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	2,929,595.25	7,649,506.06
合　计	25,936,885.82	52,850,022.05

3）与租赁相关的当期损益及现金流

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
租赁负债的利息费用	849,898.52	1,828,321.71
转租使用权资产取得的收入		48,976.23
与租赁相关的总现金流出	51,235,434.62	81,215,554.03

4）租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注十(二)之说明。

(2) 公司作为出租人

1）经营租赁

① 租赁收入

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
租赁收入	1,310,609.14	2,649,243.46

② 经营租赁资产

项　目	期末数	上年年末数
投资性房地产	38,596,342.29	41,706,300.00
小　计	38,596,342.29	41,706,300.00

③ 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数	上年年末数
1 年以内	2,636,394.30	2,520,293.00
1-2 年	1,959,579.04	2,065,676.89
2-3 年	1,810,518.61	1,797,508.51
3-4 年	967,334.41	1,454,629.15
4-5 年	813,691.14	819,866.14
5 年以后	3,068,403.93	813,691.14

剩余期限	期末数	上年年末数
合　计	11,255,921.43	9,471,664.83

2）融资租赁

① 与融资租赁相关的当期损益

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
销售损益	-21,307.38	-56,986.49
其中：销售收入	16,759.30	45,185.80
销售成本	38,066.68	102,172.29

② 未折现租赁收款额与租赁投资净额调节表

项　目	期末数	上年年末数
未折现租赁收款额	795,302.76	1,022,532.12
减：与租赁收款额相关的未实现融资收益	26,756.90	43,516.20
租赁投资净额	768,545.86	979,015.92

③ 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数	上年年末数
1 年以内	454,458.72	454,458.72
1-2 年	340,844.04	454,458.72
2-3 年		113,614.68
合　计	795,302.76	1,022,532.12

七、研发支出

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
职工薪酬	963,788.61	2,180,428.45
材料	94,624.08	382,917.38
其他	81,830.76	283,747.73
合　计	1,140,243.45	2,847,093.56
其中：费用化研发支出	1,140,243.45	2,847,093.56

八、在其他主体中的权益

（一）重组方

1. 企业集团的构成

公司将四川和翔公司等86家子公司纳入合并财务报表范围。

2. 非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日
2025年度					
江西中泽新大正物业股份有限公司	2025-05-06	1.00	7.00	购买	2025-05-06

（续上表）

被购买方名称	购买日的确定依据	购买日至当期期末被购买方的收入	购买日至当期期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量		
				经营活动净流入	投资活动净流入	筹资活动净流入
2025年度						
江西中泽新大正物业股份有限公司	股权交割已完成	21,247,077.01	144,750.03	4,356,315.59		

3. 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
(1) 2026年1-6月						
杭州大正牧歌物业服务有限公司		60.00	股权转让	2026-6-24	签订股权转让协议且办理完毕工商变更	
(2) 2025年						
昆明和翔城市综合服务有限公司	1.00	100.00	股权转让	2025-12-30	签订股权转让协议且工商变更已完成	16,496.76

4. 其他原因的合并范围变动

(1) 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
1) 2026年1-6月				
长沙朗兴物业管理有限公司	设立	2026-03-24	暂未出资	80.00%
长沙澄安保洁服务有限公司	设立	2026-05-26	暂未出资	80.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
长沙智元嘉境工程管理服务有限公司	设立	2026-06-03	暂未出资	80.00%
邵阳清庭物业服务有限公司	设立	2026-04-30	暂未出资	80.00%
蚌埠新大正企业服务有限公司	设立	2026-06-05	暂未出资	80.00%
2）2025 年度				
重庆新大正渝湖物业服务有限公司	设立	2025-06-10	暂未出资	100.00%
新大正（海南）物业管理有限责任公司	设立	2025-06-06	暂未出资	80.00%
海口椰城诚睿物业管理有限公司	设立	2025-09-01	暂未出资	80.00%
新大正（武汉）物业管理有限公司	设立	2025-04-18	暂未出资	80.00%
武汉市创逸物业管理有限公司	设立	2025-08-18	暂未出资	80.00%
宜昌市鼎泰物业管理有限公司	设立	2025-07-15	暂未出资	80.00%
武汉市优正保洁服务有限公司	设立	2025-07-15	暂未出资	80.00%
武汉市瑞和城悦物业管理有限公司	设立	2025-08-19	暂未出资	80.00%
武汉市卓睿物业服务管理有限公司	设立	2025-07-17	暂未出资	80.00%
大理市和翔城市综合服务有限公司	设立	2025-05-23	暂未出资	70.00%
农投和翔（西昌）环境卫生服务有限公司	设立	2025-09-24	暂未出资	70.00%
蚌埠逸和企业管理有限公司	设立	2025-03-12	暂未出资	67.00%
北京睿联设施管理有限公司	设立	2025-11-04	暂未出资	67.00%
内蒙古新大正晟洋物业服务有限公司	设立	2025-10-22	暂未出资	58.00%
楚雄和翔城市综合服务有限公司	设立	2025-12-25	暂未出资	70.00%

