

# 新大正物业集团股份有限公司

## 2025 年半年度报告

2025 年 8 月

## 第一节重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、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。

公司负责人李茂顺、主管会计工作负责人杨谭及会计机构负责人(会计主管人员)李艳声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

应出席会议的董事 8 人，亲自出席会议的董事 7 人，委托出席会议的董事 1 人。因身体原因，董事王荣先生授权委托董事刘文波先生代为出席会议并行使表决权。

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 .....	8
第四节公司治理、环境和社会 .....	19
第五节重要事项 .....	20
第六节股份变动及股东情况 .....	24
第七节债券相关情况 .....	28
第八节财务报告 .....	29
第九节其他报送数据 .....	101

## 备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）报告期内公开披露的所有公司文件的正本及公告原稿。

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、新大正	指	新大正物业集团股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
大世界保洁	指	重庆大世界保洁有限公司
成都嘉峰	指	成都嘉峰世界清洁保养有限公司
新大正航空	指	重庆新大正航空科技服务有限公司
民兴物业	指	四川民兴物业管理有限公司
重报智慧	指	重庆重报智慧城市运营管理有限公司
四川和翔	指	四川和翔环保科技有限公司
江西中泽	指	江西中泽新大正物业股份有限公司
新大正深圳	指	新大正（深圳）物业管理有限公司
新大正北京	指	新大正（北京）物业管理有限公司
新大正武汉	指	新大正（武汉）物业管理有限公司
新大正海南	指	新大正（海南）物业管理有限责任公司
大正慧能	指	贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司
蚌埠逸和	指	蚌埠逸和企业管理有限公司
渝湖物业	指	重庆新大正渝湖物业服务服务有限公司
大理和翔	指	大理市和翔城市综合服务有限公司
保税港港佳	指	重庆保税港区港佳综合服务有限公司
海南旅投	指	海南旅投新大正医疗保障有限公司
南阳新大正	指	南阳新大正物业服务有限责任公司
雅安雨城	指	雅安雨城大正城市服务有限责任公司
大正保安	指	重庆大正保安服务有限公司
慧创商业	指	重庆慧创商业运营管理有限公司
大正融信	指	重庆大正融信物业管理有限公司
欣益硕	指	重庆欣益硕航空地面服务有限公司
通维安达	指	重庆通维安达汽车维修服务有限公司
瑞丽缤南	指	瑞丽市缤南环境管理有限公司
香格里拉和翔	指	香格里拉市和翔环保科技有限公司
麟和瑄	指	重庆麟和瑄环保科技有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	新大正	股票代码	002968
变更前的股票简称（如有）	/		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	新大正物业集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	新大正		
公司的外文名称（如有）	New DaZheng Property Group Co., LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	NDZ		
公司的法定代表人	李茂顺		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	翁家林	王骁
联系地址	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#	重庆市渝中区虎踞路 78 号 1-1#
电话	023-63809676	023-63809676
传真	023-63601010	023-63601010
电子信箱	wengjl@dzwy.com	wangxiao@dzwy.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无变化，具体可参见 2024 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

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 2024 年年报。

#### 3、其他有关资料

公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度审计机构，签字会计师变更为陈应爵、向晴。

#### 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）	1,503,009,290.64	1,725,303,527.91	-12.88%
归属于上市公司股东的净利润（元）	71,176,831.12	81,778,489.26	-12.96%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	65,474,771.67	73,626,806.02	-11.07%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-143,819,769.90	-161,248,022.66	10.81%
基本每股收益（元/股）	0.31	0.36	-13.89%
稀释每股收益（元/股）	0.31	0.36	-13.89%
加权平均净资产收益率	5.73%	6.67%	-0.94%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度 末增减
总资产（元）	1,990,150,821.74	2,095,871,961.83	-5.04%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,236,133,193.03	1,206,718,501.76	2.44%

#### 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

##### 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

#### 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）	-218,682.55	
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）	10,864,263.20	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-232,609.92	
减：所得税影响额	2,114,036.09	
少数股东权益影响额（税后）	2,596,875.19	
合计	5,702,059.45	

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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）报告期内公司所处行业情况

2025 年上半年，多地出台服务标准和规范性文件，持续推动物业管理行业规范化与高质量发展。2025 年 7 月，党中央时隔十年再次召开的中央城市工作会议，指出我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主阶段，提出建设现代化人民城市的目标。面对城市发展的新要求，物业管理行业迎来从传统基础服务向城市综合服务的历史性转型机遇，行业在民生保障、城市更新等基层治理工作中的定位进一步提升。

2025 年上半年，物业管理行业关于高质量发展的共识进一步深化，头部物企持续优化业务结构，主动退出低质低效项目。尽管行业竞争依然激烈，但部分物企已开始主动规避低价竞争、盲目扩张等内卷式竞争，转而重点强化服务品质、产品创新及管理提升。同时，AI、机器人等新兴科技在物业服务场景中的快速应用推广，也正在重塑物企的运营管理模式，加速推动行业数智化转型升级。

#### （二）报告期内公司经营情况

2025 年上半年，公司实现营业收入 15.03 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 0.71 亿元。在整体宏观经济及房地产行业深度调整的双重压力下，物业行业正经历从规模扩张向质量提升的关键转型期。面对增量市场收缩、存量竞争加剧的行业环境，公司开展了系统性战略重构，积极应对市场变化，开展了包括公司体系重构、主动退出低质低效项目、加速推进数字化转型、推动城市合伙人计划等重要工作。尽管上述战略取舍、组织再造与技术赋能在短期内会使得公司的业务规模阶段性收缩、利润有所承压，但长期来看有助于公司构建起穿越周期的发展韧性与适应行业未来发展的核心竞争力，有助于高质量发展整体目标的实现。上半年公司市场拓展快速恢复，毛利率较上年同期提升 0.9 个百分点。

报告期内，公司重点推动市场营销体系变革与数字化转型，并持续以现金分红等形式积极回报投资者。

公司自 2024 年四季度开始实施市场营销体系改革，着力提升产品力创新、健全开发渠道、建立开发性对外合作机制，完善全国市场网络等系统化的营销体系。目前，公司市场营销的技术中台能力系统以及全国体系化作战的市场发展模式已基本形成，上半年市场新拓完成情况达到预期并较上年同期有大幅提升，将有效支撑未来营收增长动能。

公司立足科技驱动战略，加速推进数字化转型，在“业务先行、管理跟进、数据打通”目标指引下，以数据驱动业务创新，着力构建数字生态，持续拓展行业赋能边界，为客户创造更优质的服务体验，助力城市美好生活建设。科技与数字化的投入布局已成为物业企业的关键竞争领域，是物业管理行业发展的主流方向与核心动能。

公司还高度关注并重视新兴技术应用对行业未来发展的影响，积极推动实现机器人等新兴技术在服务产业的应用端场景化落地，在学校等业态场景投入内外环境清扫机器人及巡检无人机等人机替代产品。依托公司在公建物业领先的全场景运营能力及长期数据积累，结合合作方的硬件研发与制造能力，积极探索“场景+技术”协同效应。

公司持续关注投资者回报，报告期内实施完毕了 2024 年前三季度以及 2024 年度利润分配，2024 年度累计现金分红总额 6,408 万元。同时，公司继续响应“一年多次分红”政策号召，2024 年年度股东大会审议通过了 2025 年中期分红规划的相关议案，公司将根据实际经营情况在 2025 年下半年适时进行中期分红，与全体股东共享公司发展红利。

### （三）公司主要业务及产品

公司作为独立第三方物业服务企业，主要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，通过不断深化研究客户需求、作业场景及服务标准，让客户专注于主业，给客户创造价值和优质服务体验。

报告期内，公司根据“五五”战略规划，以基础物业为主、城市服务和创新服务协同发展的三大业务版图，以基础物业服务为支撑，快速发展城市服务、孵化发展创新服务，联动发展。

#### 1、主要产品介绍

##### （1）基础物业

主要指传统物业服务，为客户提供“四保一服”服务，包括了航空物业、学校物业、公共物业、医养物业、商住物业等细分业态，作为公司发展的根基，是现阶段收入的核心来源，也是创新服务快速孵化的“培育地”和城市服务快速发展的“试验田”。

##### （2）城市服务

主要指以城市空间运营为主要方向的业务，包括城市更新、资产管理、市政环卫、社区治理等城市服务产品。根据行业的发展趋势，结合公司在公建领域积聚的经验与优势，在中长期规划中城市服务将作为公司新兴增长极，成为收入、利润的主要来源之一。

##### （3）创新服务

主要指传统、创新类增值服务与数字化产品，包括了平台运营、增值服务、数据业务、线上经营等细分产品，作为公司战略高地，是公司未来的利润核心来源，将以数字化支撑基础服务及城市服务快速发展。

#### 2、主要业态介绍

五大业态是公司基础物业的主要组成，航空业态及学校业态作为战略引领；办公及公共业态、医养业态规模发展；商住业态协同支撑，共同夯实集团发展根基。

##### （1）航空物业

航空物业围绕机场航站楼展开各类物业服务，公司航空物业人信守“先做机场人，再做新大正人”的承诺，专研机场物业特色服务，并构建新大正航空物业信息化管理系统以提升服务质量。航空物业为客户提供含停车场管理、手推车管理、行李打包、客舱保洁、飞行区及地面航空安全保障等多种航空特色服务。

##### （2）学校物业

学校物业为各类高校、特色院校及中小学校提供综合一体化后勤服务，包含基础物业管理及与校园生活配套的公寓、安全、学习辅助及师生生活服务等。学校物业秉承“管理、服务、环境”育人理念，以全委托综合一体化后勤服务解决方案的“校园大管家”服务体系，全方位满足师生的多元化、多层次、人性化的育人需求。

##### （3）公共物业

公共物业涵盖的物业服务类型丰富，涉及城市多种功能体，为不同公共项目提供含“四保一服”在内的各类特色物业服务：如为场馆提供人文体验服务、智能降耗、文化资源管理等，为园区提供资源管理服务、运营管理服务、智慧园区打造等，为医养提供院感安全、防控、临床支持等。

#### （4）办公物业

办公物业主要为党、政、军机关、企（事）业单位和商用写字楼等提供专业化、规范化、标准化的物业管理服务，致力于打造高规格、高品质、高站位的“三高”办公物业典范。办公物业提供含“四保一服”在内的各类政务会议服务、商务接待服务、餐饮服务等办公特色服务。

#### （5）商住物业

商住物业以商业、公租房、住宅三大物业产品齐头并进的发展模式，全面打造商业购物中心及市场、公租房、住宅的核心服务场景。商住物业在基础物业外，致力推行全生命周期运行方案，针对商业项目，提供整合多种资源的商业运营管理等特色服务；针对公租房项目，提供党建引领下的社区运营服务和弱势群体关怀服务；针对住宅项目，提供资产管理服务和邻里氛围打造等满足业主衣食住行的服务。

### （四）公司现有经营模式

#### 1、采购模式

公司提供的服务主要为物业管理服务，采购商品以物业管理服务中所需的保洁、保安专项物业服务和各类耗材为主。公司采购模式以集团集中采购为主、外地分子公司自主采购为辅，在保证供应商相对稳定、降低采购成本和保证质量的同时，灵活应对项目需求。

#### 2、销售模式

公司通过市场公开招投标为主、招标邀请为辅的方式获取客户。公司上市后拓宽了经营渠道，通过收并购、与合作方合资合作成立公司的方式，获取客户的渠道逐步多样化。

## 二、核心竞争力分析

### （一）品牌优势

公司作为第三方物业专业公司，综合实力位于中国物业服务百强企业前 12 名，是重庆市物业管理协会会长单位、中国物业管理协会常务理事单位、国家级服务业标准化试点单位、中国高校物业服务企业联盟轮值主席单位。获得“学校物业服务领先企业”“公共场馆服务领先企业”“中国公众物业服务领先企业”“中国交通枢纽物业服务领先企业”“社会责任企业奖”“2024 年度全国巾帼文明岗”“重庆市企业创新奖”“2024 重庆民营企业 100 强”“重庆市优秀民营企业”荣誉。公司于 2019 年 12 月 3 日在深圳证券交易所挂牌上市后，成为重庆第一家、国内第二家登陆 A 股市场的物业服务企业。公司在业务覆盖的主要区域，已具有较强的品牌影响力，上市后品牌效力及知名度得到进一步提升，期间防控成效更是在社会中形成了良好的口碑效应。品牌优势对公司的市场拓展起到了积极的影响。

### （二）差异化的战略定位优势

公司成立初期即通过对行业市场及自身优势的研判，确立了差异化的市场战略定位，历经 20 余年发展，已成为全国性的一体化综合服务商，业务涵盖城市公共建筑的多种类型物业服务项目。公司深耕公建物业多年，秉持差异化战略定位，持续专注于中国未来智慧城市公共建筑与设施的管理和运营，现已形成较大的规模，具有一定的先发优势，在公建物业领域保持相对竞争优势。

