

公司代码：603506

公司简称：南都物业

南都物业服务集团股份有限公司 2025 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人韩芳、主管会计工作负责人向昱力及会计机构负责人（会计主管人员）华美娜声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟向全体股东每股派发现金红利0.2141元（含税）。截至2025年12月31日，公司总股本187,777,779股，扣除不参与利润分配的回购专用账户中已回购的股份2,290,500股，实际可参与利润分配的股数为185,487,279股，以此计算合计拟派发现金红利39,712,826.43元（含税），占本年度归属于上市公司股东净利润的比例40.01%。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中涉及的经营计划、发展战略等前瞻性陈述因存在不确定性，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请投资者查阅本报告“第三节 管理层讨论与分析”中“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析（四）可能面对的风险”部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理、环境和社会.....	28
第五节	重要事项.....	44
第六节	股份变动及股东情况.....	66
第七节	债券相关情况.....	72
第八节	财务报告.....	72

备查文件目录	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
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内在上海证券交易所网站（www.see.com.cn）、《上海证券报》上披露过的公司文件正本及公告原稿

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、南都物业	指	南都物业服务集团股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元、中国法定流通货币单位
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
物业管理/物业服务	指	通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，并维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
南都产发集团	指	浙江南都产业发展集团有限公司
悦都科技	指	浙江悦都网络科技有限公司
悦郡商业	指	浙江悦郡商业管理有限公司
乐勤楼宇	指	杭州乐勤楼宇工程有限公司
乐勤装饰	指	杭州乐勤装饰工程有限公司
乐勤清洁	指	浙江乐勤清洁服务有限公司
普惠物业	指	浙江中大普惠物业有限公司
中大物业	指	杭州中大物业服务服务有限公司
谷尚智能、谷尚	指	浙江谷尚智能科技有限公司
云象机器人	指	杭州云象商用机器人有限公司
包干制	指	业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担的物业服务计费方式
酬金制	指	在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式
资产管理服务	指	为客户提供公寓租赁、酒店运营、招商运营等资产管理类业务
物业增值服务	指	物业服务企业为其管理项目内业主、住户等提供的个性化专项服务，如社区空间运营服务、美居服务、到家服务、社区零售服务、中介服务等
非业主增值服务	指	物业服务企业为开发商、承建商、其他物业服务企业等提供的案场服务、顾问咨询服务等业务
业态	指	物业服务企业为满足不同类型的物业提供相应的物业服务而形成的不同经营形态

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	南都物业服务集团股份有限公司
公司的中文简称	南都物业
公司的外文名称	Nacity Property Service Group Co.,Ltd.
公司的外文名称缩写	Nacity Service
公司的法定代表人	韩芳

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	赵磊	倪瑶	陈苗苗
联系地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
电话	0571-87003086	0571-87003086	0571-87003086
传真	0571-88255592	0571-88255592	0571-88255592
电子信箱	zhaolei@nacity.cn	niyao@nacity.cn	chenmm@nacity.cn

三、基本情况简介

公司注册地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
公司注册地址的历史变更情况	/
公司办公地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
公司办公地址的邮政编码	310023
公司网址	http://www.nacityres.com/
电子信箱	IR@nacity.cn

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报
公司披露年度报告的证券交易所网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼 战投品牌中心

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	南都物业	603506	/

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	杭州市上城区钱江路 1366 号华润大厦 B 座
	签字会计师姓名	赵丽、龚敬

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	1,862,286,631.39	1,805,475,530.50	3.15	1,850,886,626.00

利润总额	163,518,104.79	47,301,699.31	245.69	254,506,867.64
归属于上市公司股东的净利润	99,249,593.84	21,905,280.58	353.09	185,767,199.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	45,469,591.89	40,831,663.31	11.36	70,200,627.54
经营活动产生的现金流量净额	105,160,063.63	178,516,479.47	-41.09	185,351,770.27
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	1,190,877,110.27	1,092,191,541.47	9.04	1,155,435,848.26
总资产	2,648,656,529.98	2,448,969,585.01	8.15	2,662,952,276.21

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	0.54	0.12	350.00	0.99
稀释每股收益(元/股)	0.54	0.12	350.00	0.99
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.25	0.22	13.64	0.37
加权平均净资产收益率(%)	8.69	1.94	增加6.75个百分点	17.09
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.98	3.62	增加0.36个百分点	6.46

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

报告期内，公司营业收入同比上升 3.15%，主要系增加物业服务项目所致；归属于上市公司股东的净利润同比上升 353.09%，主要系公司增加物业服务项目及安邦护卫股价上涨所致。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

□适用 √不适用

九、 2025 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	452,521,197.16	461,211,199.39	455,502,887.42	493,051,347.42
归属于上市公司股东的净利润	29,483,128.01	100,464,598.00	24,517,581.78	-55,215,713.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	25,992,162.81	29,368,443.27	26,875,026.80	-36,766,040.99
经营活动产生的现金流量净额	-99,341,482.67	78,566,086.50	-109,462,981.49	235,398,441.29

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注 (如适用)	2024 年金额	2023 年金额
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	-379,129.04		2,546,465.00	-18,863.93
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	8,495,631.57		3,173,630.66	7,337,983.60
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	52,570,633.31		38,604,307.20	139,834,687.84
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益	5,759,949.44			
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,819,180.14		10,902,417.28	7,344,753.20

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益	1, 522, 956. 77			1, 625, 789. 24
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2, 109, 014. 66	-	3, 279, 132. 84	-1, 285, 696. 57
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	17, 582, 082. 36		-	38, 648, 624. 05
少数股东权益影响额（税后）	318, 123. 22		26, 660. 21	623, 457. 38
合计	53, 780, 001. 95		18, 926, 382. 73	115, 566, 571. 95

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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，应说明原因。

适用 不适用

十一、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十二、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	417, 883, 201. 33	682, 960, 701. 94	265, 077, 500. 61	17, 207, 730. 65
其他非流动金融资	120, 524, 191. 62	153, 064, 513. 68	32, 540, 322. 06	35, 362, 902. 66

产				
其他权益工具投资		17,435,974.96	17,435,974.96	
合计	538,407,392.95	853,461,190.58	315,053,797.63	52,570,633.31

十三、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

公司成立于 1994 年，是一家市场化运营的物业服务企业，现为中国物业管理协会副会长单位、浙江省物业管理协会会长单位。公司一直以来以“创百年卓越服务企业”为愿景，秉承以“客户第一”为核心的“七色花”价值观和“人文服务、智慧管理”的服务理念，以“一体两翼·生态+科技”战略为引领，以物业管理服务为基础，基于未来空间功能复合的发展趋势，建立覆盖全生命周期的服务质量管理体系，主张以科技手段和工具应用创新，实现服务管理的数字化、智慧化；坚持以人为本，为客户提供全业态、全场景、全生命周期服务，致力于向国内领先的城市运营综合服务商转型升级。

物业基础服务：公司以“合理设计、高效提供、科学管理、质价相符”的服务质量方针为客户提供物业服务，兼顾各业态、各区域、不同物业费单价项目的共性及个性需求，设计服务内容及服务标准，包括综合管理、秩序维护、工程维护、环境保洁、绿化养护、装修管理、社区文化等，公司融合多年服务经验，持续提升管理层次，丰富管理业态，目前已覆盖包括住宅类、商写类、城市服务类等全业态服务场景，住宅包括多层住宅、高层住宅、排屋和别墅；商写包括办公写字楼、商业综合体、产业园区、工业园区、市场等；城市服务包括学校、医院、文旅、场馆、交通枢纽、市政环卫等。目前公司已实行由集团、战区/子公司、项目组成的三级品质检查管控体系，对开展的物业服务全过程监控和检验，确保服务提供过程及结果令客户满意。

物业增值服务：公司积极探索实践城市空间运营和场景服务，围绕社区中 C、B、G 端业主不同需求，打造社区生活服务和企业增值服务两大物业增值板块，逐步完善增值服务全链。

社区生活服务板块，覆盖业主老、中、青、幼全龄周期和衣、食、住、购、娱全生活场景，链接悦嘉家线上生活服务平台和线下邻里服务中心，打造城市一刻钟生活圈，提供社区零售、到家服务、美居服务、经纪服务、社区空间运营等一站式服务，让业主享受更便捷、舒适、愉悦、丰盛的生活。

企业增值服务板块，围绕写字楼、产业园区、企业总部、政府大楼、商业综合体中的企事业单位及政府客户全周期、全场景服务需求，提供各发展阶段全链增值服务，完善后勤配套服务，降低设施运行成本，提升行政服务效率，为客户打造高效智能、便捷降本、绿色健康、有人文关怀的办公和商业环境。

资产管理服务：资产管理业务主要包括产商运营、住宿运营两大业务板块。公司旗下全资子公司悦郡商管，以轻资产模式为主导，打通存量资产服务产业链，致力于为各类业主方提供全方位解决方案，践行“城市更新”与“存量不动产运营”的初心。

产商运营板块，专注“空间、社群、服务、投资、生态”，用专业为产业、商业空间赋能，助力产业升级，实现资产的升值；陆续推出全体系招商运营闭环服务，包括前期招商执行、开业筹备，到后期的商业运营、物业服务，进一步夯实公司在商业和产业园区类物业的竞争优势，与物业管理服务形成产业协同效应。

住宿运营板块，为追求精致生活的城市精英群体量身定制，群岛公寓致力于提供雅致、完善、有品位的居住空间，兼顾舒适度与杰出品味的私人居所；覆盖服务公寓、人才公寓、公租房等品类，打造“城市生活家”。

非业主增值服务：主要包括案场服务及顾问咨询服务两类业务。

案场服务：公司为开发商的售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务，还包括物料管理、会务接待、后勤保障、设施设备的检查保修等。

顾问咨询服务：按服务对象可以分为前期物业顾问业务和物业管理顾问咨询业务两类。

1、前期物业顾问业务：主要面向房地产开发商、承建商，公司参与房地产的规划设计、设施设备选型等，为今后物业的投入使用提供意见和建议。

2、物业管理顾问咨询业务：主要面向中小型物业公司，公司凭借多年的管理经验与健全的管理体系，向对方输出管理经验，提供专业化的培训，帮助其培养物业管理团队。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

报告期内，物业行业在复杂多变的环境中持续发展步入关键转型期，行业规模扩张转向提质增效、精细化运营。在市场与政策双重驱动下，数字化、智慧化加速渗透，服务向社区增值等多元领域延伸，市场竞争趋于理性，行业整体迈向高质量发展。

1、政策端多维赋能提供转型引导

2025 年，物业行业在政策端迎来诸多变革与机遇，从国家顶层设计到地方具体举措，均对行业发展产生深远影响。2025 年中共中央办公厅、国务院办公厅联合印发的《提振消费专项行动方案》提出将物业服务纳入鼓励外商投资目录，为行业引入外资、拓展国际化空间创造条件。

此外，服务融合成为政策引导的重要方向。此前，国务院印发的《关于促进服务消费高质量发展的意见》，倡导“物业服务+生活服务”模式，养老、托育、餐饮、家政等业态与物业加强融合。中央首个养老服务纲领性文件明确“社区+物业+养老服务”路径，要求将社区养老服务纳入城市一刻钟生活圈，为物业企业开辟社区服务新场景。

市场规范方面，各地同步完善维修资金使用、车位管理、物业退出等细则，破解行业治理顽疾，推动行业从“价格竞争”向“价值竞争”转型。

2、市场端告别高速增长，聚焦质效提升

伴随房地产市场从增量开发步入存量经营时代，物业行业告别规模高速扩张阶段，迈入提质增效的调整期。据中指研究院的数据，截至 2024 年底，全国物业管理行业管理面积为 314.14 亿平方米，预计到 2029 年将增长至近 380 亿平方米，行业总营收规模已突破 1.7 万亿元，超越部分传统服务业，彰显出强劲的发展潜力；但行业增速明显放缓，百强企业管理面积均值同比增速为 2.18%，营收增速也降至 5% 以内，“存量时代”特征愈发显著，全面迈向质量与效益并重的新发展路径。

行业格局加速优化，许多企业退出低密度、高协调成本的项目，聚焦核心城市群，从追逐管理面积的“量变”转向深耕服务价值的“质变”。头部企业放缓外拓步伐，深耕在管项目提效，中小企业生存压力加剧，行业洗牌提速，整体朝着精细化运营、差异化服务的方向迈进，构建存量时代的核心竞争优势。

3、服务端提升品质多点发力

2025 年，物业企业在服务品质提升上积极作为，多维度探索突破路径，力求在“存量时代”契合业主不断升级的需求。服务模式创新上，“弹性定价”机制开始推行，物业企业提供详细服务清单，打破传统固定收费模式，业主按需选择并定价，既化解“质价不符”质疑，又为企业提供高品质服务奠定经济基础。同时，物业企业不断拓宽服务边界，将服务从维修、保洁等基础刚需，向新婚布置、宠物投喂、社区养老等多元场景延伸，打造更贴合需求的服务体系。

科技应用为服务品质提升提供了有力支撑，AI 摄像头、智能传感器、智慧服务平台等数字化设备应用，实现小区安全、设施设备运行的实时监测与高效管理。借助智能巡检设备、AI 客服、数字维保系统等工具，物业服务实现从被动转向主动预判、前置处置，提升了服务响应速度和质量。

尽管客户满意度行业均值受部分物业企业低价竞争策略影响，但标杆企业依托智能化技术赋能、多元化增值服务布局，客户满意度仍维持高位水平。

三、经营情况讨论与分析

2025 年，公司主动寻求战略升级，积极布局新兴赛道，持续夯实“住宅、商写、城市服务”全业态发展，全面推进战略落地。

报告期内，公司实现营业收入 186,228.66 万元，实现归属于母公司净利润为 9,924.96 万元，同比上升 353.09%。实现扣非归母净利润 4,546.96 万元，较去年同期上涨 11.36%。

（一）战略升级深耕拓新局

近年来，随着人工智能、具身智能技术的快速发展，叠加政策对 AI 科技发展、智慧化应用等方面的大力支持，物业服务场景正成为 AI 科技技术落地的重要场景。基于此，公司主动寻求战略升级，以“一体两翼·生态+科技”战略为引领，以物业基础服务为一体，生态和科技为两翼，凭借基础服务筑牢发展根基，生态业态拓展服务边界，科技赋能驱动创新发展，将人工智能、具身智能等前沿技术深度融入物业服务全链条，推动一体两翼业务的深度融合，实现公司高质量发展。

1、“一体”——物业基础服务

报告期内，公司持续完善市场拓展组织架构，积极优化项目布局。全年新签项目 92 个，新签面积 1,141.59 万平方米。从业态结构看，新签面积中住宅项目占比 10.61%，商写项目占比 60.61%，城市服务项目占比 28.78%，其中商写项目面积占比较上年同期提升 22 个百分点。从区域布局看，新签面积中江浙沪区域占比 76.15%，较去年下降 16 个百分点。新签项目业态与区域结构的变化，主要系公司主动加大江浙沪区域外非住业态的拓展力度所致。

截至报告期末，公司总签约项目 681 个，总签约面积 9,000.74 万平方米。业态分布上，住宅项目占比 60.63%，商写项目占比 28.09%，城市服务项目占比 11.28%；区域分布上，江浙沪区域面积占比 84.69%，较上年度微降 0.89 个百分点，主要受新签项目区域结构变化影响。目前公司已完成住宅、商写、城市服务三大领域全业态布局，覆盖住宅、商业、办公、园区、学校、医院、交通枢纽、文旅、场馆、市政环卫等各类业态。

年内，公司新签多个代表项目，商写领域，公司成功签约中国移动通信集团浙江有限公司湖州全域，以及嘉兴、台州、杭州部分标段物业服务项目，浙盐杭州食盐配送有限公司杭配大楼园区、冠山数智产业园、各类物流园区等项目；城市服务领域，成功签约常熟文旅景区、龙游河生态公园三期、朗城村环卫、灵山景区等项目；住宅领域，成功签约维港名苑、尚璟名筑、温岭峻岭山庄、万年乐享城等项目。

2、“两翼”——多元增值生态

（1）物业增值服务

报告期内，公司持续深化专业企业服务能力，通过建立企业保洁标准化操作流程（SOP），提供定制化解决方案，确保流程科学高效；同时上线石材养护、高空幕墙清洗、空气治理等专项服务，精准适配客户多元需求。

在便民生活与房务服务方面，公司上线自营洗衣缝纫店“净邻衣舍”，开业 5 个月已服务业主 3,000 余位，完成衣物清洗超 10,000 件；全资子公司乐勤楼宇推出“第三方查验咨询服务”产品，打造多场景查验解决方案，全年通过市场化竞争获取业务 28 项；培育“无人机”房屋外立面安全评估服务，已取得民用无人驾驶航空器运营合格证，并成功中标蒋村花园等项目，服务面积超百万方。

新零售与供应链板块，公司打造全新品牌“寻山邻”，深入源头产地，通过全链路品控为用户探寻优质产品；持续加强“悦享供应链”体系建设，依托知味观、良品铺子、周黑鸭、采芝斋、船牌、UUKI 等优质品牌，以“供应链服务+新零售”双线协同，对内深耕私域运营，对外输出供应链能力与高附加值产品，不断增强企业核心优势。

（2）资产管理服务

报告期内，公司住宿运营板块多举措降低整体租赁成本，目前在管 3 个长租公寓项目，管理公寓套数 598 套，出租率 85%；产商运营板块以轻资产运营为主，打造“物业服务+资产运营”一体化模式，成功签约文鸿顾问咨询、之江未来社区顾问咨询项目。

2、“两翼”——科技投资落地

报告期内，公司为深化科技端“Nacity Robotics”战略落地，投资云象机器人。本轮投资由南都物业领投，杭州高新金投控股集团有限公司下属伍零伍零基金跟投。投资完成后，公司将成为云象机器人最大的机构股东与产业方股东。通过投资云象机器人，公司与云象机器人双方可

形成“研发+应用”生态协同。一方面，公司可深度参与云象机器人的产品设计、技术研发、实地测试等重要环节，从自身需求出发定制化功能型机器人产品，在降本增效的同时优化服务流程，提升服务满意度；另一方面，云象机器人可依托公司全业态的应用场景，根据场景实际运行数据，加速产品迭代与技术升级，并不断构建“算法+硬件+场景”的闭环生态，推动人工智能、机器人技术在智慧物业场景的规模化应用。

5月，公司为进一步拓宽人工智能及具身智能领域的产业布局并提升综合竞争力，联合浙大网新（600797.SH）、景业智能（688290.SH）、浙江赛智伯乐股权投资管理有限公司共同设立“赛智助龙基金”，基金主要关注人工智能、机器人、具身智能等领域，重点支持浙大系、“六小龙”生态圈企业及AI、具身智能等优质创业项目，和上市公司从事相关业务、上下游有产业协同的创新企业发展，促进各方相互赋能，重点打造浙大系人工智能+具身智能产业链。

6月，“赛智助龙基金”正式启动投资，首个投资项目为杭州云深处科技有限公司。

10月，公司完成对境智具身智能科技（北京）有限公司的投资。通过本次投资合作，公司将依托在物业服务场景中的广泛布局，为境智具身的技术迭代与产品优化提供真实的落地环境和应用反馈。这种“技术+场景”的协同模式，不仅有助于加速具身智能在物业领域的应用探索，也进一步体现了公司以实际场景推动技术落地的长期投资逻辑。

（二）精益服务品质筑牢安全

公司围绕服务品质提升，持续开展专项与精细化运营。报告期内，在专项提升方面，开展“好房子、好服务、好邻里”品质专项提升行动，梳理三好服务清单，推动各项目对标落地整改；同时围绕供应商招标、服务方案优化等，实施集约型保绿一体化管理，覆盖五大区域63个项目。在标准建设与国际认证方面，参与制定国家标准《智慧城市基础设施·连接城市和城市群的快速智慧交通》，并通过ISO41001设施管理体系认证，接轨国际认证体系。在客户体验与服务深耕方面，持续开展“我为业主做件事”“聆听计划”“美颜计划”“守卫计划”，梳理服务品质提升项，聚焦项目“常新、常绿、常亮”，完善服务细节，提升业主满意度。此外，公司将项目的安全平稳运营放在首位，积极开展“百日安全检查行动”，组织专业团队对消防设施、电气设备、公共区域等进行全面排查，对发现的问题及时整改，确保项目在安全方面无死角、无盲区。

（三）数智赋能强企精进人才力

公司立足行业深度转型期，以数智化、效能化、价值化为导向，通过组织优化、数智化赋能、学习型组织建设及文化凝聚，扎实推进人才力建设，为公司高质量发展筑牢根基。

报告期内，公司以数智化转型为引擎，全面推进组织与人力资源体系升级。在组织效能方面，推进架构扁平化，精简管理层级，推行项目集群化管理，构建“资源共享、专业协作、责任共担”的管理体系，实现属地项目集约化运营。依托数智技术强化资源统筹、数据赋能与风险管控能力，组织效能整体提升。在人才发展方面，上线数智化学习平台，形成覆盖员工全职业周期的“线上+线下”学习网络，通过直播课堂、专题研习、技能比武、专项赋能等方式沉淀业务实战经验，推动知识资产向服务能力转化。落地管家带教、师徒带教机制，针对管理层开展“服务提质增效”专题培训及管理读书会，加速人才成长。坚持价值化导向，推行差异化考核与动态管理机制，实现业务成果与团队激励深度联动，激发一线活力。紧跟市场趋势，引进年轻复合型人才，优化人才梯队结构，推进职业技能等级认定，提升关键岗位专业素养与持证率。在文化驱动方面，畅通员工沟通渠道，通过高管接待日、恳谈会、满意度调研等机制倾听员工心声，推动员工发展需求与组织目标深度融合。举办“西溪福行”等特色文化活动，营造积极的组织氛围。报告期内，公司获评“智联招聘年度优选雇主”及“杭州市物业行业雇主典范”奖项。

（四）数智聚力赋能内控提效

公司持续推进内部管理协同升级，完成人力、财务、采购三大共享服务体系的深化应用，打通数据壁垒，实现资源统筹调度与高效协同；同时构建数字化管理协同，以数据中台为基座，打通全业务链条，实现跨域协作与智能决策的闭环落地，驱动资源全域优化和多业务主体共生发展。此外，集采商城的上线以图形化交互方式引导项目采购，并对供应商货品铺排进行集中管理，替代了原流程审批的采购管理模式，有效提升了采购效率，降低了管理成本。