注：出资比例为认缴比例，包括本公司直接或间接持有的子公司股权比例。

(2) 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	处置当期期初至处置日净利润
2026 年 1-6 月				

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	处置当期期初至处置日净利润
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	注销	2026-3-9	4,008,444.47	-264.31
易简大成（漯河）物业管理有限公司	注销	2026-5-28		
易简开务（河南）物业管理有限公司	注销	2026-1-27	-41.73	-89.15

5. 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

(1) 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

1) 2026 年 1-6 月

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
楚雄和翔城市综合服务有限公司	2026-05-22	92%	47%[注]

[注]四川和翔为本公司的控股子公司，四川和翔持有楚雄和翔城市综合服务有限公司51.00%的股权；本处披露口径为本公司享有楚雄和翔城市综合服务有限公司权益的最终持股比例

2) 2025 年度

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
江西中泽新大正物业股份有限公司	2025-07-09	55%	100%

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

1) 2026 年 1-6 月

项　目	楚雄和翔城市综合服务有限公司
购买成本	
现金	1.00
购买成本合计	1.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	-17,041.47
差额	17,042.47
其中：调整资本公积	15,658.62
调整少数股权	1,383.85

2) 2025 年度

项　目	江西中泽新大正物业股份有限公司

购买成本	3,503,300.00
现金	3,503,300.00
非现金资产的公允价值	
购买成本合计	3,503,300.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	2,557,430.98
差额	945,869.02
其中：调整资本公积	-945,869.02

6. 在合营企业或联营企业中的权益

项　目	2026.6.30/2026 年 1-6 月	2025.12.31/2025 年度
联营企业		
投资账面价值合计	14,627,442.28	11,513,878.97
下列各项按持股比例计算的合计数	3,113,563.31	3,269,724.01
净利润	3,113,563.31	3,269,724.01
综合收益总额	3,113,563.31	3,269,724.01

(二) 被重组方

1. 企业集团的构成

(1) 嘉信立恒设施管理(上海)有限公司将上海道威等 44 家子公司纳入合并财务报表范围。

(2) 重要子公司基本情况

子公司名称	注册资本	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
上海道威保安服务有限公司	8,000 万元	上海市	商业服务	100.00		非同一控制下企业合并
上海安锐盟企业服务有限公司	2,312.5 万元	上海市	商业服务	100.00		同一控制下企业合并
江苏斯卡伊	1,498.279 万元	无锡市	商业服务	100.00		同一控制下企业合并

2. 其他原因的合并范围变动

合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	处置当期期初至处置日净利润
2025 年度				
嘉捷综合設施管理（香港）有限公司	注销	2025/03/07	-2,184.54	

3. 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

(1) 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
2025 年度			
江苏斯卡伊	2025/11/13	63.59%	100.00%

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项　目	2025 年度
	江苏斯卡伊
购买成本	86,380,432.40
现金	44,660,000.00
非现金资产的公允价值	41,720,432.40
购买成本合计	86,380,432.40
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	120,073,741.85
差额	-33,693,309.45
其中：调整资本公积	33,693,309.45