### （三）市场化优势

公司是西南地区最早一批成立的物业企业，是一家运行机制灵活的民营企业。独立决策的机制使得公司管理层可以发挥最大的能动性，战略规划能够得到贯彻与延续，进而保障了公司稳定、健康的快速发展；人才选聘的机制使得公司能够以开阔的思维和眼界选择适合公司的人才，公司管理层均为行业内高级管理人才，基于对公司的文化理念、价值观、发展目标的高度趋同而共同努力；管理优化的机制体现在公司历来对组织架构作用的重视，公司成立以来积极根据内外环境变化持续进行组织架构的调整与优化，为公司全国化发展提供了有力保障。机制优势使公司在市场上动力充足，竞争能力较强，相比同业能够提供更高性价比的服务，较高的市场敏锐度则有利于公司及时调整策略，对现有五大业态转型升级。同时，公司作为第三方物业，成立以来主要以公开招投标方式进行市场拓展，公司 90% 以上的项目以招投标方式取得，程度深、覆盖广、无依赖、活力高。公司内部在招投标管理上形成了规范化、制度化的流程。随着全国各地关于采购透明化、程序化的愈加规范，公司 20 多年的市场化运营及在公建领域积累的经验和口碑，使公司在主要采用公开招投标方式的公建市场项目拓展方面，具有一定的竞争优势。

#### （四）人员与组织优势

公司作为劳动密集型企业，人才是发展的关键。公司拥有完整的梯队化管理团队，高级管理人员拥有丰富的项目与行业经验，中级管理人员具有充足的活力与动力，具备良好的创新精神与奋斗精神。公司自 2002 年已经开始实施员工持股，有效提升了中高层员工凝聚力，20 余年来骨干成员的稳定状态保持了较高的水平，对公司的发展和战略规划的延续起到了至关重要的作用。公司上市后，良好的企业文化、价值观与战略布局，吸引了一批来自行业内的知名与专业人士作为事业合伙人加入共谋发展。公司实施的限制性股票、城市合伙人等激励计划，利于进一步建立、健全公司长效激励机制，吸引和留住优秀人才，充分调动公司中高层干部干事创业的积极性，有效地将股东利益、公司利益和核心团队个人利益结合在一起。同时，公司建立了完善的培训体系，拥有“宝塔山计划”“翼虎特训营”“朱雀计划”“能量星”等人才培养机制，为员工创造职后再教育的机会，鼓励员工自学提升专业能力及视野。2020 年，公司创始人、控股股东、终身名誉董事长王宣女士个人出资设立“新大正王宣贡献奖励基金”，对于在为客户服务、产品研发、市场拓展、科技进步等各方面有创新性贡献的员工，给予特别贡献奖励。公司的各项制度与员工关怀举措，都为优化员工结构、提升员工效能、保证公司的团队优势做出了必要的贡献。

#### （五）标准化优势

公司作为国家一级资质的专业化物业管理企业，已通过职业健康安全体系、质量管理体系、环境管理体系、信息安全体系、诚信管理体系、食品安全管理体系、能源管理体系、服务体系认证等八大管理体系认证，具有完整的管理运行体系和丰富的管理经验。公司于 2008 年成立了“企业标准化研究院”，基于规范服务流程、保障过程管理、确保服务质量的持续完善与改进，开发了项目全面质量管控模型；同时，公司不断研究客户需求，引入新技术、新设备应用，发布了五大业态物业服务标准并向社会进行推广。其中，高校、党政机关、商务楼宇、公共租赁房等物业管理标准已成为重庆市地方标准。牵头《优质服务原则与模型》及参与《设施管理基准比较分析指南》《设施管理信息化管理指南》等国家标准的编制，牵头编制《机场航站楼物业服务规范》《物业服务会议服务规范》等团体标准，被国标委授予“商务楼宇物业管理国家级服务业标准化示范单位”，成为中国物业管理协会标准化工作委员会秘书处承担单位、中国物业管理协会标准化专家委员会委员单位、全国服务业标准化试点单位。公司将

成熟的细分业态服务标准向外地项目进行复制推广、改进执行，有效保证了公司在全国化过程中的项目服务品质和服务质量。

#### （六）服务能力优势

客户至上的理念贯穿于公司的客户服务工作中，在服务中我们要求做到“先做客户人，再做大正人”，切实站在客户角度，通过换位思考以真诚与专业帮助客户遇见问题、防范问题、解决问题，形成了客户至上的理解能力。同时，作为高度市场化的公司，我们更加关注于客户需求和客户体验，更加关注我们为客户提供服务的水准，打造了全面满足客户需求的专业能力，并且还具备优秀的大型活动会议的保障能力，突发事件的应急处置能力等符合公共机构特征的应急能力。新大正自 1998 年成立至今，通过不断更新与优化服务，沉淀专业能力，获得客户认可，形成了以客户为本的服务能力优势。公司着力推动数字化变革，构建了跨系统的统一数字化平台，实现了从战略管控到一线执行的数字化贯通，有效提升服务品质与运营质效，打造为客户持续创造价值的专业能力，将数字化能力转化为业务增长引擎。

### 三、主营业务分析

概述参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

#### 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,503,009,290.64	1,725,303,527.91	-12.88%	
营业成本	1,297,945,574.44	1,505,596,243.97	-13.79%	
销售费用	21,066,052.40	20,133,451.14	4.63%	
管理费用	85,076,430.03	95,964,661.90	-11.35%	
财务费用	-792,642.40	-1,265,297.23	37.36%	主要系支付借款利息所致
所得税费用	14,139,472.98	14,580,207.86	-3.02%	
经营活动产生的现金流量净额	-143,819,769.90	-161,248,022.66	10.81%	
投资活动产生的现金流量净额	-2,474,101.24	-43,977,401.31	94.37%	主要系本期对联营企业实施投资回收所致
筹资活动产生的现金流量净额	-87,198,172.86	-88,464,060.45	1.43%	
现金及现金等价物净增加额	-233,492,044.00	-293,689,484.42	20.50%	
其他收益	11,143,663.12	15,921,635.11	-30.01%	主要系政府补助减少所致
投资收益	1,313,159.42	729,519.40	80.00%	主要系联营企业经营绩效提升确认相应收益所致
资产处置收益	-89,639.36	468,745.44	-119.12%	主要系固定资产清理处置确认净损失所致
营业外收入	212,780.14	96,732.27	119.97%	主要系非经常性损益项目中赔偿收益增加所致
营业外支出	574,433.25	289,421.87	98.48%	主要系本期确认非经常性赔偿性支出及违约金所致

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,503,009,290.64	100%	1,725,303,527.91	100%	-12.88%
分行业					
物业管理服务	1,501,118,267.62	99.87%	1,722,932,251.67	99.86%	-12.87%
其他业务	1,891,023.02	0.13%	2,371,276.24	0.14%	-20.25%
分产品					
基础业务	1,319,477,260.38	87.79%	1,544,162,335.80	89.50%	-14.55%
创新业务	58,029,018.83	3.86%	51,543,092.75	2.99%	12.58%
城市服务	123,611,988.41	8.22%	127,226,823.12	7.37%	-2.84%
其他业务	1,891,023.02	0.13%	2,371,276.24	0.14%	-20.25%
分地区					
重庆	536,316,973.34	35.68%	579,917,872.37	33.61%	-7.52%
广东	122,438,890.05	8.15%	122,358,216.81	7.09%	0.07%
四川	120,079,195.28	7.99%	135,531,710.12	7.86%	-11.40%
云南	93,932,540.34	6.25%	112,114,811.41	6.50%	-16.22%
北京	93,622,221.32	6.23%	101,560,436.24	5.89%	-7.82%
江苏	78,623,151.94	5.23%	89,269,720.66	5.17%	-11.93%
其他地区	457,996,318.37	30.47%	584,550,760.30	33.88%	-21.65%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况：

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业管理服务	1,501,118,267.62	1,297,693,046.94	13.55%	-12.87%	-13.77%	0.90%
分产品						
基础业务	1,319,477,260.38	1,154,934,183.65	12.47%	-14.55%	-15.16%	0.63%
创新业务	58,029,018.83	40,127,762.88	30.85%	12.58%	13.85%	-0.77%
城市服务	123,611,988.41	102,631,100.41	16.97%	-2.84%	-5.32%	2.17%
分地区						
重庆	536,316,973.34	448,438,693.08	16.39%	-7.52%	-8.36%	0.77%

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

适用 不适用

#### 四、非主营业务分析

适用 不适用

#### 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	364,403,112.14	18.31%	599,880,907.26	28.62%	-10.31%	主要系股利分红、奖金发放等支出
应收账款	904,761,881.32	45.46%	765,975,224.20	36.55%	8.91%	主要系客户结算周期特性致报告期末应收款项季节性增加所致
存货	6,675,646.04	0.34%	7,934,427.07	0.38%	-0.04%	
投资性房地产	92,806,420.00	4.66%	93,325,000.00	4.45%	0.21%	
长期股权投资	10,601,912.66	0.53%	24,845,591.28	1.19%	-0.66%	主要系本期对联营企业实施投资回收所致
固定资产	154,543,842.49	7.77%	160,390,159.58	7.65%	0.12%	
在建工程	2,021,756.12	0.10%	607,431.24	0.03%	0.07%	主要系投入数字化建设资本性支出所致
使用权资产	26,825,067.69	1.35%	27,721,882.97	1.32%	0.03%	
短期借款	777,000.00	0.04%	777,000.00	0.04%	0.00%	
合同负债	24,538,149.11	1.23%	31,816,915.46	1.52%	-0.29%	
长期借款	31,234,029.88	1.57%	30,838,116.90	1.47%	0.10%	
租赁负债	13,434,842.93	0.68%	15,514,688.48	0.74%	-0.06%	
预付账款	13,576,525.41	0.68%	6,988,934.12	0.33%	0.35%	主要系年初支付经营性预付款项按期分摊，叠加营运资金占用所致

##### 2、主要境外资产情况

适用 不适用

##### 3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
5. 其他非流动金融	19,693,586.43							19,693,586.43

资产							
金融资产小计	19,693,586.43						19,693,586.43
投资性房地产	93,325,000.00				518,580.00		92,806,420.00
上述合计	113,018,586.43				518,580.00		112,500,006.43
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化

#### 4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限情况
固定资产	395,221.24	388,831.82	抵押	融资租赁抵押
货币资金	4,410,474.11	4,410,474.11	质押	保函保证金
合计	4,805,695.35	4,799,305.93	-	-

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
13,771,701.00	23,938,488.90	-42.47%

具体投资分别为：

- (1) 报告期内，收购江西中泽 52% 股权，合同投资额 350.33 万元，报告期内已支付 106.00 万元。
- (2) 2024 年收购大正慧能 49% 股权，合同投资额 395.67 万元，本报告期内现金支付 211.17 万元，因贵州合心慧能科技有限公司未支付完前期服务费且未完成约定的款项回收义务，因此以欠款金额和未回收金额直接抵扣第二期股权转让价款，公司不再支付剩余的股权转让价款。
- (3) 报告期内，向石林和翔城市综合服务有限公司实缴出资 800 万元。
- (4) 报告期内，向重庆航诚航空地面服务有限公司实缴出资 260 万元。
- (5) 报告期内，新设新大正武汉，出资额 100 万元，暂未实缴。
- (6) 报告期内，新设新大正海南，出资额 100 万元，暂未实缴。
- (7) 报告期内，新设蚌埠逸和，出资额 50 万元，暂未实缴。
- (8) 报告期内，新设渝湖物业，出资额 10 万元，暂未实缴。
- (9) 报告期内，新设大理和翔，出资额 10 万元，暂未实缴。

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

#### (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

### 5、募集资金使用情况

公司报告期无募集资金使用情况。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

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

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
大世界保洁	子公司	保洁服务	10,000,000	82,169,790.73	7,522,288.50	44,823,679.57	4,710,508.91	4,017,812.18
四川和翔	子公司	公共设施管理服务	223,771,500	420,010,173.23	176,979,191.29	97,409,481.78	6,843,285.80	6,190,742.84
新大正北京	子公司	物业服务	5,000,000	32,688,740.75	8,527,418.82	51,796,278.39	6,458,253.13	6,124,709.15
新大正深圳	子公司	物业服务	5,000,000	30,619,126.72	8,469,858.49	63,242,491.72	7,186,357.72	6,802,299.89

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
新大正武汉	新设立	无重大影响
新大正海南	新设立	无重大影响

蚌埠逸和	新设立	无重大影响
渝湖物业	新设立	无重大影响
大理和翔	新设立	无重大影响
江西中泽	非同一控制下的企业合并	无重大影响
大正慧能	股权收购取得 49% 股权，成为全资子公司	无重大影响
保税港港佳	转让 40% 股权	无重大影响

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1、用工成本不断上涨风险

物业服务行业是劳动密集型产业，公司主营业务成本以人工成本为主，随着公司规模不断扩大，需要招募大量的基层员工，同时，随着社会经济与政策的持续发展，人均用工成本亦不断提升，未来存在对公司的盈利水平造成不利影响的可能。

针对用工成本的上涨风险，公司加大数字化投资，以数字化驱动业务，积极推动实现机器人等新兴技术在服务产业的应用端场景化落地，投入内外环境清扫机器人及巡检无人机等人机替代产品，不断提升作业效率；同时，公司持续研究多经开发等模式，提升项目运营管理效率，提高项目产值，以降低用工成本对盈利水平的影响。

### 2、市场竞争风险

物业管理行业是一个充分竞争的领域，并有越来越多的企业参与到这个市场中。随着行业的快速发展，客户需求不断开发、增长，行业竞争加剧，除了原有的后勤集团、专业公司等公建类物企、部分住宅类物业公司也纷纷加入市场竞争；以及城市服务、市政环卫、资产运营等新的物管商业模式的出现，国内公建物业的市场规模不断扩大，在各细分产品的领域，竞争对手增加，从而使公司业务拓展面临一定的市场风险。公司建立健全客户全生命周期管理体系，加强客户关系维护，持续提升客户满意度；同时，将加强对行业的分析研究，并根据自身优势确定业务发展策略，持续保持市场敏锐度，不断增强企业核心竞争力，多措并举提升市场拓展能力，确保公司适应市场变化。