对客服务方面，公司持续提升智慧便捷水平。升级访客管理智慧化全场景服务，实现客户自助邀约、访客快速通行的服务闭环；完善缴费渠道，新增智能POS机、扫码盒子等应用能力，为客户提供多元便捷的体验。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司成立于 1994 年，2018 年上市成为首家登陆 A 股市场的物业服务企业。深耕物业服务行业三十余年，公司沉淀了机制优势、品牌优势、全业态服务优势、组织管理优势及智慧服务优势等核心竞争力。

（一）机制优势

公司较早实现了市场化运作，能够基于标准化基础为各类物业项目提供定制化的服务，在当前激烈的市场竞争环境下，能够做到快速反应、独立决策，始终保持与五大相关方（顾客、员工、股东、供应商、社会公众）的双向沟通，积极营造改进创新企业环境。公司的灵活机制优势，令公司更专注于客户体验和市场需求，使得公司的战略规划得到贯彻与延续，确保公司持续发展，实现战略目标。

（二）品牌优势

公司作为首家登陆 A 股的物业服务企业，已通过职业健康管理体系、质量管理体系、环境管理体系、企业诚信管理体系、商品售后服务评价认证、SA8000 社会责任管理体系、污水和垃圾处置、公共卫生及其他环境保护服务、合规管理体系、生活垃圾分类服务能力认证、资产管理体系、反贿赂管理体系、物业服务认证、食品安全管理体系、HACCP 危害分析与关键控制点认证、信息安全管理体系、信息技术服务管理体系、能源管理体系、设备维护保养服务认证、园林绿化养护服务认证等一系列体系认证，多年来公司一直侧重于品质管理与标准化建设，具有较完整的管理运行体系和丰富的管理经验。

公司凭借较强的品牌影响力、不断提升的综合实力，自 2018 年起持续入围全国物业服务企业综合实力前二十强。报告期内，公司荣获杭州物业管理协会、中国指数研究院、克而瑞物管、中物研协、中物智库等组织评选的“2025 中国物业服务综合实力百强企业”第 12 名、“2025 中国物业服务企业综合实力 20 强”第 18 名、“2025 中国物业服务企业品牌价值 100 强”“2025 中国物业品牌影响力百强企业”“2025 中国物业高品质服务力百强企业”等荣誉，同时，公司旗下控股子公司江苏金枫物业服务有限责任公司获“2025 中国物业服务企业综合实力 100 强”第 57 名，浙江中大普惠物业有限公司获“2025 中国物业服务企业综合实力 100 强”第 68 名。

公司多年来坚持诚信经营、品质为基的品牌形象，积极履行社会责任，近年来获评浙江省市场监督管理局评定的浙江省 AAA 级“守合同重信用”企业、西湖区人民政府颁发的“西湖区政府质量奖”、中共杭州市委创建“平安杭州”领导小组颁发的杭州市“平安示范单位”、杭州市人力资源和社会保障局颁发的“杭州就业援助公益示范企业”、西湖区古荡街道办事处颁发的“2025 年度古荡街道经济高质量发展突出贡献企业”、中物研究院颁发的“2024 中国物业社会责任贡献领军企业”等多项荣誉，连续多年被浙江省住房和城乡建设厅评为浙江省物业服务企业信用等级 AAA。

公司在业务分布的主要区域，形成了良好的口碑效应，曾获得浙江省服务业重点企业、杭州市十佳物业服务企业等称号，目前为浙江省物业管理协会会长单位，对存量项目的续约及规模的扩张产生积极影响。

（三）全业态服务优势

通过多年的服务产品研发及标准化服务体系建设，公司积累了规模住宅、商业、办公、园区、学校、医院、文旅、场馆、交通枢纽、市政环卫等多种业态的专业服务能力。2024 年 4 月，公司在三十周年之际，推出“南都嘉寓”“南都云邸”“南都联行”“南都城服”四大业态子品牌，并发布各个业态的标准化服务手册。公司多个在管项目曾被评为国家、省、市级优秀示范项目，服务的主要业态领域多次获得行业协会等机构认可，近年来荣获“2025 中国物业服务企业 TOP10”“2025 中国公建物业服务领先企业”“2025 中国行政办公物业服务领先企业”“2025 中国产业园区物业服务企业 TOP20”“2024 中国写字楼物业服务领先企业”“2022 中国交通枢纽物业服务领先企业”“2020 中国特色物业服务领先企业-保障房服务”等多项荣誉。

近几年公司加快全国化布局，已完成向全国性城市综合运营商转型，通过战略牵引，将美好生活的外延扩展至城市空间，尝试探索城市物业的服务产品开发，积极拓宽服务业态类型，形成了细分品类专业化的服务产品。同时，公司将清洁服务、维修服务、装饰装修、存量资产管理、

餐饮服务等业务独立运行，提供更加标准化、专业化、精细化的服务，荣获克而瑞物管、中物研协评选的“2025 中国物业增值服务运营领先企业”。

（四）组织管理优势

优秀的人才及团队是公司核心竞争力和支撑品牌的重要支撑因素，公司融合智能化科技系统，制定自身管理规范运营框架及流程并持续整合优化，形成统一、规范、智慧和相对稳定的组织管理体系，强调跨部门之间横向沟通、消除部门壁垒，为快速反应提供有力保障。同时，公司为实现规范管理，针对不同岗位制定标准工作流程，使所有员工均可根据对应的工作标准，实现日常工作的流程规范化、决策规范化、控制规范化。

公司非常重视组织架构的作用，持续进行组织架构的调整与优化，根据发展战略和人力资源规划，建立人才培育流程和计划，鼓励员工主动参与企业管理，对有一定贡献的员工给予物质和精神奖励。

（五）智慧服务优势

公司根据战略规划和长远发展，通过外部合作和自主开发建立了大数据平台，通过智能设施设备引入、移动互联网应用，打造以实现多种生态设计理念和各类场景应用的智慧服务平台，同时不断完善和改良各种设施设备传感设备，可全天候地对设施设备的运行情况进行监管，通过智慧车管、智慧消防、远程监控等技术手段提高项目管理效率与经济效益。凭借在设施管理领域的专业实力及物业数字化建设，公司荣获克而瑞物管、中物研协、中物智库评选的“2025 中国物业 FM 设施管理领先企业”“2025 中国物业智慧物业服务领军企业”。公司自主研发的社区生活服务平台，已推出面向住宅社区客户的终端“悦嘉家”、面向园区企业客户的终端“悦园区”、面向物业企业员工的终端“悦服务”三大 APP，目前已应用于旗下各个物业项目，并迭代至 7.0 版本，实现业主、员工、企业需求数据的融合互联，不断驱动管理进阶及服务提质增效。旗下全资子公司悦都科技获“国家高新技术企业”认定，通过智慧化平台实现对园区的人、财、物、事等重要指标日常运行的监测及资源的综合调度，实时、可视化掌握各系统运行状态，结合大数据与 AI 技术，为运营提供决策分析依据，有效赋能智慧园区建设。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 186,228.66 万元，同比上升 3.15%；实现营业成本 155,030.82 万元，同比上升 1.06%；实现归属于母公司净利润为 9,924.96 万元，同比上升 353.09%，总资产为 264,865.65 万元，同比上升 8.15%，其中归属于母公司所有者权益为 119,087.71 万元，同比上升 9.04%。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,862,286,631.39	1,805,475,530.50	3.15
营业成本	1,550,308,215.77	1,533,995,406.02	1.06
销售费用	21,555,342.38	23,896,778.70	-9.80
管理费用	90,843,562.78	104,730,418.19	-13.26
财务费用	2,676,249.03	3,301,756.51	-18.94
研发费用	2,398,724.82	2,970,395.73	-19.25
经营活动产生的现金流量净额	105,160,063.63	178,516,479.47	-41.09
投资活动产生的现金流量净额	-296,632,645.87	215,457,136.74	-237.68
筹资活动产生的现金流量净额	53,743,147.51	-270,426,768.72	119.87

营业收入变动原因说明：营业收入较上年同期上升 3.15%，主要系物业项目增加导致营业收入上升。

营业成本变动原因说明：营业成本较上年同期上升 1.06%，主要系物业项目增加及严控项目成本。

销售费用变动原因说明：销售费用较上年同期下降 9.8%，主要系公司降本增效，优化费用支出。

管理费用变动原因说明：管理费用较上年同期下降 13.26%，主要系公司降本增效，优化费用支出。

财务费用变动原因说明：财务费用较上年同期下降 18.94%，主要系公司减少银行贷款，利息支出减少。

研发费用变动原因说明：研发费用较上年同期下降 19.25%，主要系公司研发项目阶段性变化。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：较上年同期下降 41.09%，主要系公司本期预收回款减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：较上年同期下降 237.68%，主要系公司对外投资增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：较上年同期上升 119.87%，主要系公司本期取得银行贷款。

无变动原因说明：无

无变动原因说明：无

无变动原因说明：无

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、收入和成本分析

适用 不适用

主营业务收入较上期增加 5,688.42 万元，主营业务成本较上期增加 1,646.06 万元，主要系公司物业项目增加同时严控成本导致毛利率略上升。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业管理服务	1,860,027,644.80	1,548,397,608.95	16.75	3.15	1.07	增加 1.71 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业基础服务	1,656,144,604.04	1,414,026,579.67	14.62	3.90	2.16	增加 1.45 个百分点
物业增值服务	181,634,275.71	112,113,851.44	38.27	14.52	26.43	减少 5.82 个百分点
非业主增值服务	3,053,708.71	2,575,900.73	15.65	-87.11	-86.61	减少 3.16 个百分点

资产管理服务	19,195,056.34	19,681,277.11	-2.53	-28.67	-50.72	增加45.88个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
杭州市	958,279,822.83	781,514,452.95	18.45	14.74	11.03	增加2.73个百分点
江苏省	338,777,606.70	291,381,327.29	13.99	-9.00	-6.73	减少2.10个百分点
浙江省(除杭州市)	291,908,716.79	245,316,938.97	15.96	-13.09	-15.92	增加2.82个百分点
上海市	120,322,527.23	97,578,504.37	18.90	19.25	17.92	增加0.91个百分点
河南省	47,200,885.68	45,258,670.27	4.11	19.22	16.07	增加2.60个百分点
陕西省	13,214,517.59	10,128,504.76	23.35	-5.30	2.21	减少5.64个百分点
安徽省	20,507,138.59	19,356,818.22	5.61	-30.45	-31.69	增加1.71个百分点
湖北省	7,310,603.57	6,726,617.66	7.99	-38.75	-38.71	减少0.06个百分点
重庆市	12,811,728.14	11,286,575.56	11.90	-7.30	-11.22	增加3.89个百分点
四川省	10,158,314.85	8,038,156.35	20.87	18.06	13.81	增加2.96个百分点
山西省	8,971,863.82	6,360,596.92	29.11	3.93	5.31	减少0.92个百分点
湖南省	5,090,849.81	4,926,948.33	3.22	-0.22	-0.16	减少0.05个百分点
江西省	19,294,722.96	16,058,277.47	16.77	-1.16	-1.94	增加0.66个百分点
其他省	6,178,346.24	4,465,219.83	27.73	-25.01	-22.87	减少2.00个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
向业主提供服务	1,781,821,853.86	1,494,295,403.11	16.14	3.14	3.28	减少0.11个百分点
向非业主提供服务	78,205,790.94	54,102,205.84	30.82	3.60	-36.37	增加43.47个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内，公司实现主营业务收入186,002.76万元，主营业务收入较上年同期上升3.15%。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
物业管理服务	人工成本（自有员工、外包人员）、工程材料、电梯等设施设备维保、清洁用品及保养、绿化相关费用、秩序维护费用、公共水电能耗）	1,548,397,608.95	100	1,531,936,974.02	100	1.07	主要系项目增加导致成本增加
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
物业基础服务	人工成本（自有员工、外包人员）、工程材料、电梯等设施设备维保、清洁用品及保养、绿化相关费用、秩序维护费用、公共水电能耗）	1,414,026,579.67	91.32	1,384,092,668.91	90.35	2.16	主要系项目增加导致成本增加
非业主增值服务	人工成本（自有员工、外包人	2,575,900.73	0.17	19,233,508.60	1.26	-86.61	主要系非业主增值服

	员)						业务导致成本下降
物业增值服务	增值服务成本	112,113,851.44	7.24	88,674,016.29	5.79	26.43	主要系公司业务结构变化,成本增加,毛利率下降。
资产管理服务	资产运作成本	19,681,277.11	1.27	39,936,780.22	2.61	-50.72	主要系上年长租公寓退租项目并项严控成本。

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示,受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

无

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额10,624.93万元,占年度销售总额5.71%;其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元,占年度销售总额0。

前五名供应商采购额26,131.73万元,占年度采购总额16.86%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元,占年度采购总额0。

B.报告期内向单个客户的销售比例超过总额的50%、前5名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

其他说明：

无

3、费用

适用 不适用

销售费用较上年同期下降 9.8%，主要系公司降本增效，优化费用支出。

管理费用较上年同期下降 13.26%，主要系公司降本增效，优化费用支出。

财务费用较上年同期下降 18.94%，主要系公司减少银行贷款，利息支出减少。

研发费用较上年同期下降 19.25%，主要系公司研发项目阶段性变化。

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	2,398,724.82
本期资本化研发投入	
研发投入合计	2,398,724.82
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.13
研发投入资本化的比重（%）	0

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

公司研发人员的数量	6
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	0.08
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	
硕士研究生	

本科	6
专科	
高中及以下	
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下（不含30岁）	1
30-40岁（含30岁，不含40岁）	3
40-50岁（含40岁，不含50岁）	2
50-60岁（含50岁，不含60岁）	
60岁及以上	

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、 现金流

□适用 √不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
交易性金融资产	682,960,701.94	25.79	417,883,201.33	17.06	63.43	主要系本期购买理财产品增加
预付款项	6,571,717.21	0.25	4,966,034.18	0.20	32.33	主要系公司预付供应商款项增加
其他非流动金融资产	153,064,513.68	5.78	120,524,191.62	4.92	27.00	主要系公司确认安邦公允价值变动收益

在建工程	10,640,316.39	0.40	4,836,977.53	0.20	119.98	主要系公司装修总部大楼持续投入
无形资产	2,761,075.48	0.10	1,923,231.60	0.08	43.56	主要系公司与债务人签订协议及诉讼, 债务人以车位使用权抵偿应收账款
短期借款	80,050,833.34	3.02			100	主要系公司本年借入银行贷款
一年内到期的非流动负债	18,557,078.99	0.70	13,610,759.81	0.56	36.34	主要系公司一年内的租赁负债增加
预计负债			1,445,000.00	0.06	-100.00	主要系公司未决诉讼在本期处理完毕

其他说明:

无

2、境外资产情况

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

期末银行存款包含冻结的银行存款 13,481,789.15 元, 使用受限, 其他货币资金中包含保函保证金 1,666,865.93 元, 使用受限。

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见“第三节”六（一）行业格局与趋势

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

适用 不适用

2、报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

3、报告期内房地产销售和结转情况

适用 不适用

4、报告期内房地产出租情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	杭州	联合大厦	办公	1,492.24	150.5	100%	否	不适用
2	郑州	绿地新都会	办公	361	22.3	100%	否	不适用
3	上海	浦创商务大厦	办公	149.44	19.5	100%	否	不适用

5、报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

6、其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

1、重大的股权投资

适用 不适用

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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
江苏金枫物业服务有限责任公司	参股公司	物业管理	500	16,016.13	4,473.58	27,433.35	2,664.62	2,010.22
浙江悦郡商业管理有限公司	子公司	资产管理	6,000	16,585.08	10,475.12	22,050.23	1,838.26	1,353.88

报告期内取得和处置子公司的情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

在政策强引导、市场需求升级与行业自我革新的三重驱动下，物业行业历经从权责归位到标准重塑、从模式创新到秩序规范的变革，行业格局加速优化，迈入以“服务为本、品质为核、多元融合、良性竞争”为核心的高质量发展时期。

行业马太效应持续加剧，规范化、高品质成为物业企业立足的核心门槛。一方面，头部企业凭借品牌优势、标准化服务体系、全业态运营能力及资本实力，进一步抢占市场份额，尤其是在政策推动的物业服务质量提升行动中，头部企业更易获得优质项目，形成规模与品质的双向壁垒；另一方面，缺乏标准化服务能力、依赖低价内卷的中小企业，将因无法满足国家标准与业主需求逐步退出市场，而聚焦区域深耕、特色服务的中小企业，有望通过差异化竞争在细分赛道站稳脚跟。同时，随着城市服务、智慧园区、养老社区等业态的兴起，物业服务的应用场景不断拓展，多元业态融合的综合型服务企业将成为市场主流。

政策导向将引领物业发展方向。2026年3月“十五五”规划纲要发布，将物业服务纳入房屋全生命周期安全管理制度，改变其以往作为房产交付“附属品”的定位，推动服务融入建筑设计、建设、运维全流程，同时鼓励创新社区集成服务模式，促进物业与家政、快递等业态融合，聚焦智慧养老、到家服务等领域培育民生服务新增长点。针对行业低价内卷等痛点，“十五五”规划建议提出整治“内卷式”竞争，构建优质优价的良性市场秩序。2026年2月公示的《住宅物业服务规范》国家标准，则补齐了全国统一服务标准短板，明确基础服务内容、流程与量化指标，有效解决合同模糊、权责不清等问题，为行业监管提供依据，推动物业服务从“有”向“优”质变，匹配群众对美好生活的需求。

多元融合发展，社区集成服务打开价值新空间。政策鼓励物业创新社区集成服务模式，推动与家政、快递、养老等业态深度融合，聚焦全民健康、智慧养老、到家服务等民生刚需培育新增长点，物业服务将从传统的“四保一服”，升级为覆盖居民生活全场景的综合服务体系，增值服务成为企业盈利结构优化的核心抓手，品牌化、规模化的服务模式将成为行业发展主流。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司秉持“深耕服务、生态赋能、智创未来”理念，以“一体两翼·生态+科技”为战略引领。一体为物业基础服务，以全业态布局筑牢发展根基，涵盖住宅、商写、城市服务三大领域，并通过“南都嘉寓”“南都云邸”“南都联行”“南都城服”四大业态子品牌及标准化服务手册，系统构建全业态管理体系。生态翼聚焦物业服务核心场景，构建“产品链+产业链”双轮驱动的生态服务体系，产品链通过集成化供应链平台和双轨服务模式打通最后100米生活服务，产业链则以物业管理为基础，延伸至资产运营与综合设施管理，实现空间价值延伸。科技翼以投资引领围绕机器人、具身智能等产业链进行全栈布局，同时通过数智化平台建设提升运营效能与服务品质，推动公司高质量发展。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2026年，公司将锚定经营指标、夯实管理根基、创新运营模式，以标准化规范服务流程、以数字化赋能业务落地、以专业化强化团队战力，筑牢服务品质、深化智能应用，保障全年经营任务高效落地、稳步达成。

1、三驱赋能稳拓市场

市场拓展工作将以完成公司下达的年度市拓指标为核心目标，围绕信息建设、专班管控、职能赋能三大方向系统推进。信息建设方面，搭建全流程数字化管理闭环，实施市场信息“星火计划”，构建网格化基础信息库，为精准拓盘提供数据支撑。专班管控方面，成立住宅、商写（金融）、公建三大专班，专项推进项目立项、执行投标、业绩达成及续聘协同等关键环节，为投拓

全流程保驾护航，确保指标有效落地。职能赋能方面，加强市场营销培训演练，通过创新理念、实战踏勘、工具运用、行业交流等多维度内外训，持续提升团队专业能力，为达成拓展目标提供有力保障。

2、深耕生态服务致远

多元增值服务方面，将以“企业服务全生命周期深化”为主线，围绕企业服务、专业工程、零售供应链三大板块协同推进。家庭服务方面，依托“悦嘉家”平台优化线上推广，结合入户维修业务开展面对面服务转化，通过微改家业务提供从上门勘察到施工监管的全流程服务，打造“房帮快”品牌口碑。专业工程方面，推进弱电工程业务向半自营、全自营模式进阶，强化成本控制与过程监管，打造高利润产业。洗衣业务方面，推进“净邻衣舍”拓店计划，通过管家赋能与全员营销实现营收有效增长。零售业务方面，深化“寻山邻”品牌建设，整合头部供应商资源，面向大客户、物业渠道及礼品市场拓展，构建从产品选品、仓储物流到售后客服的全链路能力。通过各项业务的流程再造与服务升级，持续深化客户关系，提升品牌价值与复购粘性。

资产管理方面，全面梳理存量资产组合，通过系统性优化与分类施策，持续提升资产质量。创新推出灵活日租服务，以出租率为核心目标，推动存量资产实现保值增值。以紫金港云谷中心项目为试点，积极探索物业与招商运营一体化管理模型，形成可复制、可推广的运营范式。同步推进产业招商与企业服务标准化流程建设，健全集采管控机制，着力打造商业办公产业资源平台，提升资源整合与服务效能。结合品牌输出与顾问咨询业务，拓展轻资产发展路径，构建多元化收益结构，为集团可持续发展注入新动能。

3、数智赋能深耕服务

以价值为导向，聚焦标准建设与数智赋能两大方向，持续夯实运营管理基础。标准建设方面，进一步完善服务标准化体系，细化各业态服务场景的操作规范与质量标准，推进服务专家认证机制，打造专业人才梯队；同时开展“十项全能”培训，覆盖一线关键岗位，提升全员服务能力与执行水平。数智赋能方面，着力构建系统化数据报表平台，实现运营数据的精准采集、分析与可视化呈现，为管理决策提供有力支撑；加强系统培训赋能，推动数字化工具在项目一线的深度应用，提升工作效率与响应速度。通过标准化与数字化的深度融合，推动运营管理向精细化、智能化迈进。

4、深耕人才锻造骨干

面对行业存量竞争环境，公司坚持“以价值创造为核心”的人力资源战略，将“人才力”建设作为驱动公司长期可持续发展的关键引擎。2026年，公司将围绕“精益组织、人才焕新、科技赋能”三大主线，着力构建有能力、有担当、有未来的高素质人才队伍。

精益组织方面，公司深化组织效能提升行动，推进组织扁平化调整与编制优化，严控总部及后台人员规模，提升组织运营效率，将资源持续向一线服务端倾斜，以支撑服务提质，保障核心业务竞争力稳步提升。