(3) 其他说明

1) 2018 年 2 月，信宸设施管理、北京信润恒与吴萍、李旦、陈乡、宁波梅山保税港区池杉自有资金投资合伙企业（有限合伙）（以下简称宁波池杉）、宁波梅山保税港区沂杉自有资金投资合伙企业（有限合伙）（以下简称宁波沂杉）签署了《投资协议》，约定信宸设施管理、北京信润恒通过收购股权加现金增资的方式取得江苏斯卡伊 60%股权,股权转让及增资于 2018 年 4 月完成款项支付及工商变更登记。投资完成后，信宸设施管理取得江苏斯卡伊的控制权。

2) 2022 年 11 月，江苏斯卡伊之股东信宸设施管理、北京信润恒、宁波市江北区远杉企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称江北远杉）与嘉信立恒签署《独家购买协议》《股权质押协议》《授权委托书》，协议约定的主要内容包括：信宸设施管理、北京信润恒、江北远杉分别将其持有的江苏斯卡伊 48.84%、11.16%、3.59%股权项下的股东权利不可撤销

地授予给嘉信立恒，自授予日起，江苏斯卡伊合并报表63.59%的税后利润归嘉信立恒享有；相关股东将股权质押给嘉信立恒，嘉信立恒拥有上述股权的独家购买权利。根据前述协议，嘉信立恒于2022年11月2日取得江苏斯卡伊控制权，并能够实际控制江苏斯卡伊的生产经营管理，将江苏斯卡伊纳入合并报表范围。

3）2025年11月，江苏斯卡伊审议通过的《股东会决议》以及公司与宁波沂杉、宁波池杉签订的《股权转让协议》，嘉信立恒以现金2,759.5378万元购买宁波沂杉持有的江苏斯卡伊22.4949%股权，以现金1,706.4622万元购买宁波池杉持有的江苏斯卡伊13.9105%股权，上述股权转让价款已于2025年11月支付完毕，并于2025年11月13日完成工商变更登记。

4）2025年11月，江苏斯卡伊审议通过的《股东会决议》以及公司与江北远杉签订的《股权转让协议》，嘉信立恒以445.0845万元协议购买江北远杉持有的江苏斯卡伊3.59%股权，上述股权转让价款已于2025年12月支付完毕，并于2025年12月15日完成工商变更登记。

5）根据江苏斯卡伊2025年12月31日审议通过的《股东会决议》以及嘉信立恒与信宸设施管理、北京信润恒签订的《股权转让协议》，信宸设施管理、北京信润恒将其分别持有的江苏斯卡伊48.8372%股权、11.1628%股权向嘉信立恒认缴出资，出资金额以江苏斯卡伊截至2025年10月31日经评估的股权价值确认。相关股权出资已经艾华迪资产评估（北京）有限公司评估，并由其于2025年12月30日出具《资产评估报告》（艾华迪评报字〔2025〕第1055号），股权评估值为人民币33,480.00万元，江苏斯卡伊48.8372%股权、11.1628%股权对应的估值分别为16,350.69万元、3,737.31万元。上述股权转让的工商登记手续已于2026年1月6日办理完毕。

基于以上，截至2025年12月31日，嘉信立恒直接持有江苏斯卡伊100%股权。

4. 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

项　目	2026.6.30/2026年1-6月	2025.12.31/2025年度
合营企业		
投资账面价值合计	5,825,415.45	6,005,568.81
下列各项按持股比例计算的合计数	819,846.64	2,255,568.81
净利润	819,846.64	2,255,568.81

项　目	2026.6.30/2026 年 1-6 月	2025.12.31/2025 年度
综合收益总额	819,846.64	2,255,568.81

(2) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	前期累积未确认的损失	当期未确认的损失（或当期分享的净利润）	当期期末累积未确认的损失
1) 2026 年 1-6 月			
嘉信金地餐饮（上海）有限公司	-217,176.41	-241,154.46	-458,330.87
2) 2025 年度			
嘉信金地餐饮（上海）有限公司	-79,795.56	-137,380.85	-217,176.41

注：截至本财务报表批准报出日，公司对嘉信金地餐饮（上海）有限公司（以下简称嘉信金地）尚未出资完毕。嘉信金地客户上海舜逸农副产品配送有限公司已就嘉信金地无法偿还其货款，向上海市青浦区人民法院提起诉讼，要求公司加速履行出资义务，该案件尚在审理过程中