### 3、政策风险

财政《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22号）施行后，明确物业管理服务项目采用公开招标原则上应当用最低评标价法，并已在部分地区贯彻实施。同时，为做好财政政策支持中小企业纾困解难工作，政策持续加大政府采购支持中小企业力度，调整对小微企业的价格评审优惠幅度，提高政府采购工程面向中小企业预留份额。上述政策变化对注重服务品质的公建类物业企业，以及头部大型物企的招投标开展造成一定影响。公司将加强政策研究，适应政策的变化，在市场判断、战略制定、项目拓展等环节做好充分的准备工作，及时对营销策略进行调整和完善。

### 4、宏观经济环境风险

公司所处的物业管理行业及上游房地产行业的发展趋势与宏观经济环境密切相关。公司经营过程中，受宏观经济环境影响，可能面临部分项目暂停或者取消的风险。公司将密切关注经济环境发展动态，加强业务经营环境分析，推动市场拓展能力提升，加大经营模式创新力度，开展提质增效等管理活动，增强内部发展活力和综合实力，积极应对可能发生的外部环境变化带来的不利影响。

## 十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度：是 否

公司是否披露了估值提升计划：是 否

## 十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告：是 否

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2024 年年报。

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

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

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未纳入环境信息依法披露企业名单。

### 五、社会责任情况

物业管理行业是推动社会经济发展、满足人民群众美好生活需要的民生行业，新大正秉持做一家好企业的初衷，致力于为社会做出贡献、为客户创造价值、为股东创造财富、为员工带来幸福。

公司始终坚持以党建引领为核心，充分发挥党组织的战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，推动党建与生产经营深度融合。

产业协同方面，公司以“产业协同，客户共赢绘宏图”为服务要求，构建高效服务体系提升客户服务品质。严格遵循公平公正的采购管理原则，优化供应链生态，提升服务效率与质量。同时，积极参与行业标准制定，以标准化引领行业发展，为客户提供更优质、规范的服务，推动客户、供应商与公司共同成长，实现多方共赢。

科技驱动方面，公司坚持以科技赋能服务创新，通过不断优化信息安全管理体制和创新研发机制，持续提升服务品质，为客户提供更加可靠、安全的服务保障，推动物业服务的智能化与数字化转型，推动企业持续创新与高质量发展。

绿色低碳方面，公司积极响应国家“双碳”政策，制定和实施气候变化应对方案、气候转型计划以应对气候变化挑战，在物业管理服务中探索节能减排实践，推动清洁技术应用，提升资源利用效率。

关爱员工方面，公司坚持以人为本，构建公平、公正的雇佣体系，保障员工权益。通过系统化培训与职业发展规划，助力员工成长。严格落实职业健康与安全管理，提供健康保障与安全生产环境。同时，公司倡导民主沟通，关怀员工福祉，举办多样化活动，增强团队凝聚力，营造和谐、共进的企业文化。

公益援助方面，公司积极投身爱心助学、员工帮扶、环保公益、助农扶贫等领域，以实际行动履行社会责任。通过设立爱心基金给予升学鼓励，公司为教育公平和人才培养提供支持，同时也推动社会各界共同关注青少年成长。公司在环保公益方面践行绿色发展理念，推动节能减排、废弃物再利用和生态保护，为可持续发展贡献力量。

## 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

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

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、违规对外担保情况

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

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

### 七、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

### 八、诉讼事项

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
作为被告或被申请人涉及的劳动劳务、侵权及其他纠纷	1375.96	否	未结案				
作为原告涉及的应收账款、侵权及其他纠纷	7,210.99	否	未结案				

## 九、处罚及整改情况

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
江西中泽	公司参股公司, 董事及高管任职	接受劳务	委托进行专项物业管理, 购买劳务服务	市场原则	市场价格	299.20	0.67%	2,500	否	银行转账	/	2024年12月14日	巨潮资讯网《关于2025年度日常经营性关联交易预计的公告》(公告编号: 2024-053)
海南旅投	公司参股公司	接受劳务	委托进行专项物业管理, 购买劳务服务	市场原则	市场价格	502.88	1.13%	3,500	否	银行转账	/		
重庆大正清洁服务有限公司	公司下属全资子公司大世界保洁参股公司	接受劳务	委托进行专项物业管理, 购买劳务服务	市场原则	市场价格	82.69	0.19%	200	否	银行转账	/		
欧菲斯办公伙伴重庆有限公司	监事任职公司下属全资子公司	购买产品	物资采购	市场原则	市场价格	25.81	0.06%	100	否	银行转账	/		
南阳新大正	公司参股公司, 高管任职	提供劳务	物业管理业务及专业化服务	市场原则	市场价格	18.33	0.01%	60	否	银行转账	/		
海南旅投	公司参股公司	提供劳务	物业管理业务及专业化服务	市场原则	市场价格	250.48	0.17%	1,000	否	银行转账	/		
欧菲斯集团股份有限公司	公司监事任职	提供劳务	物业管理业务及专业化服务	市场原则	市场价格	27.63	0.02%	60	否	银行转账	/		
保税港港佳	公司参股	提	物业管理业	市	市	22.93	0.02%	50	否	银	/		

	公司, 董事任职	供劳务	务及专业化服务	场原则	场价格					行转账		
江西中泽	公司参股公司, 董事及高管任职	提供劳务	物业管理业务及专业化服务	市场原则	市场价格	0	0.00%	50	否	/	/	
南阳新大正	公司参股公司, 高管任职	接受劳务	委托进行专项物业管理, 购买劳务服务	市场原则	市场价格	2.32	0.01%		否	银行转账	/	未达到董事会审议及披露的标准
雅安雨城	公司参股公司	提供劳务	物业管理业务及专业化服务	市场原则	市场价格	20.76	0.01%		否	银行转账	/	
合计				--	--	1,253.03	--	7,520	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用								
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的, 在报告期内的实际履行情况 (如有)				公司与关联方的年度日常关联交易预计是基于公司当时的经营计划进行的评估和预测, 最终发生额受公司经营需求及关联人业务实际发展状况的影响, 因此预计与实际发生情况存在一定的差异。								
交易价格与市场参考价格差异较大的原因 (如适用)				不适用								

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末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

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

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

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

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

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

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

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁

报告期内，公司及部分子公司的办公场地、员工宿舍系租赁；公司位于重庆市沙坪坝区都市花园、渝中区上清寺路9号、九龙坡区渝新路、重庆市远洋山水赋、民兴物业位于成都市高新区蜀都2期的房产及停车位用于出租。

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

单位：万元

子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
麟和瑄	2023年07月11日	5,000	2023年07月06日	3,740	连带责任担保	/	重庆麟瑄环保科技有限公司另一股东李振宇（持股比例49%）已签署《反担保协议》	主债务履行期限届满之日起三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）						3,740
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			5,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）						3,740
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			0	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）						3,740
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			5,000	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）						3,740
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产										3.03%

产的比例	
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）	0
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	0
上述三项担保金额合计（D+E+F）	0
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

### 3、委托理财

公司报告期不存在委托理财。

### 4、其他重大合同

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

序号	事项	披露日期
1	关于首次公开发行股票募集资金账户注销完成的公告	2025 年 2 月 25 日
2	2024 年度利润分配预案及 2025 年中期分红规划的公告	2025 年 4 月 29 日
3	关于公司回购股份方案的公告	2025 年 4 月 29 日
4	2024 年年度分红派息实施公告	2025 年 5 月 28 日

## 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	13,178,250	5.82%				-56,625	-56,625	13,121,625	5.80%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	13,178,250	5.82%				-56,625	-56,625	13,121,625	5.80%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	13,178,250	5.82%				-56,625	-56,625	13,121,625	5.80%
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	213,099,533	94.18%				56,625	56,625	213,156,158	94.20%
1、人民币普通股	213,099,533	94.18%				56,625	56,625	213,156,158	94.20%
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	226,277,783	100.00%						226,277,783	100.00%

股份变动的的原因：截至 2025 年 6 月，董监高锁定股份 13,121,625 股，较年初减少 56,625 股。

股份变动的批准情况：根据董监高持股相关规定进行锁定。

股份变动的过户情况：根据董监高持股相关规定进行锁定。

股份回购的实施进展情况：2025 年 4 月 27 日召开第三届董事会第十三次会议和第三届监事会第十一次会议，审议通过了《关于公司回购股份方案的议案》，同意公司使用自有资金以集中竞价交易方式回购部分公司已在境内发行的人民币普通股（A 股）股票，用于后续实施员工持股计划或股权激励。拟用于回购资金总额不低于人民币 1,000 万元、不超过人民币 2,000 万元，回购价格不超过人民币 13.96 元/股，2024 年度权益分派实施后相应调整为不超过 13.78 元/股。截至 2025 年 6 月 30 日，公司尚未实施本次回购。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况：适用 不适用

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

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容：适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
李茂顺	11,812,500			11,812,500	高管锁定股	高管任期内锁定
彭波	354,375			354,375	高管锁定股	高管任期内锁定
刘文波	490,875			490,875	高管锁定股	高管任期内锁定
杨谭	55,875			55,875	高管锁定股	高管任期内锁定
翁家林	79,725			79,725	高管锁定股	高管任期内锁定
高文田	158,400			158,400	高管锁定股	高管任期内锁定

田维正	226,500	56,625		169,875	高管离任后任期内锁定股	2026年4月26日
合计	13,178,250	56,625		13,121,625	--	--

## 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	14,212			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
王宣	境内自然人	28.85%	65,274,426	0	0	65,274,426	不适用	0
重庆大正商务信息咨询合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	17.40%	39,375,000	0	0	39,375,000	不适用	0
李茂顺	境内自然人	6.96%	15,750,000	0	11,812,500	3,937,500	不适用	0
罗渝陵	境内自然人	3.19%	7,226,320	-43,000	0	7,226,320	不适用	0
俞文灿	境内自然人	2.23%	5,053,658	810,040	0	5,053,658	不适用	0
招商银行股份有限公司-东方红远见价值混合型证券投资基金	其他	1.21%	2,733,615	2,733,615	0	2,733,615	不适用	0
廖才勇	境内自然人	1.20%	2,722,820	-117,200	0	2,722,820	不适用	0
陈建华	境内自然人	1.11%	2,520,000	-57,500	0	2,520,000	不适用	0
朱蕾	境内自然人	1.09%	2,475,020	0	0	2,475,020	不适用	0
中国农业银行股份有限公司-招商品质发现混合型证券投资基金	其他	0.57%	1,290,900	1,290,900	0	1,290,900	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	上述股东中王宣、李茂顺为一致行动人关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不涉及							
前 10 名股东中存在回购专	公司前 10 名股东中存在回购专用证券账户, 报告期末持股数量 145 万股, 持股比例							

户的特别说明（如有）（参见注 11）	0.64%。		
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
王宣	65,274,426	人民币普通股	65,274,426
重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	39,375,000	人民币普通股	39,375,000
罗渝陵	7,226,320	人民币普通股	7,226,320
俞文灿	5,053,658	人民币普通股	5,053,658
李茂顺	3,937,500	人民币普通股	3,937,500
招商银行股份有限公司－东方红远见价值混合型证券投资基金	2,733,615	人民币普通股	2,733,615
廖才勇	2,722,820	人民币普通股	2,722,820
陈建华	2,520,000	人民币普通股	2,520,000
朱蕾	2,475,020	人民币普通股	2,475,020
中国农业银行股份有限公司－招商品质发现混合型证券投资基金	1,290,900	人民币普通股	1,290,900
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	上述股东中王宣、李茂顺为一致行动人关系，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或是否为一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	未知其他是否参与融资融券业务。		

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

是 否

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监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 2024 年年报。

#### 五、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东未发生变更。

公司报告期实际控制人未发生变更。

#### 六、优先股相关情况

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

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：新大正物业集团股份有限公司

2025 年 6 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	364,403,112.14	599,880,907.26
应收票据	145,174.76	174,405.12
应收账款	904,761,881.32	765,975,224.20
预付款项	13,576,525.41	6,988,934.12
其他应收款	147,904,509.21	140,784,417.07
存货	6,675,646.04	7,934,427.07
一年内到期的非流动资产	417,026.80	409,272.92
其他流动资产	17,571,213.38	15,069,958.92
流动资产合计	1,455,455,089.06	1,537,217,546.68
非流动资产：		
长期应收款	768,545.86	979,015.92
长期股权投资	10,601,912.66	24,845,591.28
其他非流动金融资产	19,693,586.43	19,693,586.43
投资性房地产	92,806,420.00	93,325,000.00
固定资产	154,543,842.49	160,390,159.58
在建工程	2,021,756.12	607,431.24
使用权资产	26,825,067.69	27,721,882.97
无形资产	90,917,662.00	95,524,312.06
商誉	127,789,257.77	127,789,257.77
长期待摊费用	956,890.97	1,020,313.72
递延所得税资产	7,446,390.69	6,757,864.18
其他非流动资产	324,400.00	0.00
非流动资产合计	534,695,732.68	558,654,415.15