人才焕新方面，以“年轻化与专业化”重塑核心服务力，聚焦打造兼具专业技能、多元背景与年轻活力的高潜力、高素质创新型人才队伍。重点优化项目经理、核心管家等关键岗位人才结构，按计划引入一定比例高潜青年人才，为组织发展注入全新活力。同时构建系统化人才培养培训体系，围绕岗位胜任力打造分层分类的课程，强化一线服务、运营管理等核心能力赋能，搭配高标准绩效管理市场化人才发展机制，激活个体潜能。此外，深化推进企业文化建设，以文化凝聚团队共识、激发组织活力，推动形成躬身入局、协同奋斗的组织文化氛围，持续锻造高素质、高活力、高专业度的服务团队。以专业能力与文化软实力双轮驱动，赢得客户长期信赖，为公司经营发展筑牢坚实人才根基，夯实可持续发展的组织保障。

5、数字化创新升级

数字化工作将以价值创造为核心，通过数字化手段赋能业务，实现高效运营与管理提升。数字建设方面，重点推进市拓管理平台、AI客服满意度系统、网格绩效管理、AI车辆违停及数据报表五大项目。培训赋能方面，分岗位开展系统深度培训，并于二至三季度举办AI应用大赛，激发全员创新活力。品质强基方面，完成多个标杆项目打造，综合大检查整改率不低于95%，成立集团小组强化项目续聘保盘。同时，推进国家高新技术企业复审及新总部大楼装修等专项工作，为数字化运营提供有力支撑。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、宏观经济风险

宏观经济的不稳定会影响业主的支付能力和意愿，在经济下行期间，业主收入减少，可能会优先削减非必要支出，物业费的支付意愿和能力下降，会一定程度影响企业收缴率，影响企业的现金流和盈利能力。同时，经济波动还可能导致物业企业相关方（如房地产开发商）的支付能力受到影响，进一步影响物业企业的应收账款回收。

2、政策法规风险

政府政策的调整可能对物业行业产生影响。例如，物业费定价机制的调整、服务质量标准的提高、行业监管的加强等，都可能增加物业企业的运营成本和合规风险。一些地方政府可能会出台限制物业费上涨的政策，或者对物业企业的服务标准提出更高要求，这将对物业企业的盈利能力和运营模式带来影响。

3、市场竞争风险

受房地产环境影响，房地产市场从增量市场向存量市场转变，物业行业的竞争也会更加激烈。一方面，更多的企业可能会进入这一领域，争夺市场份额，物业企业获取新项目的难度加大。企业间为了争夺市场份额，可能会陷入价格战，影响行业的整体利润水平；另一方面，多数存量项目在拓展过程中可能面临信息不对称、评估不准确等风险，导致企业承接的项目质量不佳，影响企业的盈利能力和市场声誉。

4、成本上升风险

随着劳动力成本的增加、物资价格的上涨以及服务标准的提高，物业企业的运营成本不断上升。物业属于劳动密集型行业，人力成本是物业企业的主要支出之一，劳动力市场的供需变化和最低工资水平的上涨会直接增加企业的成本负担。同时，清洁用品、维修材料等物资价格的波动也会对企业的成本控制产生影响。

5、安全责任风险

物业企业承担着保障物业区域安全的责任，包括防火、防盗、公共区域安全等。一旦发生安全事故，如火灾、盗窃、高空坠物等，企业可能会面临业主的索赔和监管部门的处罚，这对企业的财务状况和市场形象都会造成不利影响。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司根据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会有关法律法规的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构、建立健全公司内部控制体系，规范公司运作。公司治理的实际情况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，基本情况如下：

1、股东与股东会

报告期内，公司维护全体股东合法权益，公平对待所有股东，认真对待股东来访、来电。公司严格根据《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司章程指引》等最新法律法规规定，结合公司实际情况，及时修订《公司章程》《股东会议事规则》，并严格按照

最新法规和公司新修订规则的有关要求召集、召开，同时股东会采取现场结合网络投票的方式进行表决，确保所有股东特别是中小股东充分行使表决权。

2、董事与董事会

公司董事会成员 8 名，其中独立董事 3 名；董事会下设有审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、战略决策委员会四个委员会，董事会人数及构成符合法律最新要求。公司董事勤勉履行职责，严格遵守承诺，按时出席董事会、董事会专门委员会和股东会相关会议，为公司日常经营和重大事项发表了专业意见，确保了董事会的规范化运作和决策的合法、科学和高效。

3、信息披露及透明度

公司严格按照相关法律法规要求，及时通过《上海证券报》及上海证券交易所网站披露有关信息，切实履行上市公司信息披露义务，有效防止选择性信息披露和内幕交易的情形发生，保证公司信息披露的真实、准确、完整、公平、及时、公正，积极维护公司和广大股东的合法权益。

4、投资者关系及利益相关者

报告期内，公司注重投资者关系管理，通过电话、互动平台、现场等线上线下相结合多种方式与投资者保持沟通，解答投资者反馈的信息与问题，与投资者形成良好的互动互信关系，增强投资者对公司的理解和信心。公司充分尊重和维护投资者及利益相关者的合法权益，共同推动公司持续、健康地发展。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
韩芳	董事长	女	55	2015/12/27	2027/12/16	40,329,534	40,329,534	0	-	152.55	否
楼俊	董事、总裁	男	57	2022/1/11	2027/12/16	0	0	0	-	128.42	否
阙建华	董事、副总裁	男	52	2015/12/27	2027/12/16	0	0	0	-	109.67	否
沈慧芳	董事	女	54	2022/1/11	2027/12/16	0	0	0	-	10.00	否
赵荣祥	独立董事	男	64	2025/6/30	2027/12/16	0	0	0	-	5.03	否
周宏伟	独立董事	男	51	2022/1/11	2027/12/16	0	0	0	-	10.00	否
赵刚	独立董事	男	49	2022/1/11	2027/12/16	0	0	0	-	10.00	否
高强	独立董事(离任)	男	66	2024/12/16	2025/6/30	0	0	0	-	4.97	否
崔炜	职工代表董事	男	45	2025/11/5	2027/12/16	0	0	0	-	6.15	否
徐静	副总裁	女	54	2015/12/27	2027/12/16	0	0	0	-	105.00	否
赵磊	董事会秘书兼副总裁	男	49	2018/12/19	2027/12/16	0	0	0	-	68.15	否
倪旭升	副总裁	男	53	2022/1/11	2027/12/16	0	0	0	-	104.96	否
王华明	副总裁	男	52	2021/3/22	2027/12/16	0	0	0	-	86.43	否
王黎	副总裁	女	43	2022/10/10	2027/12/16	0	0	0	-	68.47	否
向昱力	财务负责	男	39	2021/9/8	2027/12/16	0	0	0	-	62.36	否

人											
合计	/	/	/	/	/	40,329,534	40,329,534	0	/	932.16	/

姓名	主要工作经历
韩芳	1971年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生，注册物业管理师，经济师。1993年2月至2006年12月，就职于浙江南都房产集团有限公司，担任集团副总裁等职；2001年9月至今于公司任职，现任公司董事长。
楼俊	1969年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士学历。曾任西湖区商务局、西湖区财政局党委书记、局长等职，现任公司董事及总裁。
阙建华	1974年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生，物业管理师，建筑工程师。1992年12月至1996年12月，服役于上海武警总队；1998年8月至今就职于南都物业，现任公司董事及副总裁。
沈慧芳	1972年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生。曾任浙江绿都宾馆、杭州海外海宾馆房务总监，2003年11月进入南都物业，现任公司董事。
赵荣祥	1962年出生，中国国籍，1991年参加工作，教授、工学博士。曾任浙江大学电机系副主任、电气学院副院长、电力电子应用国家工程研究中心主任、工研院院长、科技园管委会主任、浙江大学国内合作委员会副主任、浙江大学三伊电气电子有限公司董事长、浙江大学科技园发展有限公司董事长、浙江紫金小镇建设投资有限公司董事长、浙江知识产权交易中心有限公司董事长等职。现任金程科技有限公司首席科学家、董事；2021年09月至今，任常熟市国瑞科技股份有限公司独立董事；2023年9月至今，任卧龙电气驱动集团股份有限公司独立董事；2025年6月至今，任本公司独立董事。
周宏伟	1975年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位，高级经济师，房地产估价师。曾任上海市公房经营管理办公室科长，上海市物业管理事务中心办公室主任、中心副主任，现任上海市物业管理行业协会常务副会长及本公司独立董事。
赵刚	1977年5月出生，中国国籍，无境外居留权，会计学博士，特聘教授。曾任香港城市大学助理研究员、香港中文大学助理研究员、常州大学商学院副教授、浙江财经大学会计学院副教授。现任杭州电子科技大学会计学院特聘教授，奥普智能科技股份有限公司、浙江龙盛集团股份有限公司及本公司独立董事。
高强（离任）	1960年9月出生，工商管理硕士，高级经济师，中国国籍，无境外永久居留权。曾任建设银行浙江丽水地区分行党组成员、金温铁路专业支行行长、浙江省分行营业部副总经理、杭州市之江支行行长、浙江省分行杭州公司客户部兼省分行营业部总经理、浙江省分行公司业务部总经理，建设银行安徽省分行风险总监、分行副行长，建设银行山西省分行党委书记、行长，建设银行浙江省分行党委书记、行长，建行大学客户关系学院院长等职。现任杭州久胜私募基金管理有限公司董事长。
崔炜	1981年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，初级经济师。曾任浙江中烟工业有限责任公司市场经理、阿里巴巴（中国）网络技术有限公司客户经理、浙江博渊堂营销策划有限公司营销总监、杭州姚生记食品有限公司电商事业部总监。2013年6月至今，历任公司多种经营中心经理、浙江悦都网络科技有限公司总监、信息技术中心总监、市场营销中心客户总监、总裁办公室主任，现任市场营销中心总经理、职工代表董事。

徐静	1972 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位。曾任海外海酒店房务总监、总经理助理；2005 年 7 月至今，就职于南都物业，现任公司副总裁。
赵磊	1977 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾任盾安控股集团董事局秘书、安徽江南化工股份有限公司董事会秘书，现任公司副总裁兼董事会秘书。
倪旭升	1973 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位，曾任上海高地物业管理有限公司总裁，现任公司副总裁。
王华明	1974 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册物业管理师，工程师。1996 年 9 月至 2003 年 10 月任职于常熟尚湖风景区开发公司担任副经理，2003 年 11 月至今，任江苏金枫物业服务有限责任公司董事长，现任公司副总裁。
王黎	1983 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位，企业人力资源管理师，曾任阿里巴巴（中国）网络技术有限公司人力资源 HRG，2010 年 10 月起至今任职于南都物业，现任公司副总裁。
向昱力	1987 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册会计师，2011 年 8 月至 2017 年 3 月，历任立信会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所审计员、高级审计员、项目经理及业务经理；2017 年 3 月至 2018 年 12 月，担任深圳市帕拉丁股权投资有限公司高级投资经理；2019 年 1 月至 2020 年 6 月，担任深圳市碧桂园创新投资有限公司高级投资总监；2020 年 6 月至 2021 年 4 月，担任上海中梁物业发展有限公司财务专业总经理；现任公司财务负责人。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
韩芳	浙江南都产业发展集团有限公司	执行董事	2010/09/19	
	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2015/08/25	
在股东单位任职情况的说明	无			

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
韩芳	浙江未来科技股份有限公司	监事	2021-01-28	
	浙江南郡房地产开发有限公司	执行董事	2021-11-17	
	杭州南郡溪景置业有限公司	执行董事	2021-11-17	
	浙江南都悦盛投资管理有限公司	执行董事	2019-01-25	
	浙江南都房地产营销策划有限公司	执行董事	2007-12-27	2025-7-25
	浙江南都企业管理服务有限公司	执行董事	2004-06-08	
	杭州南郡广告策划有限公司	执行董事	2011-06-17	
楼俊	浙江谷尚智能科技有限公司	董事长、经理、财务负责人	2024-06-13	
	浙江悦郡商业管理有限公司	董事	2020-10-27	
	浙江中大普惠物业有限公司	董事长	2022-01-26	
	浙江悦都网络科技有限公司	董事	2022-05-12	
	桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司	董事长	2022-11-23	
	杭州乐勤装饰工程有限公司	执行董事	2020-09-11	
	杭州中大物业服务服务有限公司	执行董事	2022-01-26	
杭州南郡商业经营管理服务有限公司	董事长	2025-2-12		
阙建华	桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司	董事、总经理	2022-11-23	

	杭州南郡商业经营管理 有限公司	董事	2021-01-18	
	江西国信南都商业管理 有限公司	董事长、总经理	2020-08-28	
	杭州信建大悦住房服务 有限公司	执行董事	2019-09-05	
	江苏金枫物业服务有限 责任公司	董事	2018-06-15	
	杭州南都智诚物业服务 有限公司	财务负责人	2024-09-13	2026-01-16
赵荣祥	卧龙电气驱动集团股份 有限公司	独立董事	2023-09-07	
	常熟市国瑞科技股份有 限公司	独立董事	2021-09-15	
	浙江知识产权交易中心 有限公司	总经理	2016-09-26	
	金程科技有限公司	董事	2022-12-12	
周宏伟	上海卓训教育科技有限 公司	董事长	2019-08-01	2025-05-22
赵刚	浙江龙盛集团股份有限 公司	独立董事	2021-03-19	
	奥普智能科技股份有限 公司	独立董事	2023-05-12	
	浙江盐业集团有限公司	董事	2024-12-26	
	长育教育咨询常州有限 责任公司	执行董事、总经理	2020-02-12	2025-02-06
高强（离任）	财通证券股份有限公司	独立董事	2021-03-19	2025-07-02
	浙商银行股份有限公司	外部监事	2024-08-09	2025-06-23
	杭州久胜私募基金管理 有限公司	董事长	2021-12-28	
崔炜	浙江中大普惠物业有限 公司	监事	2022-01-26	
	桐乡市乌镇南都智慧城 市服务有限公司	监事	2022-11-23	
	杭州中大物业服务有限 公司	监事	2022-01-26	
	上海采林物业管理有限 公司	监事	2022-08-24	
	上海南都悦郡物业服务 有限公司	监事	2022-08-31	
	杭州南联智慧城市运营 服务有限公司	监事	2024-07-17	
	宁波南都悦郡物业服务 有限公司	监事	2023-05-29	
	杭州中大普惠保安服务 有限公司	监事	2024-01-25	
徐静	浙江悦都物业服务有限 公司	经理,执行董事	2019-09-30	
	浙江南都智联物业服务	执行董事, 总经理	2021-01-19	

	有限公司			
	桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司	董事	2022-11-23	
	海宁南都悦郡物业服务 有限公司	执行董事	2021-12-09	
	海宁南都智联物业服务 有限公司	执行董事	2021-12-09	
	绍兴市聚鑫智慧物业服务 有限公司	董事	2024-12-12	
赵磊	安邦护卫集团股份有限 公司	董事	2021-10-19	
	杭州南郡智能科技有限公司	董事	2025-07-24	
	杭州南郡智飞科技有限 公司	董事、经理	2025-10-28	
倪旭升	上海采林物业管理有限 公司	执行董事、总经理	2022-02-08	
	上海南都悦郡物业服务 有限公司	执行董事、总经理	2022-02-15	
	启东南都智联物业服务 有限公司	执行董事	2023-04-21	
	杭州南都智诚物业服务 有限公司	董事、经理	2026-01-16	
王华明	江苏金枫物业服务有限 责任公司	董事长	1997-12-10	
	常熟市锦星宾馆有限公 司	监事	2004-01-09	
	常熟市中远物业服务有 限责任公司	执行董事, 总经理	2014-03-20	
	苏州万进企业管理有限 公司	执行董事	2019-11-07	
	苏州百厨世家餐饮管理 有限公司	监事	2023-01-05	
	江苏调鼎投资管理有限 公司	监事	2022-12-21	2025-06-06
	常熟市悦川酒店管理有 限公司	董事	2021-08-09	
王黎	杭州悦嘉家网络科技有 限公司	执行董事、总经理	2021-03-19	
	杭州乐勤装饰工程有限公司	监事	2021-01-11	
	杭州悦享供应链管理有 限公司	执行董事、总经理	2022-04-21	
	杭州麦肃服装有限公司	执行董事、总经理	2021-06-16	
	浙江乐勤清洁服务有限 公司	执行董事、经理	2023-08-30	
	江苏金枫物业服务有限 责任公司	董事	2024-12-24	
	杭州乐勤楼宇工程有限	董事	2024-08-26	

	公司		
在其他单位任职情况的说明			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	公司管理人员根据公司《薪酬管理制度》及《绩效管理制度》确定薪酬；独立董事依据《关于调整独立董事薪酬的议案》确定薪酬。薪酬方案由董事会薪酬与考核委员拟定、经董事会审议后，由股东会审批
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	薪酬与考核委员会对董事、高级管理人员薪酬方案进行审核，重点关注薪酬与业绩匹配性、支付安排等，发表明确审核意见，确认其合理性及合规性。并根据同行业、同地区的市场行情，综合考虑公司的长期利益，确保薪酬方案与公司可持续发展相协调。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	薪酬包含基本薪酬和绩效薪酬两部分：根据外部市场或行业环境、地区薪酬水平，结合岗位价值、个人履职情况，确定基本薪酬。根据绩效考核方案、考核结果、考核周期，经薪酬及考核委员会评定，按期发放绩效薪酬。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	报告期内，董事、高级管理人员薪酬按时、足额发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	报告期末，董事、高级管理人员实际获得的薪酬合计为 932.16 万元。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	依据年度经营目标完成情况及个人 KPI 考核结果发放，由薪酬与考核委员会组织评价，依据评价结果核发薪酬。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	报告期内无薪酬递延支付安排。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	报告期内未发生薪酬止付或追索扣回的情形。

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
高强	独立董事	解聘	解聘
崔炜	职工代表董事	聘任	工作调动
赵荣祥	独立董事	聘任	工作调动

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
韩芳	否	10	10	0	0	0	否	4
楼俊	否	10	10	0	0	0	否	4
阙建华	否	10	10	0	0	0	否	4
沈慧芳	否	10	10	0	0	0	否	4
赵荣祥	是	6	6	0	0	0	否	2
周宏伟	是	10	10	10	0	0	否	4
赵刚	是	10	10	0	0	0	否	4
高强(离任)	是	2	2	0	0	2	是	0
崔炜	否	1	1	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

报告期内，独立董事高强先生因被相关监察机关实施留置，无法正常履职，连续两次未亲自出席董事会会议。具体内容详见公司于2025年6月12日在指定信息披露媒体披露的《关于变更独立董事的公告》。

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	-
通讯方式召开会议次数	-
现场结合通讯方式召开会议次数	10

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	赵刚、沈慧芳、赵荣祥
提名委员会	周宏伟、赵刚、阙建华
薪酬与考核委员会	赵荣祥、赵刚、韩芳
战略决策委员会	韩芳、楼俊、周宏伟

(二) 报告期内审计委员会召开4次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025/4/16	第四届董事会审计委员会第二次会议	审议通过了： 1、关于公司 2024 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案； 2、关于公司 2024 年年度报告及其摘要的议案； 3、关于公司 2024 年度内部控制评价报告的议案； 4、关于公司 2024 年度财务决算报告的议案； 5、关于公司 2024 年年度利润分配方案的议案； 6、关于续聘公司 2025 年度财务审计机构的议案； 7、关于公司 2024 年年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告； 8、关于 2025 年度日常关联交易预计的议案； 9、关于对会计师事务所履行监督职责情况报告； 10、关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案； 11、关于使用闲置募集资金进行现金管理的议案； 12、关于公司向银行申请综合授信额度的议案； 13、关于使用闲置自有资金进行证券投资的议案；	
2025/4/24	第四届董事会审计委员会第三次会议	审议通过了：关于公司 2025 年第一季度报告的议案	
2025/8/25	第四届董事会审计委员会第四次会议	审议通过了：1、关于公司 2025 年半年度报告及其摘要的议案 2、关于公司 2025 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告	
2025/10/27	第四届董事会审计委员会第五次会议	审议通过了：关于公司 2025 年第三季度报告的议案	

(三) 报告期内提名委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025/4/16	第四届董事会提名委员会第二次会议	审议通过了：关于公司 2024 年度董事会提名委员会履职情况报告的议案	
2025/6/10	第四届董事会提名委员会第三次会议	审议通过了：关于补选公司第四届董事会独立董事的议案	

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025/4/16	第四届董事会薪酬与考核委员会第一次会议	审议通过了： 1、关于确认公司董事 2024 年度薪酬的议案； 2、关于确认公司高级管理人员 2024 年度薪酬的议案； 3、关于公司 2024 年度董事会薪酬与考核委员会履职情况报告的议案；	

(五) 报告期内战略决策委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025/4/16	第四届董事会战略决策委员会第一次会议	审议通过了：关于公司 2024 年度董事会战略决策委员会履职情况报告的议案	
2025/12/29	第四届董事会战略决策委员会第二次会议	审议通过了：关于 2024 年环境、社会和公司治理报告的议案	

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	4,048
主要子公司在职员工的数量	3,724
在职员工的数量合计	7,772
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	832
客服人员	1,632
维修人员	1,251
秩序人员	1,120
保洁/绿化人员	2,305
其他人员	632
合计	7,772
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	25
本科	660
大专	1,437
高中/中专及以下	5,650
合计	7,772

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司严格遵守法律法规及监管规定，结合宏观经济形势、行业薪酬水平及区域市场实践，遵循“外部具备竞争力、内部体现公平性、价值实现匹配性”的基本原则，构建科学规范、激励有效的薪酬管理体系。

薪酬制度坚持以公司战略为导向，强化薪酬与业绩联动机制，推动公司战略规划与年度经营目标的达成。

公司持续完善薪酬管理机制，建立以岗位价值为基础、以绩效贡献为核心、与个人能力发展相挂钩的薪酬分配体系，落实“按岗定薪、按绩付酬、以能取酬”的分配导向。通过优化薪酬结构、健全考核评价、强化激励约束，不断提升薪酬管理的科学性、规范性与透明度，实现员工成长与企业发展的协同共进、成果共享。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

公司培训体系以“人才力、标准力、创造力、数字力”为核心，围绕 AI 赋能、业务强兵、梯队建设三大主线，系统构建精准、高效、可持续的人才培养生态，为战略落地提供坚实的人才支撑。

1、AI 赋能组织与业务

紧跟技术趋势，开展“AI 先锋训练营”“AI 业务提效赋能”及“南都杯 AI 应用创新实践大赛”，覆盖总部职能、项目经理、管家等关键群体，推动 DeepSeek 等工具在通知文案、数据分析、应急处理等场景的深度应用，以技术杠杆撬动一线效率与创新活力。