九、政府补助

(一) 新增的政府补助情况

项　目	2026 年 1-6 月新增补助金额	2025 年度新增补助金额
与收益相关的政府补助	5,520,320.60	28,896,548.84
其中：计入其他收益	5,520,320.60	28,896,548.84
合　计	5,520,320.60	28,896,548.84

(二) 涉及政府补助的负债项目

1. 2026 年 1-6 月

财务报表列报项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期计入营业外收入金额
递延收益	6,761,753.43		143,500.02	
小　计	6,761,753.43		143,500.02	

（续上表）

财务报表列报项目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数	与资产/收益相关
递延收益				6,618,253.41	与资产相关

财务报表列报项目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数	与资产/收益相关
小　计				6,618,253.41	

2. 2025 年度

财务报表列报项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期计入营业外收入金额
递延收益	7,048,753.47		287,000.04	
小　计	7,048,753.47		287,000.04	

（续上表）

财务报表列报项目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数	与资产/收益相关
递延收益				6,761,753.43	与资产相关
小　计				6,761,753.43	

（三）计入当期损益的政府补助金额

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
计入其他收益的政府补助金额	5,663,820.62	29,183,548.88
合　计	5,663,820.62	29,183,548.88

十、与金融工具相关的风险

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

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

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努

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

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

1）定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2）定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

1）债务人发生重大财务困难；

2）债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4）债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注六(一)4、六(一)5、六(一)6、六(一)8、六(一)10、六(一)14、六(一)15、六(一)16 及五(一)31 之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2026 年 6 月 30 日，本公司应收账款的 13.34%（2025 年 12 月 31 日：15.00%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

（二）流动性风险

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

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项　目	2026.6.30				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	86,617,000.00	87,591,898.52	87,591,898.51		
应付账款	456,515,917.52	456,515,917.52	456,515,917.52		
其他应付款	545,595,048.12	545,595,048.12	545,595,048.12		
一年内到期的非流动负债	23,696,902.15	24,378,961.82	24,378,961.82		
长期借款	29,471,940.06	30,105,593.01		6,600,682.82	23,504,910.19
租赁负债	18,479,029.17	19,908,768.48		19,404,381.16	504,387.32
长期应付款	111,653.87	112,500.00		112,500.00	
小　计	1,160,487,490.89	1,164,208,687.47	1,114,081,825.98	26,117,563.98	24,009,297.51

（续上表）

项　目	2025.12.31				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	84,636,000.00	85,959,453.07	85,959,453.07		

项　目	2025.12.31				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	472,024,812.35	472,024,812.35	472,024,812.35		
其他应付款	761,973,842.99	761,973,842.99	761,973,842.99		
一年内到期的非流动负债	24,945,626.36	26,309,429.93	26,309,429.93		
长期借款	30,965,674.25	31,631,436.25		6,103,372.96	25,528,063.29
租赁负债	22,259,526.60	23,523,360.12		18,896,396.70	4,626,963.42
长期应付款	380,161.58	382,500.00		382,500.00	
小　计	1,397,185,644.13	1,401,804,834.71	1,346,267,538.34	25,382,269.66	30,155,026.71

（三）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 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。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 50,000,000.00 元（2025 年 12 月 31 日：人民币 33,700,000.00 元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本备考合并财务报表附注六(三)1 之说明。

（四）金融资产转移

1. 2026 年 1-6 月

(1) 金融资产转移基本情况

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
票据背书	应收票据	6,454,866.16	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
小　计		6,454,866.16		

(2) 因转移而终止确认的金融资产情况

项　目	金融资产转移方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得或损失
应收票据	票据背书	6,454,866.16	
小　计		6,454,866.16	

2. 2025 年度

(1) 金融资产转移基本情况

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
票据背书	应收票据	1,902,606.52	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
小　计		1,902,606.52		

(2) 因转移而终止确认的金融资产情况

项　目	金融资产转移方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得或损失
应收票据	票据背书	1,902,606.52	
小　计		1,902,606.52	

十一、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

1. 2026 年 6 月 30 日

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
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产			93,910,376.17	93,910,376.17
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			93,910,376.17	93,910,376.17
其他权益工具投资			18,910,376.17	18,910,376.17