资产总计	1,990,150,821.74	2,095,871,961.83
流动负债：		
短期借款	777,000.00	777,000.00
应付账款	231,056,640.14	308,704,342.04
预收款项	0.00	0.00
合同负债	24,538,149.11	31,816,915.46
应付职工薪酬	204,636,869.05	242,196,155.97
应交税费	32,893,779.05	29,175,743.04
其他应付款	130,441,590.73	144,218,259.77
其中：应付利息		
应付股利	568,770.89	22,482,778.30
一年内到期的非流动负债	18,997,986.80	20,673,574.75
其他流动负债	1,472,288.95	1,907,388.53
流动负债合计	644,814,303.83	779,469,379.56
非流动负债：		
长期借款	31,234,029.88	30,838,116.90
租赁负债	13,434,842.93	15,514,688.48
长期应付款	170,940.38	0.00
递延收益	6,905,253.45	7,048,753.47
递延所得税负债	5,418,201.57	5,463,071.01
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	57,163,268.21	58,864,629.86
负债合计	701,977,572.04	838,334,009.42
所有者权益：		
股本	226,277,783.00	226,277,783.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	368,039,039.03	368,039,039.03
减：库存股	15,188,696.60	15,188,696.60
其他综合收益	24,573,789.02	24,742,789.02
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	101,029,996.44	101,029,996.44
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	531,401,282.14	501,817,590.87
归属于母公司所有者权益合计	1,236,133,193.03	1,206,718,501.76
少数股东权益	52,040,056.67	50,819,450.65
所有者权益合计	1,288,173,249.70	1,257,537,952.41
负债和所有者权益总计	1,990,150,821.74	2,095,871,961.83

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：杨谭

会计机构负责人：李艳

## 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	276,702,114.44	455,970,735.32
应收票据	145,174.76	174,405.12
应收账款	611,603,782.20	516,502,721.35
预付款项	10,027,209.88	4,622,817.60
其他应收款	257,151,441.64	214,215,148.62
其中：应收利息		
应收股利	39,589,478.46	23,133,559.29
存货	5,805,895.83	7,053,558.78
一年内到期的非流动资产	450,000.00	447,245.63
其他流动资产	6,335,763.15	4,621,245.88
流动资产合计	1,168,221,381.90	1,203,607,878.30
非流动资产：		
长期股权投资	359,593,568.79	371,225,580.51
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	19,193,586.43	19,193,586.43
投资性房地产	18,666,600.00	18,666,600.00
固定资产	126,245,253.28	130,003,436.11
在建工程	0.00	0.00
使用权资产	15,073,440.82	13,868,025.14
无形资产	5,198,561.54	6,594,002.68
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	759,697.89	1,020,313.72
递延所得税资产	3,963,809.88	3,987,779.80
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	548,694,518.63	564,559,324.39
资产总计	1,716,915,900.53	1,768,167,202.69
流动负债：		
应付账款	246,698,142.97	267,341,125.71
预收款项	0.00	0.00
合同负债	19,804,437.48	25,750,091.76
应付职工薪酬	147,110,142.23	177,607,102.75
应交税费	7,419,735.17	4,799,366.79
其他应付款	90,013,469.73	123,132,808.94
其中：应付利息		
应付股利	0.00	22,482,778.30

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,324,031.79	13,686,660.75
其他流动负债	1,188,266.25	1,545,005.50
流动负债合计	522,558,225.62	613,862,162.20
非流动负债：		
租赁负债	4,691,857.43	4,726,120.68
递延收益	6,905,253.45	7,048,753.47
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	11,597,110.88	11,774,874.15
负债合计	534,155,336.50	625,637,036.35
所有者权益：		
股本	226,277,783.00	226,277,783.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	373,474,988.97	373,474,988.97
减：库存股	15,188,696.60	15,188,696.60
其他综合收益	9,987,558.51	9,987,558.51
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	101,029,996.44	101,029,996.44
未分配利润	487,178,933.71	446,948,536.02
所有者权益合计	1,182,760,564.03	1,142,530,166.34
负债和所有者权益总计	1,716,915,900.53	1,768,167,202.69

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	1,503,009,290.64	1,725,303,527.91
其中：营业收入	1,503,009,290.64	1,725,303,527.91
二、营业总成本	1,411,542,209.27	1,630,415,277.09
其中：营业成本	1,297,945,574.44	1,505,596,243.97
税金及附加	8,246,794.80	9,986,217.31
销售费用	21,066,052.40	20,133,451.14
管理费用	85,076,430.03	95,964,661.90
财务费用	-792,642.40	-1,265,297.23
其中：利息费用	1,389,117.01	663,817.35
利息收入	2,803,446.43	2,816,681.58
加：其他收益	11,143,663.12	15,921,635.11
投资收益（损失以“—”号填列）	1,313,159.42	729,519.40

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,783,509.47	729,519.40
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-160,781.78	
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-8,862,007.81	-8,307,745.36
资产减值损失（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-89,639.36	468,745.44
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	94,811,474.96	103,700,405.41
加：营业外收入	212,780.14	96,732.27
减：营业外支出	574,433.25	289,421.87
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	94,449,821.85	103,507,715.81
减：所得税费用	14,139,472.98	14,580,207.86
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	80,310,348.87	88,927,507.95
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	80,310,348.87	88,927,507.95
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	0.00	0.00
（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）	71,176,831.12	81,778,489.26
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	9,133,517.75	7,149,018.69
六、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	80,310,348.87	88,927,507.95
归属于母公司所有者的综合收益总额	71,176,831.12	81,778,489.26
归属于少数股东的综合收益总额	9,133,517.75	7,149,018.69
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.31	0.36
（二）稀释每股收益	0.31	0.36

法定代表人：李茂顺

主管会计工作负责人：杨谭

会计机构负责人：李艳

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	1,241,556,340.13	1,449,762,972.21
减：营业成本	1,097,560,767.03	1,290,462,016.45
税金及附加	4,105,265.45	5,060,724.19
销售费用	18,116,399.83	16,886,121.65
管理费用	65,980,887.67	74,470,362.27
研发费用	0.00	0.00
财务费用	-1,737,543.41	-1,324,208.47

其中：利息费用	337,673.53	395,067.32
利息收入	2,578,535.27	2,346,725.27
加：其他收益	3,173,587.93	2,913,798.47
投资收益（损失以“—”号填列）	37,079,846.57	25,515,821.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,980,109.05	1,387,425.17
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-5,202,244.11	-4,502,856.24
资产减值损失（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-121,314.53	74,796.70
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	92,460,439.42	88,209,516.97
加：营业外收入	169,239.02	8,772.30
减：营业外支出	396,671.90	239,973.85
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	92,233,006.54	87,978,315.42
减：所得税费用	10,409,469.00	10,450,777.43
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	81,823,537.54	77,527,537.99
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	81,823,537.54	77,527,537.99
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
六、综合收益总额	81,823,537.54	77,527,537.99
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 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	1,395,409,624.27	1,560,539,353.03
收到其他与经营活动有关的现金	38,397,341.19	35,030,187.93
经营活动现金流入小计	1,433,806,965.46	1,595,569,540.96
购买商品、接受劳务支付的现金	351,402,830.34	360,898,575.23
支付给职工以及为职工支付的现金	1,089,198,894.86	1,215,290,210.09
支付的各项税费	85,811,638.25	103,701,931.56
支付其他与经营活动有关的现金	51,213,371.91	76,926,846.74
经营活动现金流出小计	1,577,626,735.36	1,756,817,563.62
经营活动产生的现金流量净额	-143,819,769.90	-161,248,022.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,079,600.00	0.00
取得投资收益收到的现金	955,700.00	0.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	219,319.52	726,526.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	13,254,619.52	726,526.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,942,409.56	20,765,439.02
投资支付的现金	0.00	2,250,000.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,786,311.20	21,688,488.90
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	15,728,720.76	44,703,927.92
投资活动产生的现金流量净额	-2,474,101.24	-43,977,401.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	10,598,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	3,115,025.73	7,066,921.72
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	3,115,025.73	17,664,921.72
偿还债务支付的现金	1,368,926.53	1,978,858.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,747,533.34	65,104,918.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9,979,945.51	1,029,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	14,196,738.72	39,045,205.91
筹资活动现金流出小计	90,313,198.59	106,128,982.17
筹资活动产生的现金流量净额	-87,198,172.86	-88,464,060.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-233,492,044.00	-293,689,484.42
加：期初现金及现金等价物余额	593,484,682.03	604,342,325.83
六、期末现金及现金等价物余额	359,992,638.03	310,652,841.41

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 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	1,182,302,830.76	1,353,991,184.83
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	97,801,904.63	81,093,781.81
经营活动现金流入小计	1,280,104,735.39	1,435,084,966.64
购买商品、接受劳务支付的现金	432,170,862.60	433,645,569.00
支付给职工以及为职工支付的现金	853,506,907.34	991,098,930.55
支付的各项税费	39,708,789.78	45,982,072.20
支付其他与经营活动有关的现金	85,613,390.99	72,527,710.09

经营活动现金流出小计	1,410,999,950.71	1,543,254,281.84
经营活动产生的现金流量净额	-130,895,215.32	-108,169,315.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,079,600.00	0.00
取得投资收益收到的现金	20,176,340.12	6,834,432.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	212,848.87	45,702.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	32,468,788.99	6,880,134.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,580,384.79	2,835,988.74
投资支付的现金	0.00	3,270,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,111,701.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	4,692,085.79	6,105,988.74
投资活动产生的现金流量净额	27,776,703.20	774,146.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金	0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,075,918.15	64,075,918.15
支付其他与筹资活动有关的现金	11,524,190.61	32,900,749.63
筹资活动现金流出小计	75,600,108.76	96,976,667.78
筹资活动产生的现金流量净额	-75,600,108.76	-96,976,667.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-178,718,620.88	-204,371,836.74
加：期初现金及现金等价物余额	453,695,767.57	411,106,583.55
六、期末现金及现金等价物余额	274,977,146.69	206,734,746.81

7、合并所有者权益变动表

本期金额

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、上年期末余额	226,277,783	-	-	-	368,039,039.03	15,188,696.60	24,742,789.02	-	101,029,996.44	-	501,817,590.87	-	1,206,718,501.76	50,819,450.65	1,257,537,952.41
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	226,277,783	-	-	-	368,039,039.03	15,188,696.60	24,742,789.02	-	101,029,996.44	-	501,817,590.87	-	1,206,718,501.76	50,819,450.65	1,257,537,952.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-169,000.00	-	-	-	29,583,691.27	-	29,414,691.27	1,220,606.02	30,635,297.29
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-169,000.00	-	-	-	71,176,831.12	-	71,007,831.12	9,133,517.75	80,141,348.87
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,635,804.67	2,635,804.67
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,635,804.67	2,635,804.67
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-41,593,139.85	-	-41,593,139.85	-10,548,716.40	-52,141,856.25
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-41,593,139.85	-	-41,593,139.85	-10,548,716.40	-52,141,856.25
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	226,277,783	-	-	-	368,039,039.03	15,188,696.60	24,573,789.02	-	101,029,996.44	-	531,401,282.14	-	1,236,133,193.03	52,040,056.67	1,288,173,249.70

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	227,759,683	-	-	-	389,415,201.10	23,199,888.00	24,807,789.02	-	91,022,317.92	-	483,915,630.39	-	1,193,720,733.43	26,571,999.63	1,220,292,733.06
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	227,759,683	-	-	-	389,415,201.10	23,199,888.00	24,807,789.02	-	91,022,317.92	-	483,915,630.39	-	1,193,720,733.43	26,571,999.63	1,220,292,733.06
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-1,481,900	-	-	-	-15,578,114.90	-8,011,191.40	-13,000.00	-	-	-	18,396,321.11	-	9,334,497.61	15,742,971.19	25,077,468.80
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-13,000.00	-	-	-	81,778,489.26	-	81,765,489.26	7,149,018.69	88,914,507.95
（二）所有者投入和减少资本	-1,481,900	-	-	-	-15,578,114.90	-8,011,191.40	-	-	-	-	-	-	-9,048,823.50	9,892,952.50	844,129.00

1. 所有者投入的普通股	-1,481,900	-	-	-	-16,427,657.00	9,898,365.60	-	-	-	-	-	-	-27,807,922.60	9,748,457.90	-18,059,464.70
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	-	-	-	-	-	-17,909,557.00	-	-	-	-	-	-	17,909,557.00	-	17,909,557.00
4. 其他	-	-	-	-	849,542.10	-	-	-	-	-	-	-	849,542.10	144,494.60	994,036.70
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-63,382,168.15	-	-63,382,168.15	-1,299,000.00	-64,681,168.15
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-64,075,918.15	-	-64,075,918.15	-1,299,000.00	-65,374,918.15
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	693,750.00	-	693,750.00	-	693,750.00
(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	226,277,783	-	-	-	373,837,086.20	15,188,696.60	24,794,789.02	-	91,022,317.92	-	502,311,951.50	-	1,203,055,231.04	42,314,970.82	1,245,370,201.86

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

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、上年期末余额	226,277,783	-	-	-	373,474,988.97	15,188,696.60	9,987,558.51	-	101,029,996.44	446,948,536.02	-	1,142,530,166.34
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	226,277,783	-	-	-	373,474,988.97	15,188,696.60	9,987,558.51	-	101,029,996.44	446,948,536.02	-	1,142,530,166.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,230,397.69	-	40,230,397.69
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81,823,537.54	-	81,823,537.54
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-41,593,139.85	-	-41,593,139.85
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-41,593,139.85	-	-41,593,139.85
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	226,277,783	-	-	-	373,474,988.97	15,188,696.60	9,987,558.51	-	101,029,996.44	487,178,933.71	-	1,182,760,564.03