2、业务十项全能强兵计划

按月推出十大主题专项培训，涵盖管理指导、安全底线、园艺环境、管家服务、秩序维护、设施设备等业务领域，通过“理论+实操”双轮驱动，夯实各条线专业基本功，实现业务标准与实战能力的常态化巩固。

3、关键人群年度专业能力巩固

针对项目经理、管家等核心岗位，依托“淬锋计划、百炼计划”对员工“岗位技能、制度标准、数智能力三大模块开展年度复训及考核，强化岗位标准与实战技能；通过南都大讲堂、小课堂双渠道，持续输送制度解读、案例分享与优秀经验，确保关键人群专业能力持续进阶。

4、人才梯队建设

构建“中青班（优秀项目经理提升）—龙跃军（储备项目经理）—虎跃军（储备主管）”三级后备培养体系，融合高管授课、沙盘模拟、实战课题与轮岗历练，加速高潜人才从专业到管理的转身，为组织持续造血。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	30,799,183
劳务外包支付的报酬总额（万元）	65,591.46

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

根据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所有关规定，结合公司实际情况，公司在《公司章程》《未来三年（2025-2027 年）股东分红回报规划》中制定了利润分配政策，分红标准和比例明确、清晰，有关决策程序和机制完备。

2025 年度现金分红方案根据公司目前总体经营情况及公司所处的发展阶段，公司拟向全体股东每股派发现金红利 0.2141 元（含税）。截至 2025 年 12 月 31 日，公司总股本 187,777,779 股，扣除不参与利润分配的回购专用账户中已回购的股份 2,290,500 股，实际可参与利润分配的股数为 185,487,279 股，以此计算合计拟派发现金红利 39,712,826.43 元（含税），占本年度归属于上市公司股东的净利润的比例 40.01%。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	2.141
每 10 股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	39,712,826.43
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	99,249,593.84
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	40.01
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	39,712,826.43
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	40.01

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	104,740,271.30
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	104,740,271.30
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	102,392,084.60

最近三个会计年度现金分红比例 (%) (5)=(3)/(4)	102.29
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	99,249,593.84
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	555,307,140.16

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会制定的各项法律法规要求，围绕公司的生产经营与战略目标建立内控管理体系并持续优化，并对各业务流程进一步梳理、完善及规范，深化内控制度的执行与检查。

同时，公司积极响应证监会、上交所等有关部门组织监管合规培训，及时组织董事及高级管理人员参加学习，提高管理层的公司治理水平。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司结合行业特点和业务拓展实际经营情况，通过制度化手段、向控股子公司委派董事、监事行使表决权，委派高级管理人员参与子公司的日常经营与管理，实现加强对子公司的有效管理，持续强化内部控制监督检查机制，提高公司整体运作效率和抗风险能力。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见公司于上海证券交易所网站披露的《南都物业服务集团股份有限公司 2025 年环境、社会及公司治理报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	88.6	
其中：资金（万元）	88.6	慈善捐款
物资折款（万元）	/	
惠及人数（人）	/	

具体说明

适用 不适用

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十七、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(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或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他承诺	股份限售	韩芳、南都产发集团、舟山五彩石、阙建华、沈慧芳、徐静、金新昌	自公司股票上市至其减持期间，南都物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。	2016-6-17	是	自公司股票上市至其减持期间	是		
	其他	公司、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员、公司股东	责任主体未能履行承诺时的约束措施： 公司承诺： 如公司在首次公开发行股票（A股）并上市招股说明书中所作出的公开承诺事项未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本公司将采取如下措施： 1、及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；	2016-6-17	否	不适用	是		

			<p>2、向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；</p> <p>3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东会审议；</p> <p>4、公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。</p> <p>控股股东、实际控制人的承诺：</p> <p>浙江南都产业发展集团有限公司、韩芳女士分别作为南都物业服务集团股份有限公司控股股东、实际控制人，特此承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：</p> <p>1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；</p> <p>2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；</p> <p>3、有违法所得的，按相关法律法规处理；</p> <p>4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；</p> <p>5、根据届时规定可以采取的其他措施。</p> <p>公司董事、高级管理人员的承诺：</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>南都物业服务集团股份有限公司董事、高级管理人员承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正； 2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失； 3、有违法所得的，按相关法律法规处理； 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺； 5、根据届时规定可以采取的其他措施。 <p>发行人董事、高级管理人员承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。</p> <p>股东承诺：</p> <p>韩芳、南都产发集团、舟山五彩石、中城年代作为南都物业服务集团股份有限公司股东承诺，如违反其在公司首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正； 2、因依赖股东所作承诺给发行人造成直接损失的，依法赔 						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>偿发行人因此所遭受的直接损失；</p> <p>3、因违反承诺而有违法所得的，按相关法律法规处理；</p> <p>4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；</p> <p>5、根据届时规定可以采取的其他措施。</p>						
其他	<p>公司、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员、公司股东</p>	<p>关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺：</p> <p>公司承诺：公司将采取以下措施填补被摊薄即期回报：</p> <p>1、加快推进募投项目建设，争取募投项目早日达产并实现预期效益，严格管理募集资金使用，保证募集资金得到充分有效利用；</p> <p>2、进一步完善利润分配制度特别是现金分红政策，强化投资者回报机制；</p> <p>3、保证稳健经营的前提下，充分发挥竞争优势，开展相关多元化，进一步提高公司市场竞争力和持续盈利能力。</p> <p>董事、高级管理人员承诺：为保障公司填补即期回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员作出如下承诺：</p>	2016-6-17	否	不适用	是		

		<p>1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；</p> <p>2、对本人的职务消费行为进行约束；</p> <p>3、不动用公司资产从事与其本人履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>5、公司目前无股权激励计划。若未来进行股权激励，拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>控股股东、实际控制人承诺： 公司控股股东、实际控制人承诺： 不越权干预南都物业经营管理活动，不侵占南都物业利益。</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

（四）审批程序及其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	700,000.00
境内会计师事务所审计年限	10 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	赵丽、龚敬
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	赵丽（3 年）、龚敬（2 年）
境外会计师事务所名称	
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	150,000.00
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司第四届董事会第三次会议、2024 年度股东大会审议通过，公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2025 年度财务审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内公司、控股股东及实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司分别于 2025 年 4 月 17 日、5 月 12 日召开第四届董事会第三次会议、2024 年年度股东大会，审议通过了《关于 2025 年度日常关联交易预计的议案》，预计公司 2025 年度日常关联交易金额为不超过 12,000 万元。详见公司于 2025 年 4 月 1 日《上海证券报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的披露。

2025 年度日常关联交易实际发生金额为 1,530.35 万元。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
南都物业服务集团股份有限公司郑州分公司	郑州客赢房地产营销策划有限公司	写字楼出租		2022/1/15	2028/2/29	56,082.57	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司郑州分公司	深圳市天行道文化传播有限公司	写字楼出租		2025/5/1	2026/4/30	166,909.35	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	浙江耀华建设集团有限公司	写字楼出租		2024/7/1	2027/3/31	330,460.58	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	浙江绿城时代建设管理有限	写字楼出租		2019/5/1	2026/5/30	556,134.87	市场价		否	

公司	公司									
南都物业服务集团股份有限公司	上海万田国际贸易有限公司	写字楼出租		2020/11/10	2025/12/9	195,005.85	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	浙江宝龙星汇商业管理有限公司	写字楼出租		2021/8/1	2026/7/31	619,040.10	市场价		否	
林峭巍	浙江悦都网络科技有限公司	办公楼出租		2024/2/23	2026/2/22	-99,809.52	市场价		否	
杭州兴耀商业经营管理有限公司	浙江悦郡商业管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017/1/1	2028/12/31	-7,623,233.50	市场价		否	
杭州天瑞服饰有限公司	浙江悦郡商业管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017/3/20	2027/7/19	-1,176,063.19	市场价		否	
浙江崇文置业有限公司	浙江悦郡商业管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2019/8/15	2027/5/31	-3,323,073.41	市场价		否	

租赁情况说明
无

(二) 担保情况

□适用 √不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1、委托理财情况****(1). 委托理财总体情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	风险特征	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	存款无风险评级	90,555,625	
券商理财产品	R3 及以下	410,420,976.56	
信托理财产品	R3 及以下	140,000,000	30000000

其他情况

□适用 √不适用

(2). 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	风险特征	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金投向	是否存在受限情形	实际收益或损失	未到期金额	逾期未收回金额
杭州银行股份有限公司	银行理财产品	存款无风险评级	50,000,000	2024.1.4	2027.1.4	银行存款	否		50,000,000	
招商银行股份有限公司	银行理财产品	存款无风险评级	10,000,000	2024.1.17	2026.12.1	银行存款	否		10,000,000	
南京银行股份有限公司	银行理财产品	存款无风险评级	20,000,000	2024.10.18	2027.10.18	银行存款	否		20,000,000	

南京银行股份有限公司	银行理财产品	存款无风险评级	10,555,625	2025.6.24	2026.9.28	银行存款	否		10,555,625	
嘉实资本管理有限公司	券商理财产品	R3	10,388,032.27	2022.4.20	无固定期限	债券	否		10,388,032.27	
嘉实资本管理有限公司	券商理财产品	R3	30,000,000	2022.6.1	无固定期限	债券	否		30,000,000	
华夏资本管理有限公司	券商理财产品	R3	20,032,944.29	2022.7.26	无固定期限	债券	否		20,032,944.29	
华夏资本管理有限公司	券商理财产品	R3	20,000,000	2022.8.16	无固定期限	债券	否		20,000,000	
华夏资本管理有限公司	券商理财产品	R3	30,000,000	2025.1.21	无固定期限	债券	否		30,000,000	
华夏资本管理有限公司	券商理财产品	R3	30,000,000	2025.4.23	无固定期限	债券	否		30,000,000	
上海海通证券资产管理有限公司	券商理财产品	R2	40,000,000	2024.6.5	无固定期限	债券	否	904,100.74	40,000,000	
上海海通证券资产管理有限公司	券商理财产品	R2	10,000,000	2022.8.15	无固定期限	债券	否		10,000,000	
上海海通证券资产管理有限公司	券商理财产品	R2	30,000,000	2022.9.21	无固定期限	债券	否		30,000,000	
上海海通证券资产管理有限公司	券商理财产品	R2	20,000,000	2022.9.19	无固定期限	债券	否		20,000,000	
上海海通证券资产管理有限公司	券商理财产品	R2	30,000,000	2024.12.3	无固定期限	债券	否		30,000,000	

上海海通证券资产管理有限公司	券商理财产品	R2	50,000,000	2025.1.20	无固定期限	债券	否		50,000,000	
上海海通证券资产管理有限公司	券商理财产品	R2	10,000,000	2025.4.22	无固定期限	债券	否		10,000,000	
海通期货股份有限公司	券商理财产品	R3	40,000,000	2025.1.21	无固定期限	债券	否		40,000,000	
海通期货股份有限公司	券商理财产品	R3	30,000,000	2025.6.18	无固定期限	债券	否		30,000,000	
长江证券(上海)资产管理有限公司	券商理财产品	R3	10,000,000	2025.6.24	无固定期限	债券	否		10,000,000	
中粮信托有限责任公司	信托理财产品	R3	30,000,000	2025.1.22	无固定期限	债券	否		30,000,000	
中粮信托有限责任公司	信托理财产品	R3	30,000,000	2025.6.18	无固定期限	债券	否		30,000,000	
中粮信托有限责任公司	信托理财产品	R3	10,000,000	2025.6.18	无固定期限	债券	否		10,000,000	
中粮信托有限责任公司	信托理财产品	R2	30,000,000	2025.4.23	2026.4.21	债券	否		30,000,000	
中粮信托有限责任公司	信托理财产品	R2	20,000,000	2025.6.18	2026.6.16	债券	否		20,000,000	
西部信托有限公司	信托理财产品	R2	20,000,000	2024.5.28	无固定期限	债券	否		20,000,000	
海通证券股份有限公司	券商理财产品	R1	40,000,000	2024.10.25	2025.1.24	收益凭证	否	169,534.4		
中粮信托有限责任公司	信托理财产品	R2	30,000,000	2024.10.24	2025.4.23	债券	否	476,179.79		

平安证券股份有限公司	券商理财产品	R2	10,000,000	2024.10.31	2025.4.29	收益凭证	否	106,027.40		
长江期货股份有限公司	券商理财产品	R2	19,843,304.75	2024.11.26	2025.5.26	债券	否	321,754.56		
中粮信托有限责任公司	信托理财产品	R2	20,000,000	2024.5.28	2025.6.3	债券	否	874,136.99		
中粮信托有限责任公司	信托理财产品	R2	30,000,000	2024.12.3	2025.6.3	债券	否	471,413.81		
中国对外经济贸易信托有限公司	信托理财产品	R2	20,000,000	2024.12.11	2025.6.16	债券	否	347,203.68		
西部信托有限公司	信托理财产品	R2	10,000,000	2025.4.16	2025.9.24	债券	否	120,121.20		
中国对外经济贸易信托有限公司	信托理财产品	R2	20,000,000	2025.4.23	2025.10.27	债券	否	312,985.95		
中融国际信托有限公司	信托理财产品	R3	30,000,000	2022.2.9	逾期	货币基金	是			30,000,000

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

(一) 募集资金整体使用情况

适用 不适用

单位：元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	募集资金净额(1)	招股书或募集说明书中募集资金承诺投资总额(2)	超募资金总额(3) = (1) - (2)	截至报告期末累计投入募集资金总额(4)	其中：截至报告期末超募资金累计投入总额(5)	截至报告期末募集资金累计投入进度(%) (6) = (4)/(1)	截至报告期末超募资金累计投入进度(%) (7) = (5)/(3)	本年度投入金额(8)	本年度投入金额占比(%) (9) = (8)/(1)	变更用途的募集资金总额
首次公开发行股票	2018 年 1 月 29 日	32,242.06	28,748.29	28,748.29	0	28,468.83	0	99.03	0	796.89	2.77	12,440.00
合计	/	32,242.06	28,748.29	28,748.29	0	28,468.83	0	/	/	796.89	/	12,440.00

其他说明

适用 不适用

(二) 募投项目明细

适用 不适用

1、 募集资金明细使用情况

适用 不适用

单位：元

募集资金来源	项目名称	项目性质	是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目	是否涉及变更投向	募集资金计划投资总额(1)	本年投入金额	截至报告期末累计投入募集资金总额(2)	截至报告期末累计投入进度(%) (3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的进度	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果	项目可行性是否发生重大变化，如是，请说	节余金额
--------	------	------	-----------------------	----------	---------------	--------	---------------------	-------------------------------	-------------	-------	---------------	---------------	---------	-----------------	---------------------	------

															明具体情况	
首次公开发行股票	物业管理智能化系统项目	生产建设	是	否	7,000.00	796.89	6,820.24	97.43	2026年6月	否	否				否	179.76
首次公开发行股票	全国物业服务业务拓展项目	运营管理	是	是,此项目取消或终止							是				否	
首次公开发行股票	社区O2O平台建设	生产建设	是	否	3,000.00		1,853.27	61.78	2024年7月	是	否		1,264.69		否	1,146.73
首次公开发行股票	公寓租赁服务项目	生产建设	是	是,此项目未取消,调整募集资金投资总额	10,785.80		11,035.66	102.32	2020年10月	是	是		-359.88		否	-249.86

首次公开发行人股票	人力资源建设项目	运营管理	是	否	1,962.49		1,973.18	100.54	2024年7月	是	否				否	-10.69
首次公开发行人股票	收购普惠物业80%股权项目	其他	否	是,此项目为新项目	6,000.00		6,786.48	113.11		是	是		544.03		否	-786.48
合计	/	/	/	/	28,748.29	796.89	28,468.83	/	/	/	/	/	/	/	/	279.46

2、超募资金明细使用情况

□适用 √不适用

(三) 报告期内募投变更或终止情况

√适用 □不适用

单位：元

变更前项目名称	变更时间 (首次公告披露时间)	变更类型	变更/终止前项目募集资金投资总额	变更/终止前项目已投入募投资金总额	变更后项目名称	变更/终止原因	变更/终止后用于补流的募集资金金额	决策程序及信息披露情况说明
公寓租赁服务项目	2018年4月21日	取消项目	10,785.80	0	公寓租赁服务项目	不再区分大业主物业项目与空置房源运营项目,空置房源不仅限于公司在管项目。	0	2018年4月20日公司第一届董事会第二十六次会议、第一届监事会第十二次会议

全国物业服务业务拓展项目	2021 年 12 月 31 日	取消项目	6,000	0	原募投项目成本投入较大、规模拓展不确定性较高；新募投项目实施符合公司发展战略，有利于提高募集资金使用效率	0	2021 年 12 月 30 日公司第二届董事会第二十三次会议、第二届监事会第十六次会议
--------------	------------------	------	-------	---	--	---	--

(四) 报告期内募集资金使用的其他情况

1、募集资金投资项目先期投入及置换情况

√适用 □不适用

金额单位：人民币万元

发行名称		2018 年首次公开发行股份			
募集资金到账时间		2018 年 1 月 29 日			
募集资金投资项目	总投资额	自筹资金预先投入金额	置换金额	置换完成日期	董事会审议通过日期
物业管理智能化系统项目	7,000.00	224.22	224.22	2018 年 4 月 29 日	2018 年 3 月 30 日
社区 O2O 平台建设项目	3,000.00	412.28	412.28		
公寓租赁服务项目	10,785.80	4,345.80	4,345.80		
人力资源建设项目	1,962.49	600.39	600.39		
合计	22,748.29	5,582.69	5,582.69		

2、用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

□适用 √不适用

3、对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

董事会审议日期	募集资金用于现金管理的有效审议额度	起始日期	结束日期	报告期末现金管理余额	期间最高余额是否超出授权额度
2025-04-17	2,000	2025 年 4 月 17 日	2026 年 4 月 16 日	1,100	否

其他说明

公司于 2025 年 4 月 17 日召开第四届董事会第三次会议、第四届监事会第二次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司使用最高额度不超过 2,000 万元人民币的闲置募集资金进行现金管理，上述额度可滚动使用，自公司第四届董事会第三次会议审议通过之日起 12 个月内有效。截至 2025 年 12 月 31 日，公司募集资金投资于理财产品金额合计 1,100.00 万元。

4、其他

□适用 √不适用

(五) 中介机构关于募集资金存储与使用情况的专项核查、鉴证的结论性意见

适用 不适用

南都物业公司管理层编制的 2025 年度《关于募集资金年度存放、管理与实际使用情况的专项报告》符合《上市公司募集资金监管规则》（证监会公告〔2025〕10 号）和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作（2025 年 5 月修订）》（上证发〔2025〕68 号）的规定，如实反映了南都物业公司募集资金 2025 年度实际存放、管理与实际使用情况。

核查异常的相关情况说明

适用 不适用

(六) 擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的后续整改情况

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、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

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	10,729
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	9,862
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先	0

股股东总数（户）	
----------	--

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东性 质
					股份 状态	数量	
浙江南都 产业发展 集团有限 公司	0	64,527,327	34.36	0	质押	16,000,000	境内非 国有法 人
韩芳	0	40,329,534	21.48	0	无	0	境内自 然人
舟山五彩 石投资合 伙企业 （有限合 伙）	0	9,356,465	4.98	0	无	0	境内非 国有法 人
隋永亮	1,088,200	1,088,200	0.58	0	无	0	境内自 然人
吴嘉俊	877,300	877,300	0.47	0	无	0	境内自 然人
韩诚	0	840,000	0.45	0	无	0	境内自 然人
UBS AG	671,019	831,276	0.44	0	无	0	其他
严荷芳	785,300	785,300	0.42	0	无	0	境内自 然人
J.P.Morga n Securities PLC — 自 有资金	635,021	773,083	0.41	0	无	0	其他
蔡敏	-	709,000	0.38	0	无	0	境内自 然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
浙江南都产业发展集团有限公司	64,527,327	人民币普通股	64,527,327				
韩芳	40,329,534	人民币普通股	40,329,534				
舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	9,356,465	人民币普通股	9,356,465				
隋永亮	1,088,200	人民币普通股	1,088,200				
吴嘉俊	877,300	人民币普通股	877,300				
韩诚	840,000	人民币普通股	840,000				
UBS AG	831,276	人民币普通股	831,276				
严荷芳	785,300	人民币普通股	785,300				

J.P.Morgan Securities PLC—自有资金	773,083	人民币普通股	773,083
蔡敏	709,000	人民币普通股	709,000
前十名股东中回购专户情况说明	公司前十名股东中存在回购专户，截至报告期末，公司回购专用证券账户合计持有公司股份 229,0500 股，占公司总股本的 1.22%。上表“前十名股东持股情况”及“前十名无限售条件股东持股情况”中已剔除回购专户。		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人为韩芳女士，直接持有公司 21.48%的股权，通过浙江南都产业发展集团有限公司间接持有 34.33%的股权，通过舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）间接持有公司 1.31%的股权，合计持有公司 57.12%的股权；韩诚先生系公司实际控制人韩芳女士之儿子，与韩芳女士构成一致行动人。 除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

注：“前十名股东持股情况”表格中股东蔡敏于报告期期初普通账户、信用账户持股不在公司前 200 名股东名册内，故无法统计报告期内增减变动情况

持股 5%以上股东、前十名股东及前十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

前十名股东及前十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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	浙江南都产业发展集团有限公司
单位负责人或法定代表人	韩芳
成立日期	2010 年 9 月 19 日
主要经营业务	一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；财务咨询；供应链管理服务；市场营销策划；企业形象策划；会议及展览服务；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；有色金属合金销售；金属材料

	料销售；通讯设备销售；照明器具销售；电子产品销售；五金产品批发；五金产品零售；办公用品销售；家用电器销售；投资管理、资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客户理财等金融服务）(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

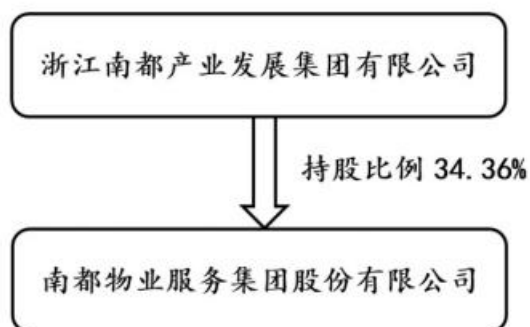
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

2、 自然人

适用 不适用

姓名	韩芳
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	南都物业董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