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
其他			75,000,000.00	75,000,000.00
2. 投资性房地产			87,083,900.00	81,157,400.00
出租的建筑物			87,083,900.00	81,157,400.00
持续以公允价值计量的资产总额			180,994,276.17	180,994,276.17

2. 2025 年 12 月 31 日

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
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产			18,910,376.17	18,910,376.17
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			18,910,376.17	18,910,376.17
其他权益工具投资			18,910,376.17	18,910,376.17
2. 投资性房地产			87,525,360.00	87,525,360.00
出租的建筑物			87,525,360.00	87,525,360.00
持续以公允价值计量的资产总额			106,435,736.17	106,435,736.17

（二）持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司持有的第三层次公允价值计量的交易性金融资产为结构性存款，本公司以预期收益率估计未来现金流量并折现来确定其公允价值。

本公司持有的第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为非上市公司股权，对于非上市的权益工具投资，利用相同或类似的资产、负债或资产、负债组合的价格以及其他相关市场交易信息进行估值，以确定该项资产的公允价值。对于被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的，本公司以投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

本公司持有的第三层次公允价值计量的投资性房地产为出租的建筑物，本公司采用市场法和收益法对投资性房地产进行评估确定其公允价值。

（三）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

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款等，其账面价值与公允价值差异较小。

十二、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1. 本公司的实际控制人情况

股东名称	与公司关系	持股比例(%)	间接持股情况
王宣	股东	28.85	[注]
李茂顺	股东	6.96	

[注]王宣、李茂顺已签订《一致行动人协议》，共同为本公司实际控制人

截至 2026 年 6 月 30 日，重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）持有本公司17.40%股权。王宣、李茂顺分别持有重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）29.516%、14.40%的股权，且两人共同在重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）任执行合伙企业事务的普通合伙人。

2. 本公司的子公司情况详见本备考合并财务报表附注八之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本备考合并财务报表附注八之说明。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	与本公司关系
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	联营企业
南阳新大正物业服务有限责任公司	联营企业
江西中泽新大正物业股份有限公司	联营企业
海南旅投新大正医疗保障有限公司	联营企业
丝路大正城市运营管理（重庆）有限公司	联营企业
雅安雨城大正城市服务有限责任公司	联营企业
杜斯曼（辽宁）保安服务有限公司	嘉信立恒的合营企业
嘉信金地餐饮（上海）有限公司	嘉信立恒的联营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆德同领航创业投资中心(有限合伙)	公司持有 1.9643%股份
重庆大正清洁服务有限公司	公司持有 10%股份
刘伟	嘉信立恒董事
广东三元麦当劳食品有限公司	嘉信立恒实际控制人张懿宸的关联企业
金拱门（广州）数据处理服务有限公司	嘉信立恒实际控制人张懿宸的关联企业
上海香淼贸易有限公司	嘉信立恒实际控制人张懿宸的关联企业
上海特斯科商业管理有限公司	嘉信立恒实际控制人张懿宸的关联企业
浙江帮帮环境科技集团有限公司	嘉信立恒实际控制人张懿宸的关联企业
温州青松有害生物防治实业有限公司	嘉信立恒实际控制人张懿宸的关联企业
上海帮帮虫害防治服务有限公司	嘉信立恒实际控制人张懿宸的关联企业
湖北帮帮有害生物防治服务有限公司	嘉信立恒实际控制人张懿宸的关联企业
尚雅香薰技术（上海）有限公司	嘉信立恒实际控制人张懿宸的关联企业

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2026 年 1-6 月	2025 年度
南阳新大正物业服务有限责任公司	接受劳务	156,993.15	23,202.53
海南旅投新大正医疗保障有限公司	接受劳务	7,840,550.92	12,419,603.14
重庆大正清洁服务有限公司	接受劳务	826,886.82	1,653,773.58
江西中泽新大正物业股份有限公司	接受劳务		2,991,987.94
丝路大正城市运营管理（重庆）有限公司	接受劳务	7,690,710.55	614,525.98
上海特斯科商业管理有限公司	接受劳务	720,444.57	866,912.34
杜斯曼（辽宁）保安服务有限公司	接受劳务	558,726.76	1,403,148.84
上海帮帮虫害防治服务有限公司	接受劳务	137,635.68	221,670.88
湖北帮帮有害生物防治服务有限公司	接受劳务	111,380.90	23,187.28
尚雅香薰技术（上海）有限公司	接受劳务	67,971.67	156,641.04
浙江帮帮环境科技集团有限公司	接受劳务	1,415.10	333,129.37
上海特斯科商业管理有限公司	采购物资	875.22	