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	227,759,683	-	-	-	389,902,645.97	23,199,888.00	9,987,558.51	-	91,022,317.92	442,744,375.78	-	1,138,216,693.18
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	227,759,683	-	-	-	389,902,645.97	23,199,888.00	9,987,558.51	-	91,022,317.92	442,744,375.78	-	1,138,216,693.18
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）	-1,481,900	-	-	-	-16,427,657.00	-8,011,191.40	-	-	14,145,369.84	-	-	4,247,004.24
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	77,527,537.99	-	-	77,527,537.99
（二）所有者投入和减少资本	-1,481,900	-	-	-	-16,427,657.00	-8,011,191.40	-	-	-	-	-	-9,898,365.60
1. 所有者投入的普通股	-1,481,900	-	-	-	-16,427,657.00	9,898,365.60	-	-	-	-	-	-27,807,922.60
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	-	-	-	-	-	-17,909,557.00	-	-	-	-	-	17,909,557.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-63,382,168.15	-	-63,382,168.15
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-64,075,918.15	-	-64,075,918.15
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	693,750.00	-	693,750.00

(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	226,277,783	-	-	-	373,474,988.97	15,188,696.60	9,987,558.51	-	91,022,317.92	456,889,745.62	-	1,142,463,697.42

### 三、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，股份总数 226,277,783 股（每股面值 1 元）。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。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、持续经营

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

### 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：

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。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

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

#### 2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3、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。

#### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### 5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	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%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 5%
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%
利润总额超过集团利润总额的 15%	单项权益法核算的投资收益超过集团利润总额的 15%

#### 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。

#### 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

拥有对被投资方的权利，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。

## 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

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

## 10、外币业务和外币报表折算

## 11、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：

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，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；

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。

## 12、应收票据

## 13、应收账款

### 1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款—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

### 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 (%)
----	-----------------

0-3 月（含，下同）	1.00
3-6 月	3.00
6-12 月	5.00
1-2 年	10.00
2-3 年	30.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

应收账款的账龄自款项实际发生的月份起算。

### 3. 按单项计提预期信用损失的应收款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

## 14、应收款项融资

## 15、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

### 1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
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	其他应收款预期信用损失率（%）
0-3 月（含，下同）	1.00
3-6 月	3.00
6-12 月	5.00
1-2 年	10.00
2-3 年	30.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

### 3. 按单项计提预期信用损失的应收款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

## 16、合同资产

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。公司将同一合同下的合同资产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。

## 17、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。

## 18、持有待售资产

## 19、债权投资

## 20、其他债权投资

## 21、长期应收款

## 22、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。

## 23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## 公允价值计量

### 选择公允价值计量的依据

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。

## 24、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-30	0-5	3.17-9.70
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

## 25、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

## 26、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。

## 27、生物资产

## 28、油气资产

## 29、无形资产

### (1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

1. 无形资产主要系软件、特许经营使用权，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

### (2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

## 30、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。

### 31、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。

### 32、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负债。公司将同一合同下的合同负债相互抵销后以净额列示。

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。

### 33、职工薪酬

#### (1) 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。

#### (2) 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。

### （3）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。

### （4）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。

## 34、预计负债

## 35、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。

## 36、优先股、永续债等其他金融工具

## 37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

### 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

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。基础物业为传统物业服务，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) 劳务服务

公司提供的劳务服务，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，公司结合经营模式和结算方式，区分两种情况确认收入：公司提供的劳务服务，有合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内按月确认收入；无合同服务周期约定时，在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。

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

## 38、合同成本

## 39、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，以购建或以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。

## 40、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。

## 41、租赁

### (1) 作为承租方租赁的会计处理方法

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。

对于所有短期租赁中和低价值资产租赁，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。

#### (3) 售后租回

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) 作为出租方租赁的会计处理方法

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

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。

## 42、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）。

#### 43、重要会计政策和会计估计变更

##### (1) 重要会计政策变更

适用不适用

##### (2) 重要会计估计变更

适用不适用

##### (3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用不适用

#### 44、其他

### 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%、3%、1%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
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%
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
本公司	15%
大世界保洁	15%
成都嘉峰	15%
大正保安	15%
民兴物业	15%
慧创商业	20%
大正融信	20%
新大正（河南）物业管理有限公司	20%
易简大成（漯河）物业管理有限公司	20%
易简执象（河南）物业管理有限公司	20%
易简同心（河南）物业管理有限公司	20%
易简悦心（河南）物业管理有限公司	20%
上海新大正新企业服务有限公司	20%
杭州大正牧歌物业服务有限公司	20%
新大正（南京）物业管理有限公司	20%
苏州丰迈环境科技有限公司	20%
新大正（长沙）物业管理有限公司	20%
重庆大疆商业管理有限公司	20%
重庆山清停车场管理有限公司	20%

新大正城市运营管理（重庆）有限公司	20%
重庆大成壹贰陆陆商业运营管理有限公司	20%
深圳慧链云科技有限公司	20%
新大正深圳	20%
深圳市罗湖区新大正物业管理有限公司	20%
深圳市南山区新大正物业管理有限公司	20%
深圳市宝安区新大正物业管理有限公司	20%
深圳市福田区新大正物业管理有限公司	20%
新大正（广州）城市服务有限公司	20%
新大正（广州）物业服务管理有限公司	20%
新大正（东莞）物业管理有限公司	20%
重庆益客精榭餐饮管理有限公司	20%
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	20%
大正慧能	20%
重庆高筹智能工程有限公司	20%
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	20%
宜宾和翔环境服务有限公司	20%
禄劝和翔城市综合服务有限公司	20%
贵州省瓮安和翔环保科技有限公司	20%
重庆麟璋环保科技有限公司	20%
贵州省瓮安滨南城市建设综合服务有限公司	20%
新大正航空	20%
欣益硕	20%
通维安达	20%
重庆航诚航空地面服务有限公司	20%
北京新大正航空科技服务有限公司	20%
新大正（重庆）商业运营管理有限公司	20%
合肥云创工程管理有限公司	20%
南京悦宁企业服务有限公司	20%
重庆慧璧物业服务服务有限公司	20%
重庆新大正美餐餐饮服务服务有限公司	20%
新大正北京	20%
共创（北京）物业管理有限公司	20%
翔跃（北京）物业管理有限公司	20%
逸兴（北京）物业管理有限公司	20%
州驰（北京）物业管理有限公司	20%
重报智慧	20%
新大正（重庆）无人机科技有限公司	20%
蚌埠逸和	20%
江西中泽	20%
新大正武汉	20%
大理和翔	20%
新大正海南	20%
渝湖物业	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

## 2、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。本公司及子公司大世界保洁、成都嘉峰、大正保安、民兴物业 2025 年度符合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 12 号）的相关规定，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延期至 2027 年 12 月 31 日，子公司慧创商业、大正融信等 58 家子公司 2025 年度企业所得税率为 20%。

3. 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；子公司丘北和翔城市综合服务有限公司、和翔餐厨废弃物综合利用(香格里拉)有限公司和麟和瑄 2025 年度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，子公司香格里拉和翔 2025 年度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。

4. 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。子公司瑞丽滨南 2025 年度企业所得税地方分享部分减半征收所得税。

5. 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。

6. 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。

7. 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《失业登记登记证》（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。

## 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	47,311.39	35,842.26

银行存款	357,231,000.15	593,446,397.15
其他货币资金	7,124,800.60	6,398,667.85
合计	364,403,112.14	599,880,907.26

其他说明

限制的货币资金明细如下：

项目	期末数	期初数
保函保证金	4,410,474.11	6,396,225.23
合计	4,410,474.11	6,396,225.23

## 2、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	108,353.64	137,584.00
商业承兑票据	36,821.12	36,821.12
合计	145,174.76	174,405.12

### (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	149,266.00	100.00%	4,091.24	2.74%	145,174.76	178,496.36	100.00%	4,091.24	2.29%	174,405.12
其中：										
银行承兑汇票	108,353.64	72.59%	-	-	108,353.64	137,584.00	77.08%	-	-	137,584.00
商业承兑汇票	40,912.36	27.41%	4,091.24	10.00%	36,821.12	40,912.36	22.92%	4,091.24	10.00%	36,821.12
合计	149,266.00	100.00%	4,091.24	2.74%	145,174.76	178,496.36	100.00%	4,091.24	2.29%	174,405.12

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
银行承兑汇票	108,353.64	0.00	0.00%
商业承兑汇票	40,912.36	4,091.24	10.00%

合计	149,266.00	4,091.24	
----	------------	----------	--

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
商业承兑汇票	4,091.24	-	-	-	-	4,091.24
合计	4,091.24	-	-	-	-	4,091.24

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

## 3、应收账款

### (1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	805,312,660.64	714,727,806.29
0-3 月	520,913,624.42	459,801,072.83
3-6 月	125,906,470.45	115,841,482.37
6-12 月	158,492,565.77	139,085,251.09
1 至 2 年	121,719,616.91	70,646,203.73
2 至 3 年	8,356,794.09	2,933,902.14
3 年以上	7,890,042.61	7,524,128.63
3 至 4 年	3,589,763.72	2,986,466.39
4 至 5 年	84,437.38	229,173.09
5 年以上	4,215,841.51	4,308,489.15
合计	943,279,114.25	795,832,040.79

### (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	5,714,760.43	0.61%	5,714,760.43	100.00%	0.00	5,964,723.78	0.75%	5,964,723.78	100.00%	0.00
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	937,564,353.82	99.39%	32,802,472.50	3.50%	904,761,881.32	789,867,317.01	99.25%	23,892,092.81	3.02%	765,975,224.20
其中:										
合计	943,279,114.25	100.00%	38,517,232.93	4.08%	904,761,881.32	795,832,040.79	100.00%	29,856,816.59	3.75%	765,975,224.20

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
0-3 月	520,911,863.75	5,209,118.68	1.00%
3-6 月	125,906,470.45	3,777,194.11	3.00%
6-12 月	158,492,565.77	7,924,628.29	5.00%
1-2 年	121,719,616.91	12,171,961.69	10.00%
2-3 年	7,911,275.80	2,373,382.74	30.00%
3-4 年	2,518,973.35	1,259,486.68	50.00%
4-5 年	84,437.38	67,549.90	80.00%
5 年以上	19,150.41	19,150.41	100.00%
合计	937,564,353.82	32,802,472.50	

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	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,964,723.78	-153,995.71	-	95,967.64	-	5,714,760.43
按组合计提坏账准备的应收账款	23,892,092.81	8,828,915.83	-	-	81,463.86	32,802,472.50
合计	29,856,816.59	8,674,920.12	-	95,967.64	81,463.86	38,517,232.93

### (4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	95,967.64

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	76,221,358.33		76,221,358.33	8.08%	4,413,810.25
客户二	60,848,089.27		60,848,089.27	6.45%	3,166,021.71
客户三	28,742,855.18		28,742,855.18	3.05%	2,307,082.59
客户四	24,919,084.47		24,919,084.47	2.64%	1,245,954.22
客户五	21,781,286.76		21,781,286.76	2.31%	445,759.79
合计	212,512,674.01		212,512,674.01	22.53%	11,578,628.56

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	147,904,509.21	140,784,417.07
合计	147,904,509.21	140,784,417.07

(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
履约保证金	90,709,067.79	97,785,255.52
代收代付款	25,564,792.77	21,981,960.64
项目备用金	15,986,130.55	5,956,404.60
投标保证金	10,185,413.58	6,657,993.34
其他	13,508,995.93	16,268,506.69
合计	155,954,400.62	148,650,120.79

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）	144,591,901.71	66,156,700.21
0-3 月	38,330,211.59	36,853,602.36
3-6 月	4,676,937.16	4,690,896.73
6-12 月	101,584,752.96	24,612,201.12
1 至 2 年	8,528,779.85	34,923,145.79
2 至 3 年	1,246,584.41	23,711,805.00
3 年以上	1,587,134.65	23,858,469.79
3 至 4 年	474,999.16	9,012,215.71
4 至 5 年	647,224.27	2,758,577.45

5 年以上	464,911.22	12,087,676.63
合计	155,954,400.62	148,650,120.79

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	155,954,400.62	100.00%	8,049,891.41	5.16%	147,904,509.21	148,650,120.79	100.00%	7,865,703.72	5.29%	140,784,417.07
其中：										
合计	155,954,400.62	100.00%	8,049,891.41	5.16%	147,904,509.21	148,650,120.79	100.00%	7,865,703.72	5.29%	140,784,417.07

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
履约保证金组合	90,709,067.79	4,535,453.39	5.00%
账龄组合	65,245,332.83	3,514,438.02	5.39%
其中：0-3 月	38,330,211.59	383,302.12	1.00%
3-6 月	4,676,937.16	140,308.11	3.00%
6-12 月	10,875,685.17	543,784.26	5.00%
1-2 年	8,528,779.85	852,877.99	10.00%
2-3 年	1,246,584.41	373,975.32	30.00%
3-4 年	474,999.16	237,499.58	50.00%
4-5 年	647,224.27	517,779.42	80.00%
5 年以上	464,911.22	464,911.22	100.00%
合计	155,954,400.62	8,049,891.41	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	5,487,965.10	806,430.98	1,571,307.64	7,865,703.72
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-426,438.99	426,438.99		
——转入第三阶段		-124,658.44	124,658.44	
本期计提	541,321.77	-255,333.54	-98,900.54	187,087.69
本期转销			2,900.00	2,900.00
2025 年 6 月 30 日余	5,602,847.88	852,877.99	1,594,165.54	8,049,891.41