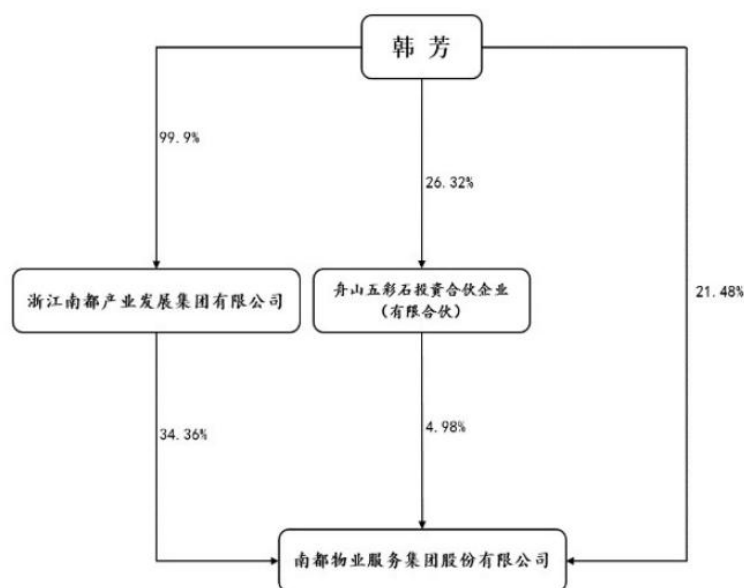
适用 不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

南都物业服务集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了南都物业服务集团股份有限公司（以下简称南都物业公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司

利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南都物业公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于南都物业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五(34)及七(61)所述。

南都物业公司的营业收入主要来自于物业管理服务。2025 年度，南都物业公司营业收入金额为人民币 186,228.66 万元，其中物业基础服务的营业收入为人民币 165,614.46 万元，占营业收入的 88.93%。

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

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

(3) 对营业收入及毛利率按项目实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(4) 对物业收费信息系统相关数据进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况；

(5) 获取主要客户的合同并将合同内容与账面收入确认、开票收款情况及缴款记录做交叉核对，对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价收入是否在恰当期间确认；

(6) 对于新增重要客户在核查公司档案的情况下，通过网络等渠道收集对方资料，核查其经营状况是否存在异常；

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 应收账款减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五(13)及七(5)所述。

截至 2025 年 12 月 31 日，南都物业公司应收账款账面余额为人民币 68,514.84 万元，坏账准备为人民币 13,321.49 万元，账面价值为人民币 55,193.35 万元。

管理层根据各项应收账款的信用风险特征，以单项或应收组合为基础，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备。由于应收账款金额重大，且应收账款减值涉及重大管理层判断，我们将应收账款减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对应收账款减值，我们实施的审计程序主要包括：

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

(2) 针对管理层以前年度就坏账准备所作估计，复核其结果或者管理层对其作出的后续重新估计；

(3) 复核管理层对应收账款进行信用风险评估的相关考虑和客观证据，评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征；

(4) 对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，复核管理层对预期收取现金流量的预测，评价在预测中使用的重大假设的适当性以及数据的适当性、相关性和可靠性，并与获取的诉讼进展情况、抵房协议及诉讼保全等进行核对；

(5) 对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；评价管理层确定的应收账款预期信用损失率的合理性，包括使用的重大假设的适当性以及数据的适当性、相关性和可靠性；测试管理层对坏账准备的计算是否准确；

(6) 结合应收账款函证以及期后回款情况，评价管理层计提坏账准备的合理性；

(7) 检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(三) 商誉减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注七 (27)。

截至 2025 年 12 月 31 日，南都物业公司商誉账面原值为人民币 25,789.87 万元，减值准备为人民币 9,618.69 万元，账面价值为人民币 16,171.19 万元。

南都物业公司管理层将商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，相关资产组或者资产组组合的可收回金额按照预计未来现金流量现值确定。由于商誉金额重大，且商誉减值测试涉及重大管理层判断，我们将商誉减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对商誉减值，我们实施的审计程序主要包括：

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

(2) 针对管理层以前年度就预计未来现金流量现值所作估计，复核其结果或者管理层对其作出的后续重新估计；

(3) 了解并评价管理层聘用的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；

(4) 评价管理层在减值测试中使用的方法的适当性和一贯性；

(5) 评价管理层在减值测试中使用的重大假设的适当性，复核相关假设是否与总体经济环境、行业状况、经营情况、历史经验、运营计划、经审批预算、会议纪要、其他会计估计中所使用的假设、业务活动的其他领域中所使用的相关假设等一致；

(6) 评价管理层在减值测试中使用的数据的适当性、相关性和可靠性，并复核减值测试中有关信息的一致性；

(7) 测试管理层对预计未来现金流量现值的计算是否准确；

(8) 检查与商誉减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

南都物业公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估南都物业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

南都物业公司治理层（以下简称治理层）负责监督南都物业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(六) 就南都物业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：赵丽
（项目合伙人）

中国注册会计师：龚敬

二〇二六年四月二十日

二、财务报表

合并资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		462,259,658.45	587,763,522.17
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		682,960,701.94	417,883,201.33
衍生金融资产			
应收票据		397,532.61	439,325.39
应收账款		551,933,456.70	511,630,336.79
应收款项融资			
预付款项		6,571,717.21	4,966,034.18
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		123,229,716.32	120,813,985.33
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		15,532,191.09	18,222,769.53
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		15,070,573.61	18,116,778.48
流动资产合计		1,857,955,547.93	1,679,835,953.20
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资		93,039,736.11	80,037,861.11
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		230,065,876.01	219,648,420.11
其他权益工具投资		17,435,974.96	
其他非流动金融资产		153,064,513.68	120,524,191.62
投资性房地产		42,603,424.94	38,322,667.59
固定资产		32,892,911.78	32,221,774.23
在建工程		10,640,316.39	4,836,977.53
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		34,625,768.37	38,659,692.98
无形资产		2,761,075.48	1,923,231.60
其中：数据资源			
开发支出			

其中：数据资源			
商誉		161,711,861.98	208,493,689.83
长期待摊费用		7,230,036.48	9,316,667.51
递延所得税资产		4,629,485.87	15,148,457.70
其他非流动资产			
非流动资产合计		790,700,982.05	769,133,631.81
资产总计		2,648,656,529.98	2,448,969,585.01
流动负债：			
短期借款		80,050,833.34	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		391,095,285.14	384,845,857.80
预收款项		467,126.34	1,084,869.14
合同负债		284,996,036.59	314,301,168.88
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		75,617,455.00	79,406,944.49
应交税费		45,226,826.44	46,002,168.33
其他应付款		493,847,697.13	447,671,645.17
其中：应付利息			
应付股利			3,144,936.41
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		18,557,078.99	13,610,759.81
其他流动负债		579,191.01	194,399.77
流动负债合计		1,390,437,529.98	1,287,117,813.39
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		24,276,914.50	32,835,104.68
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			1,445,000.00
递延收益			
递延所得税负债		3,178,895.49	2,427,596.55
其他非流动负债			
非流动负债合计		27,455,809.99	36,707,701.23
负债合计		1,417,893,339.97	1,323,825,514.62
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）		187,777,779.00	187,777,779.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		258,859,045.54	258,859,045.54
减：库存股		20,076,903.00	20,076,903.00
其他综合收益		-564,025.04	
专项储备			
盈余公积		93,888,889.50	89,914,204.57
一般风险准备			
未分配利润		670,992,324.27	575,717,415.36
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,190,877,110.27	1,092,191,541.47
少数股东权益		39,886,079.74	32,952,528.92
所有者权益（或股东权益）合计		1,230,763,190.01	1,125,144,070.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,648,656,529.98	2,448,969,585.01

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

母公司资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		294,980,769.28	403,235,224.60
交易性金融资产		682,960,701.94	417,883,201.33
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		382,401,544.15	353,348,159.88
应收款项融资			
预付款项		1,577,984.13	1,966,097.19
其他应收款		103,016,319.80	220,754,232.67
其中：应收利息			
应收股利			10,922,731.19
存货		12,466,611.05	13,124,939.28
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		11,171,861.03	14,339,016.83
流动资产合计		1,488,575,791.38	1,424,650,871.78
非流动资产：			
债权投资		93,039,736.11	80,037,861.11
其他债权投资			
长期应收款			

长期股权投资		611,883,232.80	501,202,082.86
其他权益工具投资		17,435,974.96	
其他非流动金融资产		153,064,513.68	120,524,191.62
投资性房地产		28,783,295.54	23,456,860.59
固定资产		19,527,861.23	15,887,969.96
在建工程		8,069,992.21	3,467,039.97
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		9,876,849.05	461,269.96
无形资产		1,446,877.26	212,082.21
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		400,000.00	
递延所得税资产			5,970,767.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		943,528,332.84	751,220,125.28
资产总计		2,432,104,124.22	2,175,870,997.06
流动负债：			
短期借款		80,050,833.34	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		318,942,894.94	306,570,792.79
预收款项			
合同负债		218,920,895.58	251,326,490.43
应付职工薪酬		51,018,354.57	49,934,275.58
应交税费		24,525,523.64	23,997,276.45
其他应付款		678,388,203.32	590,978,743.53
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,903,542.84	392,984.28
其他流动负债		8,916.97	
流动负债合计		1,376,759,165.20	1,223,200,563.06
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		5,075,156.33	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,475,827.48	
其他非流动负债			

非流动负债合计		6,550,983.81	
负债合计		1,383,310,149.01	1,223,200,563.06
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		187,777,779.00	187,777,779.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		232,461,094.59	232,461,094.59
减：库存股		20,076,903.00	20,076,903.00
其他综合收益		-564,025.04	
专项储备			
盈余公积		93,888,889.50	89,914,204.57
未分配利润		555,307,140.16	462,594,258.84
所有者权益（或股东权益）合计		1,048,793,975.21	952,670,434.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,432,104,124.22	2,175,870,997.06

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向显力 会计机构负责人：华美娜

合并利润表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入		1,862,286,631.39	1,805,475,530.50
其中：营业收入		1,862,286,631.39	1,805,475,530.50
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,674,432,510.23	1,676,415,135.78
其中：营业成本		1,550,308,215.77	1,533,995,406.02
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		6,650,415.45	7,520,380.63
销售费用		21,555,342.38	23,896,778.70
管理费用		90,843,562.78	104,730,418.19
研发费用		2,398,724.82	2,970,395.73
财务费用		2,676,249.03	3,301,756.51
其中：利息费用		3,319,663.73	5,207,607.81
利息收入		3,282,134.75	4,757,202.22
加：其他收益		8,704,574.22	3,995,391.16
投资收益（损失以“－”号填列）		9,079,463.84	23,628,760.09

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,207,544.10	-2,580,472.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		43,252,832.14	-64,813,539.83
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-36,087,657.36	-22,182,913.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-46,781,827.85	-21,630,555.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）		22,632.25	2,932,959.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		166,044,138.40	50,990,497.08
加：营业外收入		804,085.96	1,297,384.95
减：营业外支出		3,330,119.57	4,986,182.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		163,518,104.79	47,301,699.31
减：所得税费用		53,370,929.19	13,955,043.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		110,147,175.60	33,346,656.07
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		110,147,175.60	33,346,656.07
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		99,249,593.84	21,905,280.58
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		10,897,581.76	11,441,375.49
六、其他综合收益的税后净额		-564,025.04	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-564,025.04	
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			

2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		109,583,150.56	33,346,656.07
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		98,685,568.80	21,905,280.58
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		10,897,581.76	11,441,375.49
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.54	0.12
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.54	0.12

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

母公司利润表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业收入		1,300,764,282.67	1,204,591,192.80
减：营业成本		1,088,061,006.08	1,022,894,520.83
税金及附加		4,227,651.69	5,056,458.91
销售费用		19,575,481.35	19,980,143.34
管理费用		84,731,233.60	97,156,112.75
研发费用			
财务费用		656,537.82	-90,260.23
其中：利息费用		1,736,187.87	2,126,383.31
利息收入		2,980,437.47	4,274,537.99
加：其他收益		5,870,416.95	4,788,200.62
投资收益（损失以“-”号填列）		19,981,751.88	41,467,232.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,884,850.06	-2,737,222.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		43,252,832.14	-64,813,539.83
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-31,108,819.07	-17,288,382.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-5,814,000.00	-10,720,530.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）		22,632.25	-6,039.33
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		135,717,186.28	13,021,158.49
加：营业外收入		348,980.63	1,090,604.52
减：营业外支出		2,471,641.78	2,854,867.92
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		133,594,525.13	11,256,895.09
减：所得税费用		36,906,958.88	6,760,157.59
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		96,687,566.25	4,496,737.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		96,687,566.25	4,496,737.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-564,025.04	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-564,025.04	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		-564,025.04	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		96,123,541.21	4,496,737.50
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

合并现金流量表
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		1,886,671,694.02	1,942,789,694.53
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		26,159.51	8,217.78
收到其他与经营活动有关的现金		122,955,121.06	87,270,902.27
经营活动现金流入小计		2,009,652,974.59	2,030,068,814.58
购买商品、接受劳务支付的现金		1,093,195,201.72	1,025,281,322.79
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		587,737,802.33	608,613,377.60
支付的各项税费		98,278,290.78	89,641,957.84
支付其他与经营活动有关的现金		125,281,616.13	128,015,676.88
经营活动现金流出小计		1,904,492,910.96	1,851,552,335.11
经营活动产生的现金流量净额		105,160,063.63	178,516,479.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		216,865,429.53	560,373,681.12

取得投资收益收到的现金		6,928,827.36	36,666,987.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		978,427.22	21,327.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		224,772,684.11	597,061,996.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,244,251.78	11,561,091.29
投资支付的现金		512,161,078.20	370,043,768.11
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		521,405,329.98	381,604,859.40
投资活动产生的现金流量净额		-296,632,645.87	215,457,136.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		795,000.00	175,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		795,000.00	175,000.00
取得借款收到的现金		137,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		137,795,000.00	175,000.00
偿还债务支付的现金		57,000,000.00	161,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,103,578.44	72,147,454.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		7,903,967.35	4,861,606.61
支付其他与筹资活动有关的现金		17,948,274.05	37,454,314.51
筹资活动现金流出小计		84,051,852.49	270,601,768.72
筹资活动产生的现金流量净额		53,743,147.51	-270,426,768.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		-137,729,434.73	123,546,847.49
加：期初现金及现金等价物余额		584,840,438.10	461,293,590.61
六、期末现金及现金等价物余额			
		447,111,003.37	584,840,438.10

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

母公司现金流量表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		1,297,358,629.65	1,314,434,756.07
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		142,373,359.73	57,646,124.08
经营活动现金流入小计		1,439,731,989.38	1,372,080,880.15
购买商品、接受劳务支付的现金		843,335,891.03	755,500,228.61
支付给职工及为职工支付的现金		345,621,480.75	350,816,120.21
支付的各项税费		60,639,356.33	48,795,019.21
支付其他与经营活动有关的现金		101,445,550.85	120,389,590.38
经营活动现金流出小计		1,351,042,278.96	1,275,500,958.41
经营活动产生的现金流量净额		88,689,710.42	96,579,921.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		215,807,096.14	560,373,681.12
取得投资收益收到的现金		28,954,891.25	43,739,478.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		821,082.22	10,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		200,800,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		446,383,069.61	604,123,159.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,443,302.68	6,433,417.22
投资支付的现金		719,418,173.51	370,413,768.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		725,861,476.19	376,847,185.33
投资活动产生的现金流量净额		-279,478,406.58	227,275,974.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		137,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		137,000,000.00	
偿还债务支付的现金		57,000,000.00	161,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,199,611.09	67,285,847.60

支付其他与筹资活动有关的现金		3,248,875.70	20,507,103.00
筹资活动现金流出小计		61,448,486.79	248,792,950.60
筹资活动产生的现金流量净额		75,551,513.21	-248,792,950.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-115,237,182.95	75,062,945.42
加：期初现金及现金等价物余额		403,024,724.60	327,961,779.18
六、期末现金及现金等价物余额		287,787,541.65	403,024,724.60

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

合并所有者权益变动表
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 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		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	187,777,779.00				258,859,045.54	20,076,903.00			89,914,204.57		575,717,415.36		1,092,191,541.47	32,952,528.92	1,125,144,070.39
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	187,777,779.00				258,859,045.54	20,076,903.00			89,914,204.57		575,717,415.36		1,092,191,541.47	32,952,528.92	1,125,144,070.39
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-564,025.04		3,974,684.93		95,274,908.91		98,685,568.80	6,933,550.82	105,619,119.62
（一）综合收益总额							-564,025.04				99,249,593.84		98,685,568.80	10,897,581.76	109,583,150.56
（二）所有者投入和减少资本														795,000.00	795,000.00
1. 所有者投入的普通股														795,000.00	795,000.00

(六) 其他															
四、本期期末余额	187,777,779.00				258,859,045.54	20,076,903.00	-564,025.04		93,888,889.50		670,992,324.27		1,190,877,110.27	39,886,079.74	1,230,763,190.01

项目	2024 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	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	187,777,779.00				258,905,454.51				89,464,530.82		619,288,083.93		1,155,435,848.26	28,590,287.48	1,184,026,135.74
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	187,777,779.00				258,905,454.51				89,464,530.82		619,288,083.93		1,155,435,848.26	28,590,287.48	1,184,026,135.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-46,408.97	20,076,903.00			449,673.75		-43,570,668.57		63,244,306.79	4,362,241.44	-58,882,065.35
(一) 综合收益总额											21,905,280.58		21,905,280.58	11,441,375.49	33,346,656.07
(二) 所有者投入和减少资本					18,665.56	20,07							-20,058	-263,038.07	-20,321,275.51

						6,903.00								,237.44		
1. 所有者投入的普通股															175,000.00	175,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他					18,665.56	20,076,903.00								-20,058,237.44	-438,038.07	-20,496,275.51
(三) 利润分配									449,673.75		-65,475,949.15			-65,026,275.40	-7,681,170.51	-72,707,445.91
1. 提取盈余公积									449,673.75		-449,673.75					
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配											-65,026,275.40			-65,026,275.40	-7,681,170.51	-72,707,445.91
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					-								-65,074.53	865,074.53	800,000.00
四、本期期末余额	187,777.77				258,859.04	20,076,903.00			89,914,204.57		575,717,415.36		1,092,191,541.47	32,952,528.92	1,125,144,070.39

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

母公司所有者权益变动表
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度										
	实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	187,777.79				232,461,094.59	20,076,903.00			89,914,204.57	462,594,258.84	952,670,434.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	187,777.79				232,461,094.59	20,076,903.00			89,914,204.57	462,594,258.84	952,670,434.00

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							- 564,025. 04		3,974,68 4.93	92,712,8 81.32	96,123,5 41.21
（一）综合收益总额							- 564,025. 04			96,687,5 66.25	96,123,5 41.21
（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									3,974,68 4.93	3,974,68 4.93	-
1. 提取盈余公积									3,974,68 4.93	3,974,68 4.93	-
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											

1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	187,777,779.00				232,461,094.59	20,076,903.00	564,025.04	-	93,888,889.50	555,307,140.16	1,048,793,975.21

项目	2024 年度										
	实收资本 (或股本)	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	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	187,777,779.00				258,944,757.32				89,464,530.82	523,573,470.49	1,059,760,537.63
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	187,777,779.00				258,944,757.32				89,464,530.82	523,573,470.49	1,059,760,537.63
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-26,483,662.73	20,076,903.00			449,673.75	60,979,211.65	-107,090,103.63
（一）综合收益总额										4,496,737.50	4,496,737.50
（二）所有者投入和减少资本					-26,483,662.73	20,076,903.00					-46,560,565.73
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					- 26,483,6 62.73	20,076,90 3.00					- 46,560,5 65.73
(三) 利润分配									449,673. 75	- 65,475,9 49.15	- 65,026,2 75.40
1. 提取盈余公积									449,673. 75	- 449,673. 75	
2. 对所有者（或股东）的分配										- 65,026,2 75.40	- 65,026,2 75.40
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	187,777,7 79.00				232,461, 094.59	20,076,90 3.00			89,914,2 04.57	462,594, 258.84	952,670, 434.00

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

南都物业服务集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）前身系浙江南都物业管理有限公司（原名浙江南都物业管理公司，以下简称南都有限公司）。南都有限公司系由浙江华电房地产开发公司投资设立，于1994年4月13日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为14292494-6的企业法人营业执照，成立时注册资本200.00万元。南都有限公司以2015年10月31日为基准日，整体变更为股份有限公司，于2015年12月29日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为91330000142924946H的营业执照，注册资本187,777,779.00元，股份总数187,777,779股（每股面值1元），均系无限售条件流通股。公司股票于2018年2月1日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属物业管理行业。公司致力于向城市运营综合服务商转型升级，主要为住宅类、商业类及城市服务类等客户提供物业基础服务、物业增值服务。

本财务报表业经公司2026年4月20日第四届第十二次董事会批准对外报出。

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

√适用 □不适用

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：

√适用 □不适用

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

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、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、 营业周期

适用 不适用

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

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的应收账款坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的子公司、非全资子公司	资产总额超过集团总资产总额的 5%
重要的联营企业	资产总额超过集团总资产总额的 0.5%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额的 10%
重要的承诺事项	可能影响资产负债表日披露

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

1. 控制的判断

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

2. 合并财务报表的编制方法

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

11、 金融工具

适用 不适用

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

（2）金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（3）金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时, 终止确认金融资产:

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止;

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

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

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

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

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分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

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

13、 应收账款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
------	---------	-------------

应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和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——合并范围内关联往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

账 龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	其他应收款 预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

应收账款/其他应收款的账龄自初始确认日起算。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

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

□适用 √不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

□适用 √不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准适用 不适用**15、其他应收款**适用 不适用**16、存货**适用 不适用**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**适用 不适用**1. 存货的分类**

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

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用移动加权平均法。

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**(1) 低值易耗品**

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法适用 不适用

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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据适用 不适用**基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据**适用 不适用**17、合同资产**适用 不适用**18、持有待售的非流动资产或处置组**适用 不适用**划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

19、长期股权投资

适用 不适用

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。

20、 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20、17	5	5.59、4.75
运输工具	直线法	3-5	5	31.67-19.00
其他设备	直线法	3-5	5	31.67-19.00

22、 在建工程

√适用 □不适用

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	主体建设工程及配套工程已实质完工、达到预定设计要求并经验收
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