关联方	关联交易内容	2026 年 1-6 月	2025 年度
嘉信金地餐饮（上海）有限公司	接受劳务		2,687,587.83
上海香淼贸易有限公司	采购物资		265.49

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2026 年 1-6 月	2025 年度
南阳新大正物业服务有限责任公司	提供劳务	11,881.18	588,052.72
海南旅投新大正医疗保障有限公司	提供劳务		4,160,506.50
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	提供劳务		229,276.24
雅安雨城大正城市服务有限责任公司	提供劳务		195,810.45
丝路大正城市运营管理（重庆）有限公司	提供劳务	75,832.43	
金拱门（广州）数据处理服务有限公司	提供劳务	89,991.00	191,876.54
嘉信金地餐饮（上海）有限公司	提供劳务	41,683.10	414,146.67
广东三元麦当劳食品有限公司	提供劳务	35,764.61	73,114.13
上海帮帮虫害防治服务有限公司	提供劳务	24,063.45	34,025.78
上海特斯科商业管理有限公司	提供劳务	18,752.60	

2. 关键管理人员报酬

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
关键管理人员报酬	3,915,874.79	8,084,571.54

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2026.6.30		2025.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	海南旅投新大正医疗保障有限公司			491,276.92	13,471.09
	南阳新大正物业服务有限责任公司	462,500.00	22,645.00	450,500.00	4,505.00
	雅安雨城大正城市服务有限责任公司	207,559.08	10,377.95	207,559.08	2,075.59
	丝路大正城市运营管理（重庆）有限公司	80,382.36	803.82		

项目名称	关联方	2026.6.30		2025.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海帮帮虫害防治服务有限公司	39,574.20	1,116.14	14,066.94	140.67
	金拱门（广州）数据处理服务有限公司	31,021.96	310.22		
	上海特斯科商业管理有限公司	19,877.76	596.33		
	广东三元麦当劳食品有限公司	9,043.50	90.44	4,521.75	45.22
	嘉信金地餐饮（上海）有限公司	441,057.56	19,419.32	396,873.47	8,434.78
小　计		1,291,016.42	55,359.22	1,564,798.16	28,672.35
其他应收款					
	南阳新大正物业服务有限责任公司	5,403.54	254.99	106,680.41	1,066.80
	杜斯曼（辽宁）保安服务有限公司	4,659.00	4,659.00	4,659.00	3,727.20
	刘伟			1,716,444.54	171,644.45
小　计		10,062.54	4,913.99	1,827,783.95	176,438.45

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2026.6.30	2025.12.31
应付账款			
	海南旅投新大正医疗保障有限公司	5,619,229.26	2,760,109.71
	重庆大正清洁服务有限公司		413,443.38
	丝路大正城市运营管理（重庆）有限公司	2,633,204.21	
	南阳新大正物业服务有限责任公司	166,412.74	
	上海特斯科商业管理有限公司	753,978.11	830,643.21
	杜斯曼（辽宁）保安服务有限公司	592,250.36	619,724.05
	上海帮帮虫害防治服务有限公司	224,762.07	360,600.47
	湖北帮帮有害生物防治服务有限公司	116,034.58	25,666.54
	尚雅香薰技术（上海）有限公司	12,204.26	87,127.94
	浙江帮帮环境科技集团有限公司	9,508.32	85,531.62

项目名称	关联方	2026.6.30	2025.12.31
	温州青松有害生物防治实业有限公司	566.04	566.04
	上海香淼贸易有限公司	265.49	265.49
小　计		10,128,415.44	5,183,678.45
其他应付款			
	重庆德同领航创业投资中心(有限合伙)	1,593,795.66	1,575,730.66
	杜斯曼（辽宁）保安服务有限公司	4,659.00	4,659.00
	嘉信金地餐饮（上海）有限公司	500,000.00	500,000.00
小　计		2,098,454.66	2,080,389.66