额				
---	--	--	--	--

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
往来单位一	其他	6,000,000.00	1年以内	3.85%	300,000.00
往来单位二	履约保证金	4,860,000.00	1年以内	3.12%	243,000.00
往来单位三	履约保证金、其他	4,623,113.40	1年以内	2.96%	230,755.67
往来单位四	投标保证金、履约保证金	3,629,142.76	1年以内	2.33%	181,297.14
往来单位五	履约保证金	3,359,876.55	1年以内	2.15%	167,993.83
合计		22,472,132.71		14.41%	1,123,046.64

5、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	13,576,525.41	100.00%	6,988,934.12	100.00%
合计	13,576,525.41		6,988,934.12	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
供应商一	1,387,766.19	10.22
供应商二	1,060,000.00	7.81
供应商三	668,206.54	4.92
供应商四	641,502.14	4.73
供应商五	541,998.00	3.99
小计	4,299,472.87	31.67

6、存货

公司不需要遵守房地产行业的披露要求

(1) 存货分类

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
低值易耗品	6,675,646.04	0.00	6,675,646.04	7,934,427.07	0.00	7,934,427.07
合计	6,675,646.04	0.00	6,675,646.04	7,934,427.07	0.00	7,934,427.07

7、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	417,026.80	409,272.92
合计	417,026.80	409,272.92

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	17,074,664.12	14,695,559.82
预交税金	496,549.26	374,399.10
合计	17,571,213.38	15,069,958.92

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			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	768,545.86		768,545.86	979,015.92		979,015.92	
其中：未实现融资收益	26,756.90		26,756.90	43,516.20		43,516.20	
合计	768,545.86		768,545.86	979,015.92		979,015.92	

10、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	本期增减变动							期末余额（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	其 他 权	宣告发放现 金股利或利	计 提 减		

		期 初 余 额				合 收 益 调 整	益 变 动	润	值 准 备		期 末 余 额	
一、合营企业												
二、联营企业												
保税港港佳	13,365,333.27	-	-	12,079,600.00	-	-	-	955,700.00	-	-330,033.27	0.00	-
南阳新大正	3,817,966.79	-	-	-	1,124,342.63	-	-	-	-	-	4,942,309.42	-
江西中泽	3,251,653.58	-	1.00	-	-589,798.76	-	-	-	-	-2,661,855.82	0.00	-
海南旅投	2,466,795.83	-	-	-	473,722.65	-	-	-	-	-	2,940,518.48	-
雅安雨城	1,943,841.81	-	-	-	775,242.95	-	-	-	-	-	2,719,084.76	-
小计	24,845,591.28	-	1.00	12,079,600.00	1,783,509.47	-	-	955,700.00	-	-2,991,889.09	10,601,912.66	-
合计	24,845,591.28	-	1.00	12,079,600.00	1,783,509.47	-	-	955,700.00	-	-2,991,889.09	10,601,912.66	-

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

### 11、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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	19,693,586.43	19,693,586.43
合计	19,693,586.43	19,693,586.43

### 12、投资性房地产

#### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	93,325,000.00			93,325,000.00
二、本期变动	-518,580.00			-518,580.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置	518,580.00			518,580.00
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	92,806,420.00			92,806,420.00

## 13、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	154,543,842.49	160,390,159.58
合计	154,543,842.49	160,390,159.58

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	128,662,738.86	113,547,224.13	8,431,197.37	22,048,180.77	272,689,341.13
2. 本期增加金额		6,532,943.76	111,195.35	673,788.26	7,317,927.37
(1) 购置		6,506,039.60	111,195.35	608,911.41	7,226,146.36
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加		26,904.16		64,876.85	91,781.01
3. 本期减少金额		1,543,004.72	48,495.73	469,724.05	2,061,224.50
(1) 处置或报废		1,543,004.72	48,495.73	469,724.05	2,061,224.50
4. 期末余额	128,662,738.86	118,537,163.17	8,493,896.99	22,252,244.98	277,946,044.00
二、累计折旧					
1. 期初余额	20,602,320.95	71,679,574.24	5,132,599.33	14,884,687.03	112,299,181.55
2. 本期增加金额	2,104,142.46	8,595,213.52	713,706.58	1,254,546.33	12,667,608.89
(1) 计提	2,104,142.46	8,590,207.63	713,706.58	1,225,392.57	12,633,449.24
(2) 企业合并增加		5,005.89		29,153.76	34,159.65
3. 本期减少金额		1,138,824.86	38,329.98	387,434.09	1,564,588.93
(1) 处置或报废		1,138,824.86	38,329.98	387,434.09	1,564,588.93
4. 期末余额	22,706,463.41	79,135,962.90	5,807,975.93	15,751,799.27	123,402,201.51
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	105,956,275.45	39,401,200.27	2,685,921.06	6,500,445.71	154,543,842.49
2. 期初账面价值	108,060,417.91	41,867,649.89	3,298,598.04	7,163,493.74	160,390,159.58

## 14、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,021,756.12	607,431.24

合计	2,021,756.12	607,431.24
----	--------------	------------

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
企业信息化建设	2,021,756.12		2,021,756.12	607,431.24		607,431.24
合计	2,021,756.12		2,021,756.12	607,431.24		607,431.24

(2) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

15、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	55,034,332.73	166,491.05	55,200,823.78
2. 本期增加金额	2,424,739.15	4,689,198.75	7,113,937.90
(1) 租入	2,424,739.15	4,689,198.75	7,113,937.90
3. 本期减少金额	4,271,264.10		4,271,264.10
(1) 处置	4,271,264.10		4,271,264.10
4. 期末余额	53,187,807.78	4,855,689.80	58,043,497.58
二、累计折旧			
1. 期初余额	27,469,691.31	9,249.50	27,478,940.81
2. 本期增加金额	6,520,961.26	982,302.00	7,503,263.26
(1) 计提	6,520,961.26	982,302.00	7,503,263.26
3. 本期减少金额	3,763,774.18		3,763,774.18
(1) 处置	3,763,774.18		3,763,774.18
4. 期末余额	30,226,878.39	991,551.50	31,218,429.89
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	22,960,929.39	3,864,138.30	26,825,067.69
2. 期初账面价值	27,564,641.42	157,241.55	27,721,882.97

## 16、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	软件	特许经营使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	54,271,031.21	65,982,038.09	120,253,069.30
2. 本期增加金额	304,543.38	3,185,853.78	3,490,397.16
(1) 购置		3,185,853.78	3,185,853.78
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加	95,000.00		95,000.00
(4) 在建工程转入	209,543.38		209,543.38
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	54,575,574.59	69,167,891.87	123,743,466.46
二、累计摊销			
1. 期初余额	22,077,849.37	2,650,907.87	24,728,757.24
2. 本期增加金额	5,821,520.53	2,275,526.69	8,097,047.22
(1) 计提	5,796,978.86	2,275,526.69	8,072,505.55
(2) 企业合并增加	24,541.67		24,541.67
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	27,899,369.90	4,926,434.56	32,825,804.46
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	26,676,204.69	64,241,457.31	90,917,662.00
2. 期初账面价值	32,193,181.84	63,331,130.22	95,524,312.06

## 17、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	
民兴物业	36,890,696.19			36,890,696.19
重报智慧	3,318,521.47			3,318,521.47

四川和翔	29,569,334.45			29,569,334.45
瑞丽缤南	30,402,898.32			30,402,898.32
香格里拉和翔	23,859,206.97			23,859,206.97
通维安达	1,769,846.50			1,769,846.50
欣益硕	1,978,753.87			1,978,753.87
合计	127,789,257.77			127,789,257.77

## 18、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	1,008,216.68	238,793.35	290,119.06		956,890.97
云服务费	12,097.04		12,097.04		
合计	1,020,313.72	238,793.35	302,216.10		956,890.97

## 19、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	44,127,728.78	7,656,778.59	35,891,002.38	6,180,810.77
递延收益	6,905,253.45	1,035,788.02	7,048,753.47	1,057,313.02
其他非流动金融资产	10,424,945.23	1,563,741.78	10,424,945.23	1,563,741.78
租赁负债	27,891,670.20	2,910,944.22	32,858,121.28	3,459,977.20
合计	89,349,597.66	13,167,252.61	86,222,822.36	12,261,842.77

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	4,498,149.22	1,072,810.80	5,221,310.56	1,219,501.08
投资性房地产公允价值与账面价值的差额	33,849,625.56	6,704,822.44	32,929,588.59	6,536,687.00
使用权资产	26,825,067.69	2,970,703.07	27,721,882.97	2,824,162.90
固定资产折旧	2,604,847.88	390,727.18	2,577,990.81	386,698.62
合计	67,777,690.35	11,139,063.49	68,450,772.93	10,967,049.60

### (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	5,720,861.92	7,446,390.69	5,503,978.59	6,757,864.18
递延所得税负债	5,720,861.92	5,418,201.57	5,503,978.59	5,463,071.01

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	57,221,701.06	43,147,410.09
资产减值准备	2,443,486.80	1,835,609.17
合计	59,665,187.86	44,983,019.26

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年	988,985.84	1,382,502.21	
2026 年	3,199,877.75	3,199,877.75	
2027 年	4,159,041.58	5,486,220.40	
2028 年	12,083,565.38	12,365,410.78	
2029 年	20,711,487.23	20,713,398.95	
2030 年	16,078,743.28		
合计	57,221,701.06	43,147,410.09	

20、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	324,400.00		324,400.00	0.00		0.00
合计	324,400.00		324,400.00	0.00		0.00

21、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
固定资产	395,221.24	388,831.82	抵押	融资租赁抵押	1,847,787.62	781,731.82	抵押	融资租赁抵押
货币资金	4,410,474.11	4,410,474.11	质押	保函保证金	6,396,225.23	6,396,225.23	质押	保函保证金
合计	4,805,695.35	4,799,305.93			8,244,012.85	7,177,957.05		

22、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	777,000.00	777,000.00
合计	777,000.00	777,000.00

## 23、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
材料款、服务款等	221,982,856.90	296,061,652.99
设备、工程款	9,073,783.24	12,642,689.05
合计	231,056,640.14	308,704,342.04

## 24、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	568,770.89	22,482,778.30
其他应付款	129,872,819.84	121,735,481.47
合计	130,441,590.73	144,218,259.77

### (1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	568,770.89	22,482,778.30
合计	568,770.89	22,482,778.30

### (2) 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	30,165,253.95	28,405,266.31
往来款	23,215,107.23	25,576,825.37
代收业主经营收入	40,138,144.79	28,665,984.64
应付股权收购款	4,953,913.37	7,065,613.37
代管专项资金	4,802,103.70	2,691,345.04
其他	26,598,296.80	29,330,446.74
合计	129,872,819.84	121,735,481.47

## 25、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业服务费	24,538,149.11	31,816,915.46

合计	24,538,149.11	31,816,915.46
----	---------------	---------------

## 26、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	240,020,585.41	1,008,387,600.44	1,046,021,579.21	202,386,606.64
二、离职后福利-设定提存计划	2,175,570.56	76,410,489.25	76,335,797.40	2,250,262.41
合计	242,196,155.97	1,084,798,089.69	1,122,357,376.61	204,636,869.05

### (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	235,149,097.49	961,634,000.15	999,992,619.77	196,790,477.87
3、社会保险费	738,457.32	31,725,583.94	31,780,512.19	683,529.07
其中：医疗保险费	564,620.65	28,294,155.88	28,278,620.82	580,155.71
工伤保险费	37,161.29	2,481,227.84	2,436,026.57	82,362.56
生育保险费	136,675.38	950,200.22	1,065,864.80	21,010.80
4、住房公积金	58,612.50	5,011,718.84	4,978,985.84	91,345.50
5、工会经费和职工教育经费	440,819.95	1,392,605.41	1,512,442.19	320,983.17
其他	3,633,598.15	8,623,692.10	7,757,019.22	4,500,271.03
合计	240,020,585.41	1,008,387,600.44	1,046,021,579.21	202,386,606.64

### (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	2,148,098.33	73,891,725.47	73,827,800.34	2,212,023.46
2、失业保险费	27,472.23	2,518,763.78	2,507,997.06	38,238.95
合计	2,175,570.56	76,410,489.25	76,335,797.40	2,250,262.41

## 27、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	18,788,510.23	15,445,936.99
企业所得税	11,900,001.44	11,291,103.89
个人所得税	794,847.76	1,169,024.72
城市维护建设税	799,023.12	730,376.97
教育费附加	268,689.41	248,715.00
地方教育费附加	279,638.22	263,111.66

其他	63,068.87	27,473.81
合计	32,893,779.05	29,175,743.04

## 28、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,337,781.12	2,987,594.90
一年内到期的长期应付款	203,378.41	342,547.05
一年内到期的租赁负债	14,456,827.27	17,343,432.80
合计	18,997,986.80	20,673,574.75

## 29、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	1,472,288.95	1,907,388.53
合计	1,472,288.95	1,907,388.53

## 30、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	31,234,029.88	30,838,116.90
合计	31,234,029.88	30,838,116.90

## 31、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	14,092,603.72	16,424,795.14
未确认融资费用	-657,760.79	-910,106.66
合计	13,434,842.93	15,514,688.48