23、借款费用

适用 不适用

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。

24、生物资产

适用 不适用

25、油气资产

适用 不适用

26、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

适用 不适用

1. 无形资产包括土地使用权、软件及车位使用权等，按成本进行初始计量。

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

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

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

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 人员人工费用

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

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

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

(2) 直接投入费用

直接投入费用是指公司为实施研究开发活动而实际发生的相关支出。包括：1) 直接消耗的材料、燃料和动力费用；2) 用于中间试验和产品试制的模具、工艺装备开发及制造费，不构成固定资产的样品、样机及一般测试手段购置费，试制产品的检验费；3) 用于研究开发活动的仪器、设备的运行维护、调整、检验、检测、维修等费用。

(3) 折旧费用与长期待摊费用

折旧费用是指用于研究开发活动的仪器、设备和在用建筑物的折旧费。

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

长期待摊费用是指研发设施的改建、改装、装修和修理过程中发生的长期待摊费用，按实际支出进行归集，在规定的期限内分期平均摊销。

(4) 无形资产摊销费用

无形资产摊销费用是指用于研究开发活动的软件、知识产权、非专利技术（专有技术、许可证、设计和计算方法等）的摊销费用。

(5) 设计费用

设计费用是指为新产品和新工艺进行构思、开发和制造，进行工序、技术规范、规程制定、操作特性方面的设计等发生的费用，包括为获得创新性、创意性、突破性产品进行的创意设计活动发生的相关费用。

(6) 装备调试费用与试验费用

装备调试费用是指工装准备过程中研究开发活动所发生的费用，包括研制特殊、专用的生产机器，改变生产和质量控制程序，或制定新方法及标准等活动所发生的费用。

为大规模批量化和商业化生产所进行的常规性工装准备和工业工程发生的费用不计入归集范围。

试验费用包括新药研制的临床试验费、勘探开发技术的现场试验费、田间试验费等。

(7) 委托外部研究开发费用

委托外部研究开发费用是指公司委托境内外其他机构或个人进行研究开发活动所发生的费用（研究开发活动成果为公司所拥有，且与公司的主要经营业务紧密相关）。

(8) 其他费用

其他费用是指上述费用之外与研究开发活动直接相关的其他费用，包括技术图书资料费、资料翻译费、专家咨询费、高新科技研发保险费，研发成果的检索、论证、评审、鉴定、验收费用，知识产权的申请费、注册费、代理费，会议费、差旅费、通讯费等。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益

的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

27、长期资产减值

√适用 □不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的使用权资产、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。

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

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。

29、合同负债

√适用 □不适用

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

31、 预计负债

适用 不适用

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务, 履行该义务很可能导致经济利益流出公司, 且该义务的金额能够可靠的计量时, 公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量, 并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

32、 股份支付

适用 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

公司有两大业务板块，一是物业基础服务，二是物业增值服务。依据公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入确认的具体方法披露如下：

(1) 物业基础服务 公司提供物业基础服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约义务履行的期间内，分月确认收入。

(2) 物业增值服务 公司提供物业增值服务属于在某一时段内履行的履约义务，在合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内分月确认收入；无合同服务周期约定时，在增值服务完成时确认收入。

(2). 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

适用 不适用

35、 合同成本

适用 不适用

36、 政府补助

适用 不适用

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。

37、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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。

38、租赁

适用 不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

1. 公司作为承租人

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

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

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

（1）使用权资产

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

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

(2) 租赁负债

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

租赁期开始后，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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

1. 公司作为出租人

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

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

2. 售后租回

(1) 公司作为承租人

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

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

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

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

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

39、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

40、重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

41、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

42、其他

适用 不适用

六、税项**1、主要税种及税率**

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、1%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%或12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
浙江悦都网络科技有限公司	15%
上海采林物业管理有限公司	20%
浙江乐勤清洁服务有限公司	20%
杭州南都智诚物业服务有限公司	20%
浙江悦都物业服务有限公司	20%
杭州乐勤楼宇工程有限公司	20%
杭州乐勤装饰工程有限公司	20%
杭州信建大悦住房服务有限公司	20%
南都(嘉兴)智慧物业服务有限公司	20%
浙江南都智联物业服务有限公司	20%
海宁南都智联物业服务有限公司	20%
杭州悦嘉家网络科技有限公司	20%
宁波奉化南都智联物业服务有限公司	20%
杭州南都悦萱养老服务有限公司	20%
桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司	20%

丽水南都智联物业服务有限公司	20%
上海南都悦郡物业服务有限公司	20%
杭州南联智慧城市运营服务有限公司	20%
海宁南都悦郡物业服务有限公司	20%
宁波南都悦郡物业服务有限公司	20%
绍兴市聚鑫智慧物业服务有限公司	20%
杭开南都（杭州）城市运营服务有限公司	20%
启东南都智联物业服务有限公司	20%
杭州悦歆商业运营管理有限公司	20%
杭州悦享供应链管理有限公司	20%
常熟市中远物业服务有限责任公司	20%
新青云物业管理服务(新泰)有限公司	20%
杭州中大普惠保安服务有限公司	20%
连云港中大普惠香溢物业服务有限公司	20%
杭州中大物业服务有限公司	20%
杭州南郡商业经营管理有限公司	20%
杭州南郡智能科技有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、 税收优惠

√适用 □不适用

1. 根据浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，浙江悦都网络科技有限公司被认定为高新技术企业，资格有效期3年，企业所得税优惠期为2025年1月1日至2027年12月31日，按15%的税率计缴企业所得税。

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》（2023年第6号）和《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023年第12号）的规定，对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。上海采林物业管理有限公司、浙江乐勤清洁服务有限公司、杭州南都智诚物业服务有限公司、浙江悦都物业服务有限公司、杭州乐勤楼宇工程有限公司、杭州乐勤装饰工程有限公司、杭州信建大悦住房服务有限公司、南都(嘉兴)智慧物业服务有限公司、浙江南都智联物业服务有限公司、海宁南都智联物业服务有限公司、杭州悦嘉家网络科技有限公司、宁波奉化南都智联物业服务有限公司、杭州南都悦萱养老服务有限公司、桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司、丽水南都智联物业服务有限公司、上海南都悦郡物业服务有限公司、杭州南联智慧城市运营服务有限公司、海宁南都悦郡物业服务有限公司、宁波南都悦郡物业服务有限公司、绍兴市聚鑫智慧物业服务有限公司、杭开南都（杭州）城市运营服务有限公司、启东南都智联物业服务有限公司、杭州悦歆商业运营管理有限公司、杭州悦享供应链管理有限公司、常熟市中远物业服务有限责任公司、新青云物业管理服务(新泰)有限公司、杭州中大普惠保安服务有限公司、连云港中大普惠香溢物业服务有限公司、杭州中大物业服务有限公司、杭州南郡商业经营管理有限公司、杭州南郡智能科技有限公司适用该优惠政策。

3. 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》（2023 年第 1 号）的规定，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人免征增值税（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 30 万元）。小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额超过 10 万元，但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过 10 万元的，其销售货物、劳务、服务、无形资产取得的销售额免征增值税。南都物业服务集团股份有限公司磐安分公司、永康分公司、新乡分公司、杭州商业服务分公司、杭州悦歆商业运营管理有限公司、杭州乐勤装饰工程有限公司第一分公司、浙江乐勤清洁服务有限公司杭州第一分公司、浙江悦都物业服务有限公司、浙江中大普惠物业有限公司安吉分公司、杭州中大物业服务有限公司上虞分公司适用该优惠政策。

4. 根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023 年第 12 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。南都物业服务集团股份有限公司义乌分公司、诸暨分公司、新乡分公司、杭州商业服务分公司、浙江中大普惠物业有限公司安吉分公司、上海采林物业管理有限公司、浙江乐勤清洁服务有限公司、杭州南都智诚物业服务有限公司、浙江悦都物业服务有限公司、杭州乐勤楼宇工程有限公司、杭州乐勤装饰工程有限公司、杭州信建大悦住房服务有限公司、南都(嘉兴)智慧物业服务有限公司、浙江南都智联物业服务有限公司、海宁南都智联物业服务有限公司、杭州悦嘉家网络科技有限公司、宁波奉化南都智联物业服务有限公司、杭州南都悦萱养老服务有限公司、桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司、丽水南都智联物业服务有限公司、上海南都悦郡物业服务有限公司、杭州南联智慧城市运营服务有限公司、海宁南都悦郡物业服务有限公司、宁波南都悦郡物业服务有限公司、绍兴市聚鑫智慧物业服务有限公司、杭开南都（杭州）城市运营服务有限公司、启东南都智联物业服务有限公司、杭州悦歆商业运营管理有限公司、杭州悦享供应链管理服务有限公司、常熟市中远物业服务有限责任公司、新青云物业管理服务(新泰)有限公司、杭州中大普惠保安服务有限公司、连云港中大普惠香溢物业服务有限公司、杭州中大物业服务有限公司、杭州南郡商业经营管理有限公司、杭州南郡智能科技有限公司适用该优惠政策。

5. 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》（2023 年第 15 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，企业招用脱贫人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年（36 个月）内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6000 元，最高可上浮 30%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。南都物业服务集团股份有限公

司、南都物业服务集团股份有限公司上海分公司、启东分公司、常熟分公司、郑州分公司、余杭分公司、金华分公司、武汉分公司、临安分公司、临平分公司、海宁分公司、湖州分公司、绍兴分公司、萧山分公司、慈溪分公司、富阳分公司、江苏金枫物业服务有限责任公司、浙江悦郡商业管理有限公司适用该优惠政策。

3、其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	157,764.72	540,852.75
银行存款	425,068,528.80	575,215,381.73
其他货币资金	37,033,364.93	12,007,287.69
合计	462,259,658.45	587,763,522.17
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

期末银行存款包含冻结的银行存款 13,481,789.15 元，使用受限，其他货币资金中包含保函保证金 1,666,865.93 元，使用受限。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	682,960,701.94	417,883,201.33	/
其中：			
理财产品[注]	680,496,051.94	417,879,049.33	/
股票	2,464,650.00	4,152.00	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	682,960,701.94	417,883,201.33	/

其他说明：

适用 不适用

[注]根据公司第三届董事会第二次会议审议通过的《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》，公司于 2023 年 2 月购买中融-汇聚金 1 号货币基金集合资金信托计划 3,000 万元，截至本公告披露日，上述信托产品已逾期、尚未兑付，期末公司已确认公允价值变动损失 2,700 万元

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据**(1). 应收票据分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	397,532.61	439,325.39
合计	397,532.61	439,325.39

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	663,502.86	
合计	663,502.86	

[注]该等银行承兑汇票的承兑人是具有较高信用的商业银行，由其承兑的银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故公司将已背书或贴现的该等银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任

(4). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：
无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：
适用 不适用

应收票据核销说明：
适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	406,773,421.06	357,006,626.12
一年以内	406,773,421.06	357,006,626.12
1 至 2 年	108,745,750.11	111,064,306.06
2 至 3 年	57,663,147.75	50,240,101.11
3 年以上		
3 至 4 年	37,478,418.38	54,788,137.79
4 至 5 年	46,297,621.22	16,296,034.09
5 年以上	28,190,041.87	29,700,413.91
合计	685,148,400.39	619,095,619.08

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	64,472,033.92	9.41	55,203,439.08	85.62	9,268,594.84	87,249,401.02	14.09	52,591,489.02	60.28	34,657,912.00
其中：										

按组合计提 坏账准备	620,676,366.47	90.59	78,011,504.61	12.57	542,664,861.86	531,846,218.06	85.91	54,873,793.27	10.32	476,972,424.79
其中：										
合计	685,148,400.39	100.00	133,214,943.69	19.44	551,933,456.70	619,095,619.08	100.00	107,465,282.29	17.36	511,630,336.79

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
绿地地产[注]	62,037,190.31	52,768,595.47	85.06	按预计可收回金额计提
安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司	1,193,396.77	1,193,396.77	100	按预计可收回金额计提
台州华禹置业有限公司	460,245.62	460,245.62	100	按预计可收回金额计提
中大房地产集团上虞有限公司	81,201.22	81,201.22	100	按预计可收回金额计提
上海燕堡仕体育咨询管理有限公司	700,000.00	700,000.00	100	按预计可收回金额计提
合计	64,472,033.92	55,203,439.08	85.62	/

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

[注] 绿地地产应收账款包括公司对上海绿地新龙基置业有限公司、上海虹翊置业有限公司、上海绿地宝岛置业有限公司、启东崇和置业有限公司、河南广海房地产开发有限公司、河南绿地牟山置业有限公司、登封绿地置业有限公司、河南绿地港区置业有限公司、郑州缤纷城企业管理咨询咨询有限公司、河南绿地文化旅游发展有限公司、河南绿地商城置业有限公司、太原绿地太化房地产开发有限公司、开封绿地斗门置业有限公司、河南绿地领创产业发展有限公司、宁波杭州湾新区盈海置业有限公司、商丘海玥置业有限公司、绿地集团合肥美湖置业有限公司、武汉新高兴谷置业有限公司、绿地集团荆州绿地之窗置业有限公司、嘉兴崇海置业有限公司、南昌绿地潦河置业有限公司、南昌绿地申安置业有限公司、绿地集团蚌埠新源置业有限公司、绿地集团池州置业有限公司、上海绿地北虹置业有限公司、上海绿地奉城置业有限公司等绿地地产失信被执行人或已起诉的应收账款

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	406,773,421.06	20,338,671.07	5.00
1-2年	108,745,750.11	10,874,575.02	10.00
2-3年	57,296,938.88	17,189,081.67	30.00

3-4 年	32,796,512.55	16,398,256.29	50.00
4-5 年	9,264,116.58	7,411,293.27	80.00
5 年以上	5,799,627.29	5,799,627.29	100.00
小 计	620,676,366.47	78,011,504.61	12.57

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动 [注]	
单项计提坏账准备	52,591,489.02	10,608,019.09	5,819,180.14	747,392.62	1,429,496.27	55,203,439.08
按组合计提坏账准备	54,873,793.27	23,231,171.84			93,460.50	78,011,504.61
合 计	107,465,282.29	33,839,190.93	5,819,180.14	747,392.62	1,522,956.77	133,214,943.69

[注]均系债务重组减少坏账准备 1,522,956.77 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	747,392.62

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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 (%)	坏账准备期末余额
常熟人民政府琴川街道办事处	20,584,890.27		20,584,890.27	3.00	2,074,338.10
河南广海房地产开发有限公司	12,246,154.96		12,246,154.96	1.79	9,891,748.28
湖州吴兴兴东物业管理有限公司	9,944,970.15		9,944,970.15	1.45	582,271.93
上海绿地宝岛置业有限公司	9,640,744.17		9,640,744.17	1.41	8,469,980.86
上海绿地北虹置业有限公司	9,068,236.00		9,068,236.00	1.32	7,254,588.80
小计	61,484,995.55		61,484,995.55	8.97	28,272,927.97

其他说明：

无

其他说明：

□适用 √不适用

6、合同资产**(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	6,087,990.81	92.64	4,625,134.48	93.13
1-2 年	446,700.77	6.80	215,932.29	4.35
2-3 年	37,025.63	0.56	124,967.41	2.52
合 计	6,571,717.21	100.00	4,966,034.18	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：
无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
中国石化销售股份有限公司江苏苏州常熟石油分公司	1,106,273.01	16.83
国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	913,132.37	13.90
国网上海市电力公司	367,814.64	5.60
国网浙江省电力有限公司宁波市鄞州区供电公司	134,676.12	2.05
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	132,800.00	2.02
小计	2,654,696.14	40.40

其他说明：
无

其他说明：
 适用 不适用

9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	123,229,716.32	120,813,985.33
合计	123,229,716.32	120,813,985.33

其他说明：
 适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例:

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	84,842,544.45	85,395,006.18

一年以内	84,842,544.45	85,395,006.18
1 至 2 年	22,339,253.47	29,970,690.38
2 至 3 年	22,575,582.50	12,725,019.23
3 年以上		
3 至 4 年	11,549,959.14	5,522,448.80
4 至 5 年	4,730,418.34	5,231,851.46
5 年以上	9,400,887.45	6,119,951.74
合计	155,438,645.35	144,964,967.79

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	100,035,553.88	90,507,733.44
押金保证金	44,742,152.59	41,254,964.56
其他	10,660,938.88	13,202,269.79
账面余额合计	155,438,645.35	144,964,967.79
减：坏账准备	32,208,929.03	24,150,982.46
账面价值合计	123,229,716.32	120,813,985.33

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	4,269,750.33	2,997,069.04	16,884,163.09	24,150,982.46
2025年1月1日余额在本期	—	—	—	
--转入第二阶段	1,116,962.67	1,116,962.67		
--转入第三阶段		-2,257,558.25	2,257,558.25	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,089,339.56	377,451.89	6,591,155.12	8,057,946.57
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	4,242,127.22	2,233,925.35	25,732,876.46	32,208,929.03

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
----	------	------	------	----

	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预 期信用损失 （已发生信用 减值）	
期末坏账准备计 提比例（%）	5.00	10.00	53.32	20.72

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性 质	账龄	坏账准备 期末余额
传富置业成都 有限公司	700,000.00	1.29	电费保证 金	2-3 年	210,000.00
	1,300,000.00			5 年以上	1,300,000.00
联勤保障部队第 二采购服务站	1,120,000.00	0.72	投标保证金	1 年以内	56,000.00
联勤保障部队第 四采购服务站	1,000,000.00	0.64	投标保证金	1 年以内	50,000.00
联勤保障部队第 三采购服务站	800,000.00	0.51	投标保证金	1 年以内	40,000.00
杭州市萧山区人 民政府义蓬街道 办事处	784,468.15	0.51	履约保证金	3-4 年	392,234.08
小 计	5,704,468.15	3.67	—	—	2,048,234.08

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	219,022.68		219,022.68	1,199,774.65		1,199,774.65
库存商品	15,329,668.41	16,500.00	15,313,168.41	17,039,494.88	16,500.00	17,022,994.88
合计	15,548,691.09	16,500.00	15,532,191.09	18,239,269.53	16,500.00	18,222,769.53

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	16,500.00					16,500.00
合计	16,500.00					16,500.00

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

□适用 √不适用

(5). 合同履行成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

无

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税金	8,037,110.10	10,836,362.43
待摊维保费	342,731.07	1,908,336.75
待摊房租及物业费	809,613.91	1,761,248.81
待抵扣增值税	1,202,897.71	1,298,942.00
待摊财产保险费	1,323,338.98	689,884.54
待摊垃圾清运费	1,014,487.28	1,048,200.72
待摊外包服务费	818,164.24	
理财产品	139,006.95	
其他	1,383,223.37	573,803.23
合计	15,070,573.61	18,116,778.48

其他说明：

无

14、债权投资**(1). 债权投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
大额存单	93,039,736 .11		93,039,73 6.11	80,037,86 1.11		80,037,86 1.11
合计	93,039,736 .11		93,039,73 6.11	80,037,86 1.11		80,037,86 1.11

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款**(1). 长期应收款情况**

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
杭州运河景物业管理服务有限公司	1,462,477.57			52,355.31						1,514,832.88
江西国信南都										

商业管 理有限 公司 [注]											
浙江谷 尚智能 科技有 限公司	217,50 7,010. 45	3,825, 000.00		- 10,707 ,962.5 8						210,62 4,047. 87	
宁波南 邑城市 服务有 限公司		150,00 0.00		10,807 .77						160,80 7.77	
杭州赛 智助龙 创业投 资合伙 企业 (有限 合伙)		10,200 ,000.0 0		5,759, 949.44						15,959 ,949.4 4	
常熟润 城智慧 综合服 务有限 公司	678,93 2.09			644,39 3.99						1,323, 326.08	
常熟金 帆智慧 科技服 务有限 公司		450,00 0.00		32,911 .97						482,91 1.97	
合 计	219,64 8,420. 11	14,625 ,000.0 0		- 4,207, 544.10						230,06 5,876. 01	

[注]江西国信南都商业管理有限公司超额亏损，公司以其出资额为限，将长期股权投资账面价值减至为零

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
杭州云象商用机器有限公司		15,000,000.00			552,464.76		14,447,535.24			552,464.76	
境智具身智能科技（北京）有限公司		3,000,000.00			11,560.28		2,988,439.72			11,560.28	
合计		18,000,000.00			564,025.04		17,435,974.96			564,025.04	/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

指定为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的原因
公司对杭州云象商用机器有限公司及境智具身智能科技（北京）有限公司的权益性投资，不以交易为目的，指定为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。

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	153,064,513.68	120,524,191.62
其中：权益工具投资	153,064,513.68	120,524,191.62
合计	153,064,513.68	120,524,191.62

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	44,679,274.13			44,679,274.13
2.本期增加金额	19,662,260.10			19,662,260.10
1) 抵债转入	1,453,223.84			1,453,223.84
2) 固定资产转入	18,209,036.26			18,209,036.26
3.本期减少金额	327,594.66			327,594.66
(1) 处置	327,594.66			327,594.66
4.期末余额	64,013,939.57			64,013,939.57
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	6,356,606.54			6,356,606.54
2.本期增加金额	15,080,064.90			15,080,064.90
(1) 计提或摊销	2,367,097.97			2,367,097.97
(2) 固定资产转入	12,712,966.93			12,712,966.93
3.本期减少金额	26,156.81			26,156.81
(1) 处置	26,156.81			26,156.81
4.期末余额	21,410,514.63			21,410,514.63
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				

3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	42,603,424.94			42,603,424.94
2.期初账面价值	38,322,667.59			38,322,667.59

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、 固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	32,878,848.81	32,221,774.23
固定资产清理	14,062.97	
合计	32,892,911.78	32,221,774.23

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	其他设备	运输工具		合计
一、账面原值：					
1.期初余额	54,492,834.18	12,961,256.86	38,848,169.24		106,302,260.28
2.本期增加金额	12,519,216.69	527,025.31	1,058,829.19		14,105,071.19
(1) 购置	231,160.52	527,025.31	1,058,829.19		1,817,015.02
(2) 抵债转入	12,288,056.17				12,288,056.17
3.本期减少金额	18,580,313.51	3,410,524.38	3,005,615.50		24,996,453.39
(1) 处置或报废		3,410,524.38	3,005,615.50		6,416,139.88
(2) 投资性房地 产	18,209,036.26				18,209,036.26
(3) 其他[注]	371,277.25				371,277.25
4.期末余额	48,431,737.36	10,077,757.79	36,901,382.93		95,410,878.08
二、累计折旧					
1.期初余额	31,782,492.22	10,013,280.97	32,284,712.86		74,080,486.05
2.本期增加金额	2,878,666.38	977,266.03	3,134,916.45		6,990,848.86
(1) 计提	2,878,666.38	977,266.03	3,134,916.45		6,990,848.86
3.本期减少金额	12,712,966.93	2,959,403.50	2,866,935.21		18,539,305.64
(1) 处置或报废		2,959,403.50	2,866,935.21		5,826,338.71
(2) 转入投资性 房地产	12,712,966.93				12,712,966.93
4.期末余额	21,948,191.67	8,031,143.50	32,552,694.10		62,532,029.27
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	26,483,545.69	2,046,614.29	4,348,688.83		32,878,848.81
2.期初账面价值	22,710,341.96	2,947,975.89	6,563,456.38		32,221,774.23