十三、股份支付

被重组方的股份支付

1. 股份支付总体情况

2025 年度

授予对象	各项权益工具数量和金额情况							
	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
管理人员	184,184	7,083,725.10	1,171,616	45,060,362.45	1,171,616	45,060,362.45		
合　计	184,184	7,083,725.10	1,171,616	45,060,362.45	1,171,616	45,060,362.45		

2. 以权益结算的股份支付情况

项　目	2025 年度
授予日权益工具公允价值的确定方法和重要参数	参考同行业可比公司并购重组市盈率并结合实际情况定价
可行权权益工具数量的确定依据	[注]
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	125,831,774.22

[注] 2024-2025 年，嘉信立恒董事会颁布实施股权激励计划，13 名员工通过上海信钺企业管理合伙企业（有限合伙）间接取得嘉信立恒 10%股份；根据嘉信立恒 2023 年 6 月 23 日股东会决议，吴咸华通过上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）以 20.202 万元向嘉信立恒增资，认购嘉信立恒 0.6581%股份，间接取得嘉信立恒股份。

3. 报告期内确认的股份支付费用总额

授予对象	2025 年度	
	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
管理人员	20,037,759.43	
合　计	20,037,759.43	

4. 股份支付加速行权股份支付加速行权

本公司与嘉信立恒 2025 年 9 月 26 日签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》，触发嘉信立恒股权激励计划项下的退出事件。经嘉信立恒 2025 年 12 月 31 日董事会审议，同意已授予但尚未释放的股份期权于 2025 年 12 月 31 日提前解锁，同意 13 名员工通过上海信钺取得的嘉信立恒股份期权全部行权。

十四、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2026 年 6 月 30 日止，开具的保函如下：

品 种	交易金额	保证金余额	备注
保函	153,304,917.26	11,199,746.92	

除上述承诺事项外，截至资产负债表日，本公司不存在其他需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

截至本财务报告报出日，本公司不存在需要披露的重要资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

（一）分部信息

本公司主要业务为物业服务。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本财务报表附注六(二)1 之说明。

（二）PPP 项目合同

1. 香格里拉市餐厨废弃物资源化利用及无害化处理工程特许经营项目

(1) 合同概括性介绍

2023 年云南省香格里拉市人民政府以 PPP 模式实施香格里拉市餐厨废弃物资源化利用及无害化处理工程特许经营项目，子公司四川和翔公司中标该项目并作为社会资本合作方。该项目采用BOT(建设-运营-移交)的运作方式，该项目总投资估算约为3,474.83万元。

(2) 公司拥有的相关权利和承担的相关义务

该 PPP 项目合作期为 25.5 年，其中建设期为 0.5 年，特许经营期为 25 年。公司承担建设义务，由公司投资的设施、设备权属归公司所有，由公司行使所有者权利，在 25 年的运营期内拥有其特许经营权。

2. 綦江区生活垃圾渗滤液全量化处理特许经营项目

(1) 合同概括性介绍

2022 年重庆市綦江区人民政府以 PPP 模式实施江区生活垃圾渗滤液全量化处理特许经营项目，子公司麟和瑄公司中标该项目并作为社会资本合作方。该项目采用 BOT(建设-运营-移交)的运作方式，该项目总投资估算约为 4,740.78 万元。

(2) 公司拥有的相关权利和承担的相关义务

该 PPP 项目合作期为 13 年，其中建设期为 1 年，特许经营期为 12 年。公司承担建设义务，在 12 年的运营期内拥有其特许经营权。

十八、其他补充资料

(一) 非经常性损益

非经常性损益明细表

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
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	93,477.03	-102,657.84
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	5,663,820.62	29,183,548.88
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	144,854.97	-303,309.49
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		651,922.72

项　目	2026 年 1-6 月	2025 年度
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-138,707.66	-4,195,814.16
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,932,111.35	-4,196,440.88
小　计	-1,168,666.39	21,037,249.23
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	-63,142.49	5,058,621.76
少数股东权益影响额（税后）	1,204,139.07	6,006,663.22
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-2,309,662.97	9,971,964.25

（二）被重组方采用的会计估计与重组方的差异及其对利润的影响说明

被重组方采用的会计估计与重组方不存在重大差异。

新大正物业集团股份有限公司

二〇二六年十一月二十七日

附件 1



本复印件仅供新大正物业集团股份有限公司天健审〔2026〕8-726 号报告后附之用，证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营，他用无效且不得擅自外传。