## 32、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	170,940.38	
合计	170,940.38	

## 33、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	7,048,753.47		143,500.02	6,905,253.45	与资产相关
合计	7,048,753.47		143,500.02	6,905,253.45	

### 34、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	226,277,783.00						226,277,783.00

### 35、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）	373,751,650.20			373,751,650.20
其他资本公积	85,436.00			85,436.00
合计	368,039,039.03			368,039,039.03

### 36、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份回购	15,188,696.60			15,188,696.60
合计	15,188,696.60			15,188,696.60

### 37、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
二、将重分类进损益的其他综合收益	24,742,789.02		169,000.00			-169,000.00		24,573,789.02
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	24,742,789.02		169,000.00			-169,000.00		24,573,789.02
其他综合收益合计	24,742,789.02		169,000.00			-169,000.00		24,573,789.02

### 38、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	101,029,996.44			101,029,996.44
合计	101,029,996.44			101,029,996.44

### 39、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	501,817,590.87	483,915,630.39
调整后期初未分配利润	501,817,590.87	483,915,630.39
加：本期归属于母公司所有者的净利润	71,176,831.12	81,778,489.26
应付普通股股利	41,593,139.85	64,075,918.15
其他		-693,750.00
期末未分配利润	531,401,282.14	502,311,951.50

### 40、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	1,501,118,267.62	1,297,693,046.94	1,722,932,251.67	1,504,996,043.59
其他业务	1,891,023.02	252,527.50	2,371,276.24	600,200.38
合计	1,503,009,290.64	1,297,945,574.44	1,725,303,527.91	1,505,596,243.97

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
基础业务	1,319,477,260.38	1,154,934,183.65	1,544,162,335.80	1,361,353,293.31
创新业务	58,029,018.83	40,127,762.88	51,543,092.75	35,246,077.56
城市服务	123,611,988.41	102,631,100.41	127,226,823.12	108,396,672.72
其他业务	1,891,023.02	252,527.50	2,371,276.24	600,200.38

### 41、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	4,188,904.02	5,353,254.73
教育费附加	3,015,067.89	3,823,753.38
房产税	740,569.71	699,810.20
其他	302,253.18	109,399.00
合计	8,246,794.80	9,986,217.31

#### 42、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	54,220,000.32	55,358,941.81
中介机构服务费	3,590,132.92	15,691,168.65
无形资产摊销	5,796,978.86	5,035,104.55
折旧费	2,933,229.43	3,090,902.02
办公费	4,272,907.13	4,165,390.48
品宣费	1,084,323.67	3,076,959.72
差旅费	1,641,600.29	1,707,289.19
其他	11,537,257.41	7,838,905.48
合计	85,076,430.03	95,964,661.90

#### 43、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,337,466.32	11,176,989.81
招投标费	3,392,708.62	5,239,959.34
办公费	345,317.67	325,284.61
招待费	1,115,099.71	1,419,180.84
差旅费	898,822.50	771,147.85
折旧费	48,020.96	40,253.03
其他	928,616.62	1,160,635.66
合计	21,066,052.40	20,133,451.14

#### 44、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-2,803,446.43	-2,816,681.58
利息费用	1,389,117.01	663,817.35
手续费及其他	621,687.02	887,567.00
合计	-792,642.40	-1,265,297.23

#### 45、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
与资产相关的政府补助	143,500.02	143,500.02
与收益相关的政府补助	9,882,044.39	15,049,791.30
增值税优惠	838,718.79	453,871.29
代扣个人所得税手续费返还	279,399.92	274,472.50

#### 46、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-160,781.78	-

合计	-160,781.78	-
----	-------------	---

## 47、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,783,509.47	729,519.40
处置长期股权投资产生的投资收益	-330,033.27	-
其他	-140,316.78	-
合计	1,313,159.42	729,519.40

## 48、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-8,862,007.81	-8,307,745.36
合计	-8,862,007.81	-8,307,745.36

## 49、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
资产处置收益	-89,639.36	468,745.44

## 50、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	24,240.91	8,935.70	24,240.91
其他	188,539.23	87,796.57	188,539.23
合计	212,780.14	96,732.27	

## 51、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	59,840.00	47,520.00	59,840.00
非流动资产毁损报废损失	153,284.10	120,404.15	153,284.10
赔偿款	119,414.00		119,414.00
其他	241,895.15	121,497.72	241,895.15
合计	574,433.25	289,421.87	-

## 52、所得税费用

## (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	14,872,868.93	16,079,993.94
递延所得税费用	-733,395.95	-1,499,786.08
合计	14,139,472.98	14,580,207.86

## (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	94,449,821.85
按法定/适用税率计算的所得税费用	14,167,473.28
子公司适用不同税率的影响	-2,844,695.45
调整以前期间所得税的影响	1,022,856.00
非应税收入的影响	-216,633.87
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	548,213.09
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	377,586.68
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	1,084,673.25
所得税费用	14,139,472.98

## 53、其他综合收益

详见附注。

## 54、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
收到政府补贴资金	10,202,509.68	12,534,960.30
收到代收业主经营收入款净额	11,472,160.15	14,223,212.26
收到银行利息收入	2,803,446.43	2,816,681.58
收到项目押金及保证金净额	1,759,987.64	-
支付代收代付水电费净额	-	3,121,555.29
收到履约保证金净额	7,076,187.73	-
收到代管专项资金净额	2,110,758.66	-
收到其他	2,972,290.90	2,333,778.50
合计	38,397,341.19	35,030,187.93

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
支付的管理费用	20,273,728.46	30,275,390.32
支付的销售费用	7,433,074.47	8,916,208.30
支付履约保证金净额	-	2,506,642.88
支付代收业主经营收入款净额	-	2,102,767.44
支付代收代付水电费净额	3,582,832.13	-
支付单位往来款	2,361,718.14	17,826,313.04
支付投标保证金净额	3,527,420.24	66,652.58
支付押金及保证金净额	-	595,861.50
支付代管专项资金净额	-	7,956,002.89
支付备用金净额	10,029,725.95	4,491,132.33
支付其他	4,004,872.52	2,189,875.46
合计	51,213,371.91	76,926,846.74

**(2) 与投资活动有关的现金****(3) 与筹资活动有关的现金**

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	13,026,915.32	9,811,684.76
支付融资租赁款	109,823.40	2,466,562.55
退还股权激励认购款	-	16,868,593.00
回购库存股	-	9,898,365.60
购买子公司少数股东股权款	1,060,000.00	-
合计	14,196,738.72	39,045,205.91

**55、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	80,310,348.87	88,927,507.95
加：资产减值准备	8,862,007.81	8,307,745.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,911,441.54	12,882,412.37
使用权资产折旧	7,503,263.26	6,710,707.68
无形资产摊销	8,072,505.55	5,035,104.55
长期待摊费用摊销	302,216.10	504,830.58
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）	-89,639.36	468,745.44
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	129,043.19	120,404.15
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-160,781.78	0.00
财务费用（收益以“－”号填列）	1,389,117.01	663,817.35
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,313,159.42	-729,519.40
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-688,526.51	-1,459,727.93
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-44,869.44	-39,908.46

存货的减少（增加以“-”号填列）	1,258,781.03	3,556,271.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-157,558,308.64	-249,154,575.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-104,703,209.11	-37,041,838.79
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-143,819,769.90	-161,248,022.66
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	359,992,638.03	310,652,841.41
减：现金的期初余额	593,484,682.03	604,342,325.83
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	-233,492,044.00	-293,689,484.42

#### （4）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	359,992,638.03	593,484,682.03
其中：库存现金	47,311.39	35,842.26
可随时用于支付的银行存款	357,231,000.15	593,446,397.15
可随时用于支付的其他货币资金	2,714,326.49	2,442.62
三、期末现金及现金等价物余额	359,992,638.03	593,484,682.03

#### （5）使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

#### （6）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
货币资金	4,410,474.11	6,396,225.23	保函保证金
合计	4,410,474.11	6,396,225.23	

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### （1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
江西中泽	2025年05	1.00	7.00%	现金	2025年	股权	7,885,262.28	-174,163.76	2,504,666.76

	月 13 日			收购	05 月 13 日	款支 付日			
--	--------	--	--	----	--------------	----------	--	--	--

(2) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	江西中泽	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	325,389.80	325,389.80
应收款项	5,891,228.52	5,891,228.52
存货		
固定资产	57,621.36	57,621.36
无形资产	70,458.33	70,458.33
负债：		
借款		
应付款项	3,623,842.07	3,623,842.07
递延所得税负债		
净资产	5,157,343.71	5,157,343.71
减：少数股东权益		
取得的净资产	-140,315.78	-140,315.78

(3) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

单位：元

被购买方名称	购买日之前原持有股权的取得时点	购买日之前原持有股权的取得比例	购买日之前原持有股权的取得成本	购买日之前原持有股权的取得方式	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
江西中泽	2022 年 07 月 20 日	48.00%	4,800,000.00	新设	2,661,854.82	2,661,854.82	0.00	购买日账面价值确认为公允价值	0.00

2、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：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
			(万元)	
蚌埠逸和	设立	2025 年 3 月 12 日	暂未出资	67.00%
新大正武汉	设立	2025 年 4 月 18 日	暂未出资	80.00%

新大正海南	设立	2025 年 6 月 6 日	暂未出资	80.00%
渝湖物业	设立	2025 年 6 月 10 日	暂未出资	100.00%
大理和翔	设立	2025 年 5 月 23 日	暂未出资	91.88%

## 九、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	
大世界保洁	10,000,000	重庆	重庆市渝中区	保洁服务	100.00%	0.00%	设立
成都嘉峰	5,000,000	成都	成都市锦江区	保洁服务	30.00%	70.00%	设立
大正保安	10,000,000	重庆	重庆市渝中区	保安服务	80.00%	20.00%	设立
民兴物业	15,000,000	成都	成都市青羊区	物业服务	100.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
重庆益客精榭餐饮管理有限公司	1,000,000	重庆	重庆市渝中区	餐饮服务	100.00%	0.00%	设立
重庆高筹智能工程有限公司	10,000,000	重庆	重庆市渝中区	建筑智能化系统设计、工程设计	100.00%	0.00%	设立
重庆慧璧物业服务服务有限公司	1,000,000	重庆	重庆市璧山区	物业服务	100.00%	0.00%	设立
大正融信	500,000	重庆	重庆市沙坪坝区	物业服务	60.00%	0.00%	设立
重报智慧	5,000,000	重庆	重庆市渝中区	物业服务	60.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
新大正航空	10,000,000	重庆	重庆市渝中区	航空管理服务	51.00%	0.00%	设立
深圳慧链云科技有限公司	50,000,000	深圳	深圳市南山区	软件开发	100.00%	0.00%	设立
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	6,000,000	贵阳	贵阳市观山湖区	物业服务	50.00%	0.00%	设立
青岛大正融源智慧城市运营服务有限公司	3,000,000	青岛	青岛市李沧区	物业服务	100.00%	0.00%	设立
重庆大疆商业管理有限公司	10,000,000	重庆	重庆市渝中区	商务服务业	100.00%	0.00%	设立
慧创商业	3,000,000	重庆	重庆市渝中区	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
上海新大正新企业服务服务有限公司	5,000,000	上海	上海市虹口区	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
大正慧能	2,000,000	贵阳	贵阳市观山湖区	城市运营服务	100.00%	0.00%	设立
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	3,000,000	重庆	重庆市涪陵区	城市运营服务	51.00%	0.00%	设立
重庆新大正美餐餐饮服务服务有限公司	5,000,000	重庆	重庆市渝中区	餐饮服务	51.00%	0.00%	设立
重庆山清停车场管理有限公司	1,000,000	重庆	重庆市渝中区	停车场服务	100.00%	0.00%	其他
四川和翔	223,771,500	成都	成都市武侯区	公共设施管理服务	91.88%	0.00%	非同一控制下企业合并
新大正企业服务(安庆)有限公司	2,000,000	安庆	安庆市宜秀区	商务服务业	51.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
新大正北京	5,000,000	北京	北京市密云区	物业服务	67.00%	0.00%	设立
新大正(南京)物业管理	5,000,000	南京	南京市浦口区	物业服务	67.00%	0.00%	设立

有限公司							
新大正(长沙)物业管理有限公司	5,000,000	长沙	长沙市天心区	物业服务	67.00%	0.00%	设立
新大正(河南)物业管理有限公司	5,000,000	郑州	郑州市金水区	物业服务	67.00%	0.00%	设立
新大正深圳	5,000,000	深圳	深圳市南山区	物业服务	67.00%	0.00%	设立
杭州大正牧歌物业服务 有限公司	5,000,000	杭州	杭州市临平区	物业服务	60.00%	0.00%	设立
江西中泽	10,000,000	南昌	南昌市红谷滩区	物业服务	55.00%	0.00%	非同一控制 下企业合并
新大正武汉	1,000,000	武汉	武汉市江夏区	物业服务	80.00%	0.00%	设立
新大正海南	1,000,000	海口	海口市龙华区	物业服务	80.00%	0.00%	设立

## 2、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	10,601,912.66	24,845,591.28
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,783,509.47	485,212.34
--综合收益总额	1,783,509.47	485,212.34

## 十、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

### 2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期转入其 他收益金额	本期其他 变动	期末余额	与资产/收 益相关
递延收益	7,048,753.47			143,500.02		6,905,253.45	与资产相关