[注]系原值变动导致房屋建筑物原值减少 371,277.25 元

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他设备	14,062.97	
合计	14,062.97	

其他说明：

无

22、在建工程**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	10,640,316.39	4,836,977.53
合计	10,640,316.39	4,836,977.53

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
装修工程	8,069,992.21		8,069,992.21	3,467,039.97		3,467,039.97

办公软件	2,570,324 .18		2,570,324 .18	1,369,937 .56		1,369,937 .56
合 计	10,640,31 6.39		10,640,31 6.39	4,836,977 .53		4,836,977 .53

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
新办公楼装修工程	18,866,486.60	3,467,039.97	4,602,952.24			8,069,992.21	42.77	40.00				自有资金
合计	18,866,486.60	3,467,039.97	4,602,952.24			8,069,992.21	42.77	40.00			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

□适用 √不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

□适用 √不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

25、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	83,322,934.81	83,322,934.81
2.本期增加金额	14,802,939.61	14,802,939.61
1) 租入	14,802,939.61	14,802,939.61
3.本期减少金额	1,738,287.11	1,738,287.11
1) 租赁变更	1,439,315.37	1,439,315.37
2) 处置	298,971.74	298,971.74
4.期末余额	96,387,587.31	96,387,587.31
二、累计折旧		
1.期初余额	44,663,241.83	44,663,241.83
2.本期增加金额	17,397,548.85	17,397,548.85
(1) 计提	17,397,548.85	17,397,548.85
3.本期减少金额	298,971.74	298,971.74
1) 处置	298,971.74	298,971.74
4.期末余额	61,761,818.94	61,761,818.94
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	34,625,768.37	34,625,768.37
2.期初账面价值	38,659,692.98	38,659,692.98

(2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使 用权	专利 权	非专利 技术	软件	车位使用权	合计
一、账面原值						
1.期初余额				3,129,408.75	1,271,798.25	4,401,207.00
2.本期增加金额				70,216.23	1,452,136.00	1,522,352.23
(1) 购置				70,216.23	1,214,136.00	1,284,352.23
(2) 抵债转入					238,000.00	238,000.00
3.本期减少金额				49,350.51		49,350.51
(1) 处置				49,350.51		49,350.51
4.期末余额				3,150,274.47	2,723,934.25	5,874,208.72
二、累计摊销						
1.期初余额				1,843,637.16	634,338.24	2,477,975.40
2.本期增加金额				349,608.86	334,899.49	684,508.35
(1) 计提				349,608.86	334,899.49	684,508.35
3.本期减少金额				49,350.51		49,350.51
(1) 处置				49,350.51		49,350.51
4.期末余额				2,143,895.51	969,237.73	3,113,133.24
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.期末余额						
四、账面价值						

1.期末账面价值				1,006,378.96	1,754,696.52	2,761,075.48
2.期初账面价值				1,285,771.59	637,460.01	1,923,231.60

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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		
上海采林物业管理有限公司	43,596,660.85					43,596,660.85
江苏金枫物业服务有限责任公司	95,863,585.98					95,863,585.98
新青云物业管理服务(新泰)有限公司	1.00					1.00
浙江中大普惠物业有限公司	114,260,024.33					114,260,024.33
杭州中大物业服务集团有限公司	4,178,461.57					4,178,461.57
合计	257,898,733.73					257,898,733.73

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
上海采林物业管理有限公司	33,426,942.13	5,166,595.45				38,593,537.58

江苏金枫物业服务 有限责任公司						
新青云物业管理服 务（新泰）有限公 司						
浙江中大普惠物 业有限公司	12,133,77 3.78	41,615,23 2.40				53,749,0 06.18
杭州中大物业服 务有限公司	3,844,327 .99					3,844,32 7.99
合 计	49,405,04 3.90	46,781,82 7.85				96,186,8 71.75

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
上海采林物业管理有 限公司	管理层将上海采林物业管理有限公司账面资产组合认定为一个资产组，主要系该资产组的管理自成体系并严格独立。	不适用	是
江苏金枫物业服务有 限责任公司	管理层将江苏金枫物业服务有限责任公司账面资产组合认定为一个资产组，主要系该资产组的管理自成体系并严格独立。	不适用	是
新青云物业管理服务 （新泰）有限公司	管理层将新青云物业管理服务（新泰）有限公司账面资产组合认定为一个资产组，主要系该资产组的管理自成体系并严格独立。	不适用	是
浙江中大普惠物 业有限公司	管理层将浙江中大普惠物业有限公司账面资产组合认定为一个资产组，主要系该资产组的管理自成体系并严格独立。	不适用	是
杭州中大物业服务有 限公司	管理层将杭州中大物业服务服务有限公司账面资产组合认定	不适用	是

	为一个资产组，主要系该资产组的管理自成体系并严格独立。		
--	-----------------------------	--	--

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期内的收入增长率、利润率等参数及其确定依据	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	折现率及其确定依据
上海采林物业管理有限公司	13,268,961.61	7,528,300.00	5,166,595.45	5	预测期5年复合增长率-3.13%，确定依据为在手订单及行业趋势；息税前利润率为2.19%-2.66%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据		稳定期增长率为0，息税前利润率为2.66%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据	税前折现率为13.29%，确定依据为长期国债的平均到期年收益率、沪深两市同行业上市公司至评估基准日资本结构和剔除财务杠杆因素的Beta、市场风险溢价ERP等
江苏金枫物业服务有限责任公司	144,365,098.25	151,818,700.00		5	预测期5年复合增长率-1.33%，确定依据为在手订单及行业		稳定期增长率为0，息税前利润率为7.99%，确定依	

					趋势；息税前利润率为 7.99%-8.17%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据		据为历史数据及同行业上市公司数据
浙江中大普惠物业有限公司	127,800,740.50	75,781,700.00	41,615,232.40	5	预测期 5 年复合增长率-0.22%，确定依据为在手订单及行业趋势；息税前利润率为 12.44%-12.70%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据	/	稳定期增长率为 0，息税前利润率为 12.44%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据
杭州中大物业服务有限公司	340,662.52	3,113,500.00		5	预测期 5 年复合增长率-13.36%，确定依据为在手订单及行业趋势；息税前利润率为 14.39%-16.53%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据		稳定期增长率为 0，息税前利润率为 16.53%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据
小 计	285,775,462.88	238,242,200.00	46,781,827.85				

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
群岛服务式公寓装修工程（鑫都会店）	6,185,588.59		1,546,397.16		4,639,191.43
群岛国际青年社区装修工程（天瑞店）	2,129,592.97		824,358.60		1,305,234.37
零星装修工程	552,419.41		183,651.35		368,768.06
平台云服务	449,066.54	279,788.27	212,012.19		516,842.62
中物协会费		500,000.00	100,000.00		400,000.00
合计	9,316,667.51	779,788.27	2,866,419.30		7,230,036.48

其他说明：

无

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	127,132,926.28	31,067,841.96	102,609,760.99	25,197,413.39
租赁负债及预付租金	36,951,110.41	9,237,728.91	41,960,489.10	10,490,122.28
可抵扣亏损	8,841,376.36	1,992,887.04	26,761,112.08	6,497,731.94
合计	172,925,413.05	42,298,457.91	171,331,362.17	42,185,267.61

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	12,054,506.77	3,013,626.69	13,100,184.37	3,275,046.09
交易性金融资产公允价值变动收益	116,711,195.01	29,177,798.75	66,097,748.47	16,524,437.12
使用权资产	34,625,768.37	8,656,442.09	38,659,692.98	9,664,923.25
合计	163,391,470.15	40,847,867.53	117,857,625.82	29,464,406.46

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	37,668,972.04	4,629,485.87	27,036,809.91	15,148,457.70
递延所得税负债	37,668,972.04	3,178,895.49	27,036,809.91	2,427,596.55

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	38,307,446.44	29,023,003.76
可抵扣亏损	4,299,064.06	6,168,298.79
租赁负债		188,516.10
合计	42,606,510.50	35,379,818.65

(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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年	7,479.12	4,114,003.97	2026 年
2027 年	783,502.66	1,013,889.04	2027 年
2028 年	511,799.47	271,194.15	2028 年
2029 年	575,499.83	769,211.63	2029 年
2030 年及以后	2,420,782.98		
合计	4,299,064.06	6,168,298.79	

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	15,148,655.08	15,148,655.08	冻结	保证金、银行冻结	2,923,084.07	2,923,084.07	冻结	保证金、银行冻结
合计	15,148,655.08	15,148,655.08	/	/	2,923,084.07	2,923,084.07	/	/

其他说明：

无

32、短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	80,050,833.34	
合计	80,050,833.34	

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据**(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
外包服务费	358,398,489.85	350,324,117.91
工程款	12,856,577.63	3,954,907.44
水电费	8,593,024.59	9,218,089.59
其他	11,247,193.07	21,348,742.86
合计	391,095,285.14	384,845,857.80

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	467,126.34	1,084,869.14
合计	467,126.34	1,084,869.14

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

物业管理费	280,842,986.58	310,863,261.38
其他	4,153,050.01	3,437,907.50
合计	284,996,036.59	314,301,168.88

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	79,378,944.49	538,487,070.65	542,248,560.14	75,617,455.00
二、离职后福利-设定提存计划		41,261,776.01	41,261,776.01	
三、辞退福利	28,000.00	3,413,965.65	3,441,965.65	
合计	79,406,944.49	583,162,812.31	586,952,301.80	75,617,455.00

(2). 短期薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	73,373,295.95	483,365,670.00	491,338,665.79	65,400,300.16
二、职工福利费		19,016,728.41	19,016,728.41	
三、社会保险费		22,589,125.75	22,589,125.75	
其中：医疗保险费		20,701,256.75	20,701,256.75	
工伤保险费		1,345,883.23	1,345,883.23	
生育保险费		541,985.77	541,985.77	
四、住房公积金		7,197,723.47	7,197,723.47	
五、工会经费和职工教育经费	6,005,648.54	5,843,260.82	1,631,754.52	10,217,154.84
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
其他		474,562.20	474,562.20	
合计	79,378,944.49	538,487,070.65	542,248,560.14	75,617,455.00

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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		39,975,898.07	39,975,898.07	
2、失业保险费		1,285,877.94	1,285,877.94	
合计		41,261,776.01	41,261,776.01	

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	35,618,681.03	33,245,795.11
企业所得税	7,020,518.21	9,069,933.54
代扣代缴个人所得税	447,011.28	1,226,441.40
城市维护建设税	811,962.38	989,933.08
房产税	399,479.30	437,786.22
教育费附加	373,296.48	446,742.25
地方教育附加	252,200.31	297,828.17
土地使用税	35,906.81	32,879.14
地方水利建设基金	3,208.97	2,110.47
其他	264,561.67	252,718.95
合计	45,226,826.44	46,002,168.33

其他说明：

无

41、 其他应付款**(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利		3,144,936.41
其他应付款	493,847,697.13	444,526,708.76
合计	493,847,697.13	447,671,645.17

其他说明：

□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		3,144,936.41
合计		3,144,936.41

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
代收代付款	363,688,541.16	316,955,618.97
押金保证金	111,043,329.93	108,899,573.11
其他	19,115,826.04	18,671,516.68
小计	493,847,697.13	444,526,708.76

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的租赁负债	18,557,078.99	13,610,759.81
合计	18,557,078.99	13,610,759.81

其他说明：

无

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

待转销项税额	579,191.01	194,399.77
合 计	579,191.01	194,399.77

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	44,949,067.35	48,071,865.36
减：未确认的融资费用	2,115,073.86	1,626,000.87
重分类至一年内到期的非流动负债	18,557,078.99	13,610,759.81
租赁负债净额	24,276,914.50	32,835,104.68

其他说明：

无

48、长期应付款

项目列示

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼		1,445,000.00	退租产生的协议纠纷
合计		1,445,000.00	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	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	187,777,779.00						187,777,779.00

其他说明：

无

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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）	258,859,045.54			258,859,045.54
合计	258,859,045.54			258,859,045.54

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、库存股

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
回购股票	20,076,903.00			20,076,903.00
合计	20,076,903.00			20,076,903.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						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		- 564,025.04						- 564,025.04
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动		- 564,025.04						- 564,025.04
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益								

的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计			- 564,025. 04					- 564,025. 04

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

法定盈余公积	89,914,204.57	3,974,684.93		93,888,889.50
合计	89,914,204.57	3,974,684.93		93,888,889.50

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加系提取法定盈余公积 3,974,684.93 元。

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	575,717,415.36	619,288,083.93
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	575,717,415.36	619,288,083.93
加：本期归属于母公司所有者的净利润	99,249,593.84	21,905,280.58
减：提取法定盈余公积	3,974,684.93	449,673.75
应付现金股利		65,026,275.40
期末未分配利润	670,992,324.27	575,717,415.36

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0 元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,860,027,644.80	1,548,397,608.95	1,803,143,424.27	1,531,936,974.02
其他业务	2,258,986.59	1,910,606.82	2,332,106.23	2,058,432.00
合计	1,862,286,631.39	1,550,308,215.77	1,805,475,530.50	1,533,995,406.02
其中：与客户之间的合同产生的收入	1,850,146,905.17	1,534,194,983.61	1,787,520,476.66	1,514,427,200.78

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	XXX-分部	合计
------	--------	----

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
物业基础服务			1,656,144,604.04	1,409,082,157.89
物业增值服务			171,753,536.08	113,909,660.45
非业主增值服务			3,053,708.71	2,569,717.40
其他			19,195,056.34	8,633,447.87
按经营地区分类				
国内			1,850,146,905.17	1,534,194,983.61
市场或客户类型				
办公			310,412,561.75	265,099,485.75
产业园区			164,766,654.01	147,903,405.84
公众			63,756,508.78	57,650,505.62
环卫			61,625,025.70	52,437,744.55
其他			110,393,334.15	74,654,586.63
商业			177,628,310.93	136,437,116.83
学校			41,606,474.18	40,421,475.40
医院			28,579,507.79	27,846,096.85
住宅			891,378,527.88	731,744,566.14
合同类型				
按商品转让的时间分类				
在某一时点确认收入			163,318,527.54	97,868,730.96
在某一时段内确认收入			1,686,828,377.63	1,436,326,252.65
按合同期限分类				
按销售渠道分类				
合计			1,850,146,905.17	1,534,194,983.61

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
物业基础服务	服务提供时	提供服务时收款/预收	物业基础服务	是	无	无
物业增值服务	服务提供时	提供服务时收款/预收	物业增值服务	是	无	无

非业主增值服务	服务提供时	提供服务时收款/预收	非业主增值服务	是	无	无
---------	-------	------------	---------	---	---	---

(4). 分摊至剩余履约义务的说明□适用 不适用**(5). 重大合同变更或重大交易价格调整**□适用 不适用

其他说明：

无

62、税金及附加 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,500,940.87	3,245,813.99
房产税	1,701,865.94	1,261,004.92
教育费附加	1,211,158.51	1,522,850.33
地方教育附加	810,992.55	1,016,572.77
印花税	283,500.78	234,966.13
土地使用税	117,799.68	141,195.42
其他	24,157.12	97,977.07
合计	6,650,415.45	7,520,380.63

其他说明：

无

63、销售费用 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,837,998.61	7,270,243.40
广告宣传费	3,541,812.56	3,793,547.16
业务招待费	1,009,839.34	1,476,990.11
办公费	4,032,384.56	4,312,487.16
差旅费	707,051.23	1,062,035.56
交通费	3,443,425.76	3,769,822.89
通讯费	1,652,880.59	1,352,822.88
其他	1,329,949.73	858,829.54
合计	21,555,342.38	23,896,778.70

其他说明：

无

64、管理费用 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	60,540,268.51	68,392,417.98
业务招待费	7,285,693.29	13,454,780.13
办公费	1,637,375.58	5,435,414.66
租赁费	862,139.95	746,667.62
交通费	2,513,408.38	2,580,943.82
咨询费	2,456,827.94	2,486,709.64
折旧费与摊销	8,748,288.72	4,233,054.94
差旅费	887,642.97	920,006.11
其他	5,911,917.44	6,480,423.29
合计	90,843,562.78	104,730,418.19

其他说明：
无

65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,622,311.54	1,936,714.84
服务费	290,847.47	438,681.14
其他	485,565.81	594,999.75
合计	2,398,724.82	2,970,395.73

其他说明：
无

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-3,282,134.75	-4,757,202.22
利息支出	1,250,444.43	2,114,433.31
手续费	2,638,720.05	2,851,350.92
未确认融资费用	2,069,219.30	3,093,174.50
合计	2,676,249.03	3,301,756.51

其他说明：
无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助[注]	8,495,631.57	3,173,630.66
代扣个人所得税手续费返还	71,128.01	54,242.77
增值税加计抵减或减免	137,814.64	767,517.73
合计	8,704,574.22	3,995,391.16

其他说明：

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注十一（3）之说明

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	-4,207,544.10	-2,580,472.54
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	2,822,580.60	2,016,129.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益（理财产品）	4,741,381.36	24,184,159.46
交易性金融资产在持有期间的投资收益（股票）	1,753,839.21	8,944.17
大额存单利息	2,446,250.00	
债务重组收益	1,522,956.77	
合计	9,079,463.84	23,628,760.09

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	10,712,510.08	-11,749,024.55
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
权益工具投资	32,540,322.06	-53,064,515.28
合计	43,252,832.14	-64,813,539.83

其他说明：

无

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-36,087,657.36	-22,182,913.14
合计	-36,087,657.36	-22,182,913.14

其他说明：

无

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失	-46,781,827.85	-21,630,555.36
十二、其他		
合计	-46,781,827.85	-21,630,555.36

其他说明：

无

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	22,632.25	-4,690.39
使用权资产处置收益		2,937,649.83
合计	22,632.25	2,932,959.44

其他说明：

无

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
赔款收入	516,441.59	1,264,480.42	516,441.59
非流动资产毁损报废利得	135,789.03		135,789.03
罚没收入		2,783.03	
其他	151,855.34	30,121.50	151,855.34
合计	804,085.96	1,297,384.95	804,085.96

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
赔款支出	1,574,640.70	2,036,019.02	1,574,640.70
罚款支出	211,272.16	102,119.48	211,272.16
对外捐赠	886,000.00	2,281,700.00	886,000.00
非流动资产毁损报废损失	537,550.32	386,494.44	537,550.32
税收滞纳金	84,690.77	120,466.64	84,690.77
地方水利建设基金	15,257.66	23,170.49	
其他	20,707.96	36,212.65	20,707.96
合计	3,330,119.57	4,986,182.72	3,314,861.91

其他说明：

无

76、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	41,884,414.02	43,157,313.92
递延所得税费用	11,486,515.17	-29,202,270.68
合计	53,370,929.19	13,955,043.24

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	163,518,104.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	40,879,526.20
子公司适用不同税率的影响	-4,370,564.40
调整以前期间所得税的影响	2,069,733.61
非应税收入的影响	260,870.13
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,169,451.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-697,474.76
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	14,386,276.45
研发费用加计扣除的影响	-326,889.66
适用税率变动对递延所得税费用的影响	
所得税费用	53,370,929.19

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代收代付款	84,121,626.85	51,939,599.94
收到押金保证金	13,768,522.32	8,882,599.26
政府补助	8,495,631.57	5,135,846.66
利息收入	3,282,134.75	4,757,202.22
受限货币资金减少		4,728,998.35
其他	13,287,205.57	11,826,655.84
合计	122,955,121.06	87,270,902.27

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	36,700,945.94	50,755,097.98
代收代付款	44,387,575.66	36,961,874.71
支付押金保证金	14,644,061.32	19,017,570.51
对外捐赠	886,000.00	2,281,700.00
受限货币资金增加	12,225,571.01	
退回政府补助		1,962,216.00
其他	16,437,462.20	17,037,217.68
合计	125,281,616.13	128,015,676.88

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回理财产品	199,843,304.75	560,371,926.12
出售股票	17,022,124.78	1,755.00
合计	216,865,429.53	560,373,681.12

收到的重要的投资活动有关的现金说明

无

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	451,139,006.95	290,000,000.00
购买大额存单	10,555,625.00	80,037,861.11
购买股票	17,841,446.25	5,907.00
支付浙江谷尚智能科技有限公司增资款	3,825,000.00	
支付宁波南邑城市服务有限公司增资款	150,000.00	
支付杭州赛智助龙创业投资合伙企业（有限合伙）增资款	10,200,000.00	
支付常熟金帆智慧科技服务有限公司增资款	450,000.00	
支付杭州云象商用机器有限公司投资款	15,000,000.00	
支付境智具身智能科技（北京）有限公司投资款	3,000,000.00	
合计	512,161,078.20	370,043,768.11

支付的重要的投资活动有关的现金说明
无

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的长期租赁费	17,948,274.05	17,332,411.51
回购库存股		20,076,903.00
向少数股东收购股权支付的现金		45,000.00
合计	17,948,274.05	37,454,314.51

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款		137,000,000.00	1,250,444.43	58,199,611.09		80,050,833.34
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	46,445,864.49		15,772,225.48	17,948,274.05	1,435,822.43	42,833,993.49
小计	46,445,864.49	137,000,000.00	17,022,669.91	76,147,885.14	1,435,822.43	122,884,826.83

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	110,147,175.60	33,346,656.07
加：资产减值准备	46,781,827.85	21,630,555.36
信用减值损失	36,087,657.36	22,182,913.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,755,495.68	26,557,375.52
使用权资产摊销		
无形资产摊销	684,508.35	419,590.94
长期待摊费用摊销	2,866,419.30	22,131,353.73
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）	-22,632.25	-2,932,959.44
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	401,761.29	386,494.44
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-43,252,832.14	64,813,539.83
财务费用（收益以“-”号填列）	3,319,663.73	5,207,607.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,079,463.84	-23,628,760.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	10,518,971.83	-12,702,851.88
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	751,298.94	-16,499,418.80
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,690,578.44	-749,902.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-113,647,655.35	-15,468,813.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	30,157,288.84	53,823,098.59
其他		