附件 2



会计师事务所

执业证书

证书序号：0019886

名　　称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：钟建国

主任会计师：

经　营　场　所：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

组　织　形　式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日转制

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

2024 年 4 月 20 日

中华人民共和国财政部制

本复印件仅供新大正物业集团股份有限公司天健审〔2026〕8-726 号报告后附之用，证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有合法执业资质，他用无效且不得擅自外传。

附件 3



从事证券服务业务会计师事务所名单				
序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	91110000051421390A	11000243	2020/11/02
2	北京国富会计师事务所（特殊普通合伙）	91110108MA007YBQ0G	11010274	2020/11/02
3	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	911101020855463270	11000010	2020/11/02
4	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	91110000599649382G	11000241	2020/11/02
5	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	911101085906760500	11010148	2020/11/02
6	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	91110108590611484C	11010141	2020/11/02
7	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	9131000005587870XB	31000012	2020/11/02
8	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）	91320200078269333C	32020028	2020/11/02
9	广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）	914401010827260072	44010079	2020/11/02
10	广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）	91440101MA9UN3YT81	44010157	2020/11/02
11	和信会计师事务所（特殊普通合伙）	913701000611889323	37010001	2020/11/02
12	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）	91350100084343026U	35010001	2020/11/02
13	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	911101050805090096	11000154	2020/11/02
14	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	91310101568093764U	31000006	2020/11/02
15	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	911201160796417077	12010023	2020/11/02
16	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）	91440300770329160G	47470029	2020/11/02
17	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	913100000609134343	31000007	2020/11/02
18	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	911101020854927874	11010032	2020/11/02
19	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	9111010856949923XD	11010130	2020/11/02
20	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	91310106086242261L	31000008	2020/11/02
21	深圳堂堂会计师事务所（普通合伙）	91440300770332722R	47470034	2020/11/02
22	四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	91510500083391472Y	51010003	2020/11/02
23	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）	91320000085046285W	32000026	2020/11/02
24	唐山市新正会计师事务所（普通合伙）	911302035795687109	13020011	2020/11/02
25	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）	913200000831585821	32000010	2020/11/02
26	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	913300005793421213	33000001	2020/11/02
27	天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）	911101080896649376	11000374	2020/11/02
28	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	911101085923425568	11010150	2020/11/02
29	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	91610136078401692X	61010047	2020/11/02
30	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	91110101592354581W	11010136	2020/11/02

http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/kjb/sjypgjgba/202011/t20201102_385509.html

本复印件仅供新大正物业集团股份有限公司天健审〔2026〕8-726 号报告后附之用，证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法从事证券服务业务的备案工作已完备，他用无效且不得擅自外传。

附件 4



本复印件仅供新大正物业集团股份有限公司天健审〔2026〕8-726 号报告后附之用，证明赵兴明是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。



赵兴明 500300750782

附件 5



本复印件仅供新大正物业集团股份有限公司天健审〔2026〕8-726 号报告后附之用，证明向晴是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。





向晴 330000015409

附件 6

天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

授权委托书

天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称本所）现授权本所合伙人李青龙、龙文虎、张凯、潘理科、黄巧梅、李斌、梁正勇、弋守川、于波成、陈丘刚、赵兴明、陈应爵、唐明、王章礼、祝芹敏、宋军对本所（本所重庆分所）出具的审计报告、验资报告、审阅报告、审核报告等业务报告及业务约定书执行审核签字权。

被授权人履行受托权利时，应当严格遵守中国注册会计师执业准则以及相关法律法规的规定，按照本所制定的内部控制制度认真履行逐级复核程序，严格控制和合理规避审计风险，确保业务报告公正、合法、实事求是。

授权期限：自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

被授权人无权转让授权。

特此委托。

授权方：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

被授权人签字：

李青龙　龙文虎　张　凯　潘理科　黄巧梅

李　斌　梁正勇　弋守川　于波成　陈丘刚

赵兴明　陈应爵　唐　明　王章礼　祝芹敏

宋　军

签署日期：二〇二六年一月一日