### 3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
计入其他收益的政府补助金额	10,025,544.41	15,193,291.32

## 十一、与金融工具相关的风险

## 十二、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			19,693,586.43	19,693,586.43
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			19,693,586.43	19,693,586.43
（二）权益工具投资			19,693,586.43	19,693,586.43
（四）投资性房地产			92,806,420.00	92,806,420.00
2. 出租的建筑物			92,806,420.00	92,806,420.00
持续以公允价值计量的负债总额			112,500,006.43	112,500,006.43
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

### 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

### 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

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，期末公司主要采用市场法和收益法对投资性房地产进行评估，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性。

其他非流动金融资产为持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资，被投资企业德同领航、重庆大正清洁服务有限公司的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，公司按账面价值作为公允价值的合理估计进行计量；前海勤博教育科技（深圳）有限公司经营业绩不稳定，期末账面净资产为负数，公司管理层预计收回其投资款的可能性比较低，评估其公允价值为 0 元；对于重庆旅商投资（集团）有限公司的投资，公司采用资产公允价值减去处置费用后的净额进行评估确定对其投资的公允价值，评估其公允价值为 12,075,054.77 元。

## 十三、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

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 2025 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）27.136%、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、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注六之说明。

## 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。

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
海南旅投	联营企业
南阳新大正	联营企业
雅安雨城	联营企业
保税港港佳	联营企业
江西中泽	联营企业

其他说明：2025 年 5 月，收购江西中泽股权成为控股公司，不再为联营企业。

## 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
德同领航	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

## 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
南阳新大正	接受劳务	23,202.53			
江西中泽	接受劳务	2,991,987.94			8,034,894.12
海南旅投	接受劳务	5,028,838.00			10,110.80
重庆大正清洁服务有限公司	接受劳务	826,886.78			826,886.78
保税港港佳	接受劳务				7,173.45

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
-----	--------	-------	-------

南阳新大正	提供劳务	183,279.78	4,344,096.14
江西中泽	提供劳务		5,332,237.17
海南旅投	提供劳务	2,504,828.59	2,699,974.59
雅安雨城	提供劳务	207,559.08	
保税港港佳	提供劳务	229,276.24	876,766.43

## 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	保税港港佳	-	-	2,301,518.94	133,627.60
应收账款	海南旅投	2,265,300.28	35,665.70	1,412,232.22	22,303.32
应收账款	南阳新大正	50,000.00	500.00	225,668.22	5,570.05
应收账款	雅安雨城	220,012.62	2,200.13	-	-
其他应收款	南阳新大正	354,908.77	9,982.17	397,025.30	10,168.42

### (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	海南旅投	3,583,479.14	1,283,331.83
应付账款	重庆大正清洁服务有限公司	413,443.38	275,628.94
应付账款	南阳新大正	24,594.68	-
其他应付款	德同领航	480,473.66	130,468.66
其他应付款	南阳新大正	-	2,670.00

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

截至 2025 年 6 月 30 日止，开具的保函如下：

品种	交易金额(元)	保证金余额(元)	备注
保函	96,260,239.87	4,410,474.11	
合计	96,260,239.87	4,410,474.11	

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

#### (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。

## 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

## 十六、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

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。本公司按产品分类的营业收入及营业成本详见本财务报表附注五(二)1之说明。

## 十七、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)	566,150,766.85	497,750,396.48
0-3月	417,191,606.70	381,872,922.81
3-6月	77,230,805.98	59,964,153.20
6-12月	71,728,354.17	55,913,320.47
1至2年	54,970,523.80	28,888,347.93
2至3年	7,679,746.19	1,842,886.41
3年以上	1,756,189.73	1,468,179.44
3至4年	844,776.16	406,770.16
4至5年	61,997.38	211,993.09
5年以上	849,416.19	849,416.19
合计	630,557,226.57	529,949,810.26

## (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	1,557,251.52	0.25%	1,557,251.52	100.00%	0.00	1,707,247.23	0.32%	1,707,247.23	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	628,999,975.05	99.75%	17,396,192.85	2.77%	611,603,782.20	528,242,563.03	99.68%	11,739,841.68	2.22%	516,502,721.35

备的应收账款										
其中：										
合计	630,557,226.57	100.00%	18,953,444.37	3.01%	611,603,782.20	529,949,810.26	100.00%	13,447,088.91	2.54%	516,502,721.35

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
0-3 月（含 3 月，以下同）	417,110,237.23	4,171,102.38	
4-6 月	77,226,305.98	2,316,789.18	
7-12 月	67,685,895.37	3,384,294.77	
1 至 2 年	50,266,780.43	5,026,678.04	
2 至 3 年	7,336,780.56	2,201,034.17	
3 年以上	0.00	0.00	
3 至 4 年	467,132.00	233,566.00	
4 至 5 年	61,997.38	49,597.90	
5 年以上	13,130.41	13,130.41	
合计	620,168,259.36	17,396,192.85	

### (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	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,707,247.23	-149,995.71				1,557,251.52
按组合计提坏账准备的应收账款	11,739,841.68	5,656,351.17				17,396,192.85
合计	13,447,088.91	5,506,355.46				18,953,444.37

### (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	24,919,084.47		24,919,084.47	3.95%	1,245,954.22
客户二	21,781,286.76		21,781,286.76	3.45%	445,759.79
客户三	18,575,520.65		18,575,520.65	2.95%	1,279,650.31
客户四	10,864,174.00		10,864,174.00	1.72%	954,030.03
客户五	10,542,324.85		10,542,324.85	1.67%	848,216.48
合计	86,682,390.73		86,682,390.73	13.74%	4,773,610.83

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	39,589,478.46	23,133,559.29
其他应收款	217,561,963.18	191,081,589.33
合计	257,151,441.64	214,215,148.62

## (1) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
成都嘉峰	2,078,225.70	1,831,437.20
重庆大疆商业管理有限公司	351,561.31	351,561.31
大世界保洁	15,721,023.42	8,555,602.26
大正保安	1,818,644.22	
重庆高筹智能工程有限公司	2,314,614.47	
民兴物业	15,225,987.42	12,394,958.52
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	924,541.62	
新大正(南京)物业管理有限公司	1,154,880.30	
合计	39,589,478.46	23,133,559.29

## (2) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方	104,163,704.66	80,376,328.18
履约保证金	77,377,746.25	87,489,734.68
投标保证金	8,500,319.58	5,615,891.34
项目备用金	10,231,258.41	3,688,607.60
代收代付款	17,840,366.17	15,031,535.01
其他	5,373,484.33	5,111,420.09
合计	223,486,879.40	197,313,516.90

## 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)	167,009,980.44	128,586,517.36
0-3月	50,494,701.79	104,799,518.39
3-6月	23,039,508.52	3,709,685.01
6-12月	93,475,770.13	20,077,313.96
1至2年	23,369,524.01	26,747,336.15

2 至 3 年	31,758,742.07	22,867,915.92
3 年以上	1,348,632.88	19,111,747.47
3 至 4 年	286,297.39	6,492,450.63
4 至 5 年	627,224.27	2,542,577.45
5 年以上	435,111.22	10,076,719.39
合计	223,486,879.40	197,313,516.90

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	223,486,879.40	100.00%	5,924,916.22	2.65%	217,561,963.18	197,313,516.90	100.00%	6,231,927.57	3.16%	191,081,589.33
其中：										
合计	223,486,879.40	100.00%	5,924,916.22	2.65%	217,561,963.18	197,313,516.90	100.00%	6,231,927.57	3.16%	191,081,589.33

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围内关联方组合	104,163,704.66	0.00	0.00%
履约保证金组合	77,377,746.25	3,868,887.31	5.00%
账龄组合	41,945,428.49	2,056,028.91	6.56%
其中：0-3 月	32,390,504.63	323,905.03	1.00%
3-6 月	3,225,303.59	96,759.11	3.00%
6-12 月	2,400,273.98	120,013.70	5.00%
1-2 年	1,619,500.12	161,950.01	10.00%
2-3 年	1,036,224.62	310,867.39	30.00%
3-4 年	211,286.06	105,643.03	50.00%
4-5 年	627,224.27	501,779.42	80.00%
5 年以上	435,111.22	435,111.22	100.00%
合计	223,486,879.40	5,924,916.22	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	4,740,444.70	190,353.48	1,301,129.39	6,231,927.57
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-80,975.01	80,975.01		
--转入第三阶段		-103,622.46	103,622.46	

本期计提	-249,904.54	-5,756.02	-48,450.79	-304,111.35
本期核销			2,900.00	2,900.00
2025年6月30日余额	4,409,565.15	161,950.01	1,353,401.06	5,924,916.22

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
往来单位一	合并范围内关联方往来	48,841,580.45	1年以内、1-2年、2-3年	18.57%	0.00
往来单位二	合并范围内关联方往来	7,199,549.55	1年以内	5.00%	0.00
往来单位三	履约保证金	4,860,000.00	1年以内	1.85%	243,000.00
往来单位四	合并范围内关联方往来	4,790,402.09	1年以内、1-2年	1.82%	0.00
往来单位五	合并范围内关联方往来	4,623,113.40	1年以内	1.76%	230,755.67
合计		70,314,645.49		29.00%	473,755.67

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	350,093,070.88	1,550,000.00	348,543,070.88	348,318,500.00	1,550,000.00	346,768,500.00
对联营、合营企业投资	11,050,497.91		11,050,497.91	24,457,080.51		24,457,080.51
合计	361,143,568.79	1,550,000.00	359,593,568.79	372,775,580.51	1,550,000.00	371,225,580.51

(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		
大世界保洁	1,378,000.00						1,378,000.00	0.00
大正融信	300,000.00						300,000.00	0.00
重庆益客精厨餐饮管理有限公司		550,000.00					0.00	550,000.00
大正保安	4,800,000.00						4,800,000.00	0.00
慧创商业		1,000,000.00					0.00	1,000,000.00
重庆高筹智能工程有限公司	7,000,000.00						7,000,000.00	0.00
重庆大疆商业管理有限公司	500,000.00						500,000.00	0.00
重庆慧璧物业服务服务有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	0.00
新大正航空	5,100,000.00						5,100,000.00	0.00
民兴物业	97,000,000.00						97,000,000.00	0.00
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	0.00
深圳慧链云科技有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	0.00

大正慧能	4,976,700.00							4,976,700.00	0.00
重报智慧	9,750,000.00							9,750,000.00	0.00
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	1,530,000.00							1,530,000.00	0.00
重庆新大正美餐餐饮服务有限公司	306,000.00							306,000.00	0.00
重庆山清停车场管理有限公司	19,091,000.00							19,091,000.00	0.00
四川和翔	140,016,800.00							140,016,800.00	0.00
新大正企业服务(安庆)有限公司	1,020,000.00							1,020,000.00	0.00
江西中泽	0.00						1,774,570.88	1,774,570.88	0.00
合计	346,768,500.00	1,550,000.00	0.00	0.00	0.00		1,774,570.88	348,543,070.88	1,550,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
二、联营企业												
保税港港佳	13,365,333.27			12,079,600.00				955,700.00		-330.03	0.00	
南阳新大正	3,817,966.79				1,124,342.63						4,942,309.42	
江西中泽	2,167,769.06		1.00		-393,199.18					-1,774,570.88	0.00	
成都嘉峰	695,373.75							246,788.50			448,585.25	
海南旅投	2,466,795.83				473,722.65						2,940,518.48	
雅安雨城	1,943,841.81				775,242.95						2,719,084.76	
小计	24,457,080.51	0.00	1.00	12,079,600.00	1,980,109.05	0.00	0.00	1,202,488.50	0.00	2,104,604.15	11,050,497.91	
合计	24,457,080.51		1.00	12,079,600.00	1,980,109.05	0.00	0.00	1,202,488.50	0.00	2,104,604.15	11,050,497.91	

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	1,239,627,339.66	1,097,497,037.75	1,447,375,886.38	1,290,462,016.45
其他业务	1,929,000.47	63,729.28	2,387,085.83	0.00
合计	1,241,556,340.13	1,097,560,767.03	1,449,762,972.21	1,290,462,016.45

## 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	35,429,770.79	24,634,993.25
权益法核算的长期股权投资收益	1,980,109.05	880,828.67
处置长期股权投资产生的投资收益	-330,033.27	
合计	37,079,846.57	25,515,821.92

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-218,682.55	
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）	10,025,544.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	606,108.87	
减：所得税影响额	2,114,036.09	
少数股东权益影响额（税后）	2,596,875.19	
合计	5,702,059.45	--

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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项目的情况说明

### 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	5.73%	0.31	0.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.27%	0.29	0.29

## 第九节 其他报送数据

### 一、其他重大社会安全问题情况

不适用

### 二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

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
2025 年 05 月 08 日	公司	网络平台线上交流	其他	“全景·路演天下”的不特定对象	详见 2025 年 5 月 8 日全景路演的互动交流内容	全景路演 ( <a href="http://rs.p5w.net">http://rs.p5w.net</a> )
2025 年 06 月 25 日	公司	电话沟通	机构	中信证券、申万宏源证券、东吴证券、兴业证券、东方财富证券、西南证券、招商基金、广发基金、工银瑞信基金、富国基金、中金资管、平安基金、东方红资管等	详见 2025 年 7 月 9 日披露的投资者关系管理信息	深交所互动易 ( <a href="https://irm.cninfo.com.cn/">https://irm.cninfo.com.cn/</a> )

### 三、上市公司与控股股东及其他关联方资金往来情况

适用 不适用