经营活动产生的现金流量净额	105,160,063.63	178,516,479.47
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	447,111,003.37	584,840,438.10
减: 现金的期初余额	584,840,438.10	461,293,590.61
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	-137,729,434.73	123,546,847.49

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	447,111,003.37	584,840,438.10
其中: 库存现金	157,764.72	540,852.75
可随时用于支付的银行存款	411,586,739.65	574,135,757.50
可随时用于支付的其他货币资金	35,366,499.00	10,163,827.85
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	447,111,003.37	584,840,438.10
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	2,348,115.19	21,150,779.02

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	理由
货币资金	2,348,115.19	募集资金特定使用用途
小计	2,348,115.19	

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
货币资金	15,148,655.08	2,923,084.07	保证金、司法冻结等
小计	15,148,655.08	2,923,084.07	

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

82、租赁**(1). 作为承租人**

√适用 □不适用

1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注七(25)之说明。

2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注五(38)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	3,910,016.91	746,667.62
合计	3,910,016.91	746,667.62

3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	2,069,219.30	3,093,174.50
转租使用权资产取得的收入		3,242,404.95
与租赁相关的总现金流出	21,858,290.96	18,079,079.13

4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注十二(二)之说明。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额21,858,290.96(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	12,139,726.22	
合计	12,139,726.22	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	6,809,732.32	8,722,788.80
第二年	4,088,117.96	3,010,545.86
第三年	2,920,550.51	666,276.15
第四年	1,937,272.89	117,628.26
第五年	918,843.11	
五年后未折现租赁收款额总额	239,987.60	

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

其他说明：

无

83、数据资源

适用 不适用

84、其他

□适用 √不适用

八、研发支出**1、按费用性质列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,622,311.54	1,936,714.84
服务费	290,847.47	438,681.14
其他	485,565.81	594,999.75
合计	2,398,724.82	2,970,395.73
其中：费用化研发支出	2,398,724.82	2,970,395.73
资本化研发支出		

其他说明：

无

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

□适用 √不适用

重要的资本化研发项目

□适用 √不适用

开发支出减值准备

□适用 √不适用

其他说明：

无

3、重要的外购在研项目

□适用 √不适用

九、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
杭州南郡智能科技有限公司	设立	2025 年 7 月 24 日	800,000.00	80.00%
杭州南郡智飞科技有限公司	设立	2025 年 10 月 28 日	尚未实际出资	100.00%

6、 其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
浙江悦郡商业管理有限公司	浙江杭州	6,000.00	浙江杭州	资产管理	100.00		设立
江苏金枫物业服务有限责任公司	江苏常熟	500.00	江苏常熟	物业管理		70.00	非同一控制下合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

公司将浙江悦郡商业管理有限公司、江苏金枫物业服务有限责任公司、浙江中大普惠物业有限公司等三十六家子公司纳入合并财务报表范围。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
江苏金枫物业服务有限责任公司	30.00%	6,030,651.85		13,420,740.34

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江苏金枫物业服务有限责任公司	149,376,426.38	10,784,907.49	160,161,333.87	115,425,532.75		115,425,532.75	164,064,425.28	12,280,463.40	176,344,888.68	135,399,771.80	448,052.14	135,847,823.94

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江苏金枫物业服务有限责任公司	274,333,546.33	20,102,172.85	20,102,172.85	19,213,730.90	287,951,144.09	22,662,052.10	22,662,052.10	11,361,521.28

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
浙江谷尚智能科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	研究和实验发展	17.00		权益法核算
杭州赛智助龙创业	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理	33.00		权益法核算

投资合伙企业(有限合伙)						
--------------	--	--	--	--	--	--

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：
公司在浙江谷尚智能科技有限公司（以下简称谷尚智能公司）持股比例低于 20%，公司在谷尚智能公司拥有董事会席位，参与经营决策，能够对其生产经营活动产生重大影响。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	浙江谷尚智能科技有限公司	杭州赛智助龙创业投资合伙企业(有限合伙)	浙江谷尚智能科技有限公司	杭州赛智助龙创业投资合伙企业(有限合伙)
流动资产	87,707,399.20	282,267.23	200,417,869.02	
非流动资产	1,120,647,857.76	47,872,125.00	1,175,610,125.33	
资产合计	1,208,355,256.96	48,154,392.23	1,376,027,994.35	
流动负债	28,085,105.36		155,264,858.11	
非流动负债				
负债合计	28,085,105.36		155,264,858.11	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,180,270,151.60	48,154,392.23	1,220,763,116.80	
按持股比例计算的净资产份额	200,645,925.77	15,890,949.44	207,529,729.86	
调整事项				
--商誉	9,978,122.10	69,000.00	9,977,280.60	
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	210,624,047.87	15,959,949.44	217,507,010.46	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	-62,988,015.20	17,454,392.23	-17,376,804.09	
终止经营的净利润				
其他综合收益	-62,988,015.20	17,454,392.23	-17,376,804.09	

综合收益总额	-62,988,015.20	17,454,392.23	-17,376,804.09	
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明：
无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	3,481,878.70	2,141,409.66
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	740,469.04	373,584.16
--其他综合收益	740,469.04	373,584.16
--综合收益总额	740,469.04	373,584.16

其他说明：
无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4. 重要的共同经营

适用 不适用

5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	8,495,631.57	3,941,148.39
合计	8,495,631.57	3,941,148.39

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

适用 不适用

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

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

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

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

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

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

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注七(5)、七(9)之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 8.97%（2024 年 12 月 31 日：10.55%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	80,050,833.34	81,202,750.00	81,202,750.00		
应付账款	391,095,285.14	391,095,285.14	391,095,285.14		
其他应付款	493,847,697.13	493,847,697.13	493,847,697.13		
一年内到期的非流动负债	18,557,078.99	19,819,434.28	19,819,434.28		
租赁负债	24,276,914.50	25,129,633.07		25,129,633.07	
小 计	1,007,827,809.10	1,011,094,799.62	985,965,166.55	25,129,633.07	

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款					
应付账款	384,845,857.80	384,845,857.80	384,845,857.80		
其他应付款	444,526,708.76	444,526,708.76	444,526,708.76		
一年内到期的非流动负债	13,610,759.81	15,261,001.30	15,261,001.30		
租赁负债	32,835,104.68	34,461,105.53		24,856,708.28	9,604,397.25
小 计	875,818,431.05	879,094,673.39	844,633,567.86	24,856,708.28	9,604,397.25

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
票据背书	应收票据	663,502.86	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
合计	/	663,502.86	/	/

(2). 因转移而终止确认的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金融资产转移的方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得或损失
应收票据	背书	663,502.86	
合计	/	663,502.86	

(3). 继续涉入的转移金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	155,529,163.68	677,496,051.94	3,000,000.00	836,025,215.62
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	155,529,163.68	677,496,051.94	3,000,000.00	836,025,215.62

(1) 理财产品		677,496,051.94	3,000,000.00	680,496,051.94
(2) 权益工具投资	155,529,163.68			155,529,163.68
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			17,435,974.96	17,435,974.96
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	155,529,163.68	677,496,051.94	20,435,974.96	853,461,190.58
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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

√适用 □不适用

持有的交易性金融资产和其他非流动资产为在活跃市场上交易的股票的，以其活跃市场报价确定其公允价值。

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

√适用 □不适用

对于持有的理财产品公允价值，根据本金加上截至资产负债表日的预期收益市场价值确定其公允价值。

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

适用 不适用

本公司第三层次公允价值计量项目中的交易性金融资产系公司本期购买的中融信托资产，该类资产期末公允价值采用预计可清偿法，为不可观察输入值。

因被投资单位杭州云象商用机器有限公司及境智具身智能科技（北京）有限公司系非公众公司且无相关活跃市场，公允价格的估计信息无法准确获取，公司按其净资产作为公允价值的合理估计进行计量。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
浙江南都产业发展集团有限公司	浙江杭州	房地产综合服务	5,005 万元	34.36	34.36

本企业的母公司情况的说明

自然人韩芳直接持有本公司 21.48% 股权。浙江南都产业发展集团有限公司持有本公司 34.36% 股权，韩芳持有浙江南都产业发展集团有限公司 99.90% 股权，故间接持有本公司 34.33% 股权。舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）持有本公司 4.98% 股权，韩芳持有舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）26.32% 股权，故间接持有本公司 1.31% 股权。韩芳直接和间接持有本公司 57.12% 股权，是本公司的实际控制人。

本企业最终控制方是韩芳
其他说明：
无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注
 适用 不适用
本公司的子公司情况详见本财务报表附注十之说明。

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
 适用 不适用
本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注十之说明。
本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下
 适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	联营企业
常熟润城智慧综合服务有限公司	联营企业
宁波南邑城市服务有限公司	联营企业

其他说明：
 适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江南都企业管理服务有限公司	同受实际控制人控制
杭州南郡溪景置业有限公司	同受实际控制人控制
杭州丽郡置业有限公司	实际控制人之联营企业
杭州云象商用机器有限公司	参股公司
常熟中南美豪酒店管理有限公司	子公司少数股东之控股企业
杭州谷尚经营管理有限公司	联营企业之子公司

其他说明：
无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
常熟中南美豪酒店管理有限公司	餐饮住宿服务	19,856.00			
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	物业费、水电费等	51,070.40			88,936.92
浙江南都企业管理服务有限公司	电费	11,132.40			15,800.90
常熟润城智慧综合服务有限公司	保洁服务费	1,591,557.92			1,440,798.06
杭州云象商用机器有限公司	商品销售	194,690.26			
宁波南邑城市服务有限公司	外包服务费	5,989,967.41			

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	保洁费	2,797,665.10	3,300,092.12
	人工费	277,550.54	417,051.43
	商品款	23,141.32	88,860.79
杭州南郡溪景置业有限公司	案场服务费	934,797.06	810,226.04
杭州丽郡置业有限公司	案场服务费		130,471.10
浙江南都企业管理服务有限公司	商品款	12,519.79	9,669.34
常熟润城智慧综合服务有限公司	商品销售	3,016.98	3,640.62
浙江谷尚智能科技有限公司	前期人工费	3,697,036.06	1,659,988.40
	工程费	554,608.73	1,179,787.81
	商品销售	5,128.83	5,364.55
杭州云象商用机器有限公司	商品销售	8,742.14	
杭州谷尚经营管理有限公司	车位服务费	117,735.85	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
浙江谷尚智能科技有限公司	房屋建筑物			5,206,744.40	485,743.44	14,716,430.13					

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	932.16	1,017.61

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况**(1). 应收项目**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	杭州南郡溪景置业有限公司	3,659,727.34	713,127.42	2,668,842.44	241,291.44
应收账款	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	1,502,921.03	75,146.05	2,767,594.30	138,379.72
应收账款	浙江谷尚智能科技有限公司	551,775.40	27,588.77		
应收账款	浙江南都企业管理服务有限公司	5,890.00	294.50		

应收账款	杭州云象商用机器有限公司	3,180.00	159.00		
小计		5,723,493.77	816,315.74	5,436,436.74	379,671.16
预付款项	杭州云象商用机器有限公司	76,600.00			
小计		76,600.00			
其他应收款	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	741.69	37.08		
小计		741.69	37.08		

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	浙江谷尚智能科技有限公司	2,837,675.70	
应付账款	宁波南邑城市服务有限公司	1,806,755.89	
应付账款	浙江南都企业管理服务有限公司	5,610.00	
应付账款	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	440.62	
应付账款	常熟润城智慧综合服务有限公司		641,260.13
小计		4,650,482.21	641,260.13
其他应付款	杭州云象商用机器有限公司	10,000.00	
小计		10,000.00	
合同负债	浙江谷尚智能科技有限公司	149,955.30	
小计		149,955.30	
租赁负债	浙江谷尚智能科技有限公司	9,978,699.17	
小计		9,978,699.17	

(3). 其他项目

□适用 √不适用

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

适用 不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(一) 浙江悦郡商业管理有限公司（以下简称浙江悦郡公司）于 2016 年 12 月 27 日与杭州兴耀商业经营管理有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市滨江区江陵路 336 号鑫都汇大厦北楼 13-23 层、一层大堂及大厦配套的房屋，租赁期自 2017 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止，租金及物业费合计 108,062,545.00 元。首年租金及物业费于 2017 年 8 月 1 日前支付，第二租赁年起租金及物业费每季度支付一次。浙江悦郡公司于 2025 年与杭州兴耀商业经营管理有限公司签订《补充协议》，租赁期自 2025 年 7 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日止，租金合计金额变更成 39,185,529.00 元。截至 2025 年 12 月 31 日，浙江悦郡公司累计已支付 75,828,699.39 元租赁费。

(二) 浙江悦郡公司于 2016 年 12 月 29 日与杭州天瑞服饰有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市九环路 31-6 号 2 幢北楼整栋 1-5 层及南楼 4-5 层房屋，租赁期自 2017 年 3 月 20 日起至 2027 年 7 月 19 日止，租金及物业费合计 25,341,669.67 元。租赁期前三个月系免租期，第四租赁月起租金及物业费每四个月支付一次。浙江悦郡公司于 2022 年与杭州天瑞服饰有限公司签订《关于房屋租赁合同之补充协议》，自 2022 年 5 月 1 日公司退租南楼 4-5 楼房屋，租赁期自 2022 年 5 月 1 日至 2027 年 7 月 19 日止，租金及物业费合计 7,139,009.95 元。浙江悦

郡公司于 2025 年与杭州天瑞服饰有限公司签订《补充协议》，租赁期自 2025 年 6 月 20 日至 2027 年 7 月 19 日止，北楼 1-4 层租金及物业费合计金额变更成 1,928,059.72 元。截至 2025 年 12 月 31 日，浙江悦郡公司累计已支付 17,516,622.62 元租赁费。

(三) 浙江悦郡公司于 2019 年 4 月 10 日与浙江崇文置业有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市萧山区金惠路 318-324 号 19 层-24 层房屋，租赁期自 2019 年 6 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止，租金合计 23,074,406.65 元。租赁期前两个月系免租期，第三租赁月起租金每半年支付一次。浙江悦郡公司于 2023 年与浙江崇文置业有限公司签订《糖朝酒店式公寓新增租赁房屋补充协议二》，自 2023 年 6 月 1 日公司新增租赁 25 套房屋，租赁期自 2023 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日止，并将原合同项下的 120 套房屋的租赁期限延长至 2027 年 5 月 31 日止，自 2023 年 6 月 1 日起浙江悦郡公司应付租金合计 18,820,459.98 元。浙江悦郡公司于 2025 年与浙江崇文置业有限公司签订《补充协议》，租赁期自 2025 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日止，租金合计金额变更成 9,048,000.00 元。截至 2025 年 12 月 31 日，浙江悦郡公司累计已支付 26,740,307.01 元租赁费。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	39,712,826.43
经审议批准宣告发放的利润或股利	39,712,826.43

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

截至本财务报表批准报出日，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

2、 重要债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

本公司主要业务为提供物业管理服务。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本财务报表附注七(61)之说明。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 公司为绿地控股集团股份有限公司（以下简称绿地控股）旗下房地产开发项目提供物业服务。绿地控股旗下嘉兴崇海置业有限公司、上海绿地奉润置业有限公司、启东轩茂开发有限公司等项目公司与公司签订协议书，以其开发的房产物业（包括住宅、写字楼、商铺等）作价抵付绿

地控股旗下项目公司应付公司的物业服务费。由于公司尚未与相应的项目公司签订正式商品房销售合同并办理过户，公司尚未就上述事项进行会计处理。截至 2025 年 12 月 31 日，公司已与绿地控股旗下项目公司签订协议但尚未进行会计处理涉及的应收账款金额合计 20,998,482.65 元。

2. 为加快应收账款回款，公司本期进一步采取诉讼、仲裁等法律手段维护公司合法权益，截至 2025 年 12 月 31 日，公司对绿地控股旗下项目公司提起诉讼尚未收回金额共计 6,181.79 万元，已采取保全措施 1,267.15 万元，期末单项计提坏账准备余额 5,276.86 万元。

8、其他

适用 不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	255,845,420.65	205,628,604.29
一年以内	255,845,420.65	205,628,604.29
1 至 2 年	73,630,502.09	82,807,233.42
2 至 3 年	44,594,856.81	43,104,789.01
3 年以上		
3 至 4 年	33,353,365.31	69,057,374.98
4 至 5 年	60,645,676.34	14,893,206.00
5 年以上	25,330,106.52	27,837,768.65
合计	493,399,927.72	443,328,976.35

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	63,690,832.70	12.91	54,422,237.86	85.45	9,268,594.84	85,777,753.64	19.35	51,119,841.64	59.60	34,657,912.00
其中：										

按组合计提 坏账准备	429,70 9,095. 02	87.09	56,57 6,145 .71	13.17	373,1 32,94 9.31	357,55 1,222. 71	80.65	38,860 ,974.8 3	10.87	318,6 90,24 7.88
其中：										
合计	493,39 9,927. 72	100.0 0	110,9 98,38 3.57	22.50	382,4 01,54 4.15	443,32 8,976. 35	100.00	89,980 ,816.4 7	20.30	353,3 48,15 9.88

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
绿地地产[注]	62,037,190.31	52,768,595.47	85.06	按预计可收回金额计提
安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司	1,193,396.77	1,193,396.77	100	按预计可收回金额计提
台州华禹置业有限公司	460,245.62	460,245.62	100	按预计可收回金额计提
合计	63,690,832.70	54,422,237.86	85.45	

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

[注]绿地地产应收账款包括公司对上海绿地新龙基置业有限公司、上海虹翊置业有限公司、上海绿地宝岛置业有限公司、启东崇和置业有限公司、河南广海房地产开发有限公司、河南绿地牟山置业有限公司、登封绿地置业有限公司、河南绿地港区置业有限公司、郑州缤纷城企业管理咨询有限公司、河南绿地文化旅游发展有限公司、河南绿地商城置业有限公司、太原绿地太化房地产开发有限公司、开封绿地斗门置业有限公司、河南绿地领创产业发展有限公司、宁波杭州湾新区盈海置业有限公司、商丘海玥置业有限公司、绿地集团合肥美湖置业有限公司、武汉新高兴谷置业有限公司、绿地集团荆州绿地之窗置业有限公司、嘉兴崇海置业有限公司、南昌绿地潦河置业有限公司、南昌绿地申安置业有限公司、绿地集团蚌埠新源置业有限公司、绿地集团池州置业有限公司、上海绿地北虹置业有限公司、上海绿地奉城置业有限公司等绿地地产失信被执行人或已起诉的应收账款

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	409,394,134.83	56,576,145.71	13.82

合并范围内关联方往来组合	20,314,960.19		
小计	429,709,095.02	56,576,145.71	13.17

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	51,119,841.64	11,174,142.63	5,819,180.14	623,070.00	1,429,496.27	54,422,237.86
按组合计提坏账准备	38,860,974.83	17,808,631.38			93,460.50	56,576,145.71
合计	89,980,816.47	28,982,774.01	5,819,180.14	623,070.00	1,522,956.77	110,998,383.57

[注]均系债务重组减少坏账准备 1,522,956.77 元

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	623,070.00

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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(%)	坏账准备期末余额
浙江南都智联物业服务集团有限公司	16,276,126.53		16,276,126.53	3.30	
浙江悦都网络科技有限公司	12,512,243.76		12,512,243.76	2.54	
河南广海房地产开发有限公司	12,246,154.96		12,246,154.96	2.48	9,891,748.28
湖州吴兴兴东物业管理有限公司	9,944,970.15		9,944,970.15	2.02	582,271.93
上海绿地宝岛置业有限公司	9,640,744.17		9,640,744.17	1.95	8,469,980.86
小计	60,620,239.57		60,620,239.57	12.29	18,944,001.07

其他说明：

无

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		10,922,731.19
其他应收款	103,016,319.80	209,831,501.48
合计	103,016,319.80	220,754,232.67

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利**(1). 应收股利**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
普通股股利		10,922,731.19

小 计		10,922,731.19
-----	--	---------------

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	70,164,830.90	177,730,383.22
一年以内	70,164,830.90	177,730,383.22
1至2年	17,398,165.87	27,871,786.60
2至3年	20,726,947.66	10,881,000.00
3年以上		
3至4年	10,458,399.45	3,713,275.50
4至5年	3,519,492.70	4,287,701.17
5年以上	5,745,445.61	2,399,092.18
合计	128,013,282.19	226,883,238.67

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
股权转让款		100,957,000.00
应收暂付款	82,829,991.88	76,961,125.19
押金保证金	38,187,445.40	32,671,415.92
其他	6,995,844.91	16,293,697.56
账面余额小计	128,013,282.19	226,883,238.67
减：坏账准备	24,996,962.39	17,051,737.19
账面价值小计	103,016,319.80	209,831,501.48

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	3,391,214.22	2,710,332.10	10,950,190.87	17,051,737.19
2025年1月1日余额在本期	—	—	—	
—转入第二阶段	-847,086.90	847,086.90		
—转入第三阶段		-2,072,694.77	2,072,694.77	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	750,337.46	209,449.57	6,985,438.17	7,945,225.20
本期转回				
本期转销				
本期核销				

其他变动				
2025年12月31日余额	3,294,464.78	1,694,173.80	20,008,323.81	24,996,962.39

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预 期信用损失 （已发生信用 减值）	
期末坏账准备计 提比例（%）	5.00	10.00	49.46	19.53

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他变 动	
按组合计提 坏账准备	17,051,737.19	7,945,225.20				24,996,962.39
合计	17,051,737.19	7,945,225.20				24,996,962.39

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
传富置业成都有限公司	700,000.00	1.56	电费保证金	2-3 年	210,000.00
	1,300,000.00			5 年以上	1,300,000.00
浙江悦都物业服务集团有限公司	1,582,481.14	1.24	往来款	1 年以内	
宁波南都悦郡物业服务集团有限公司	1,373,435.42	1.07	往来款	1 年以内	
联勤保障部队第二采购服务站	1,120,000.00	0.88	投标保证金	1 年以内	56,000.00
联勤保障部队第四采购服务站	1,000,000.00	0.78	投标保证金	1 年以内	50,000.00
小 计	7,075,916.56	5.53	——	——	1,616,000.00

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	426,348,124.84	42,724,530.00	383,623,594.84	319,143,124.84	36,910,530.00	282,232,594.84
对联营、合营企业投资	228,259,637.96		228,259,637.96	218,969,488.02		218,969,488.02
合计	654,607,762.80	42,724,530.00	611,883,232.80	538,112,612.86	36,910,530.00	501,202,082.86

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单	期初余	减值准	本期增减变动	期末余	减值准

位	额（账面价值）	备期初余额	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	额（账面价值）	备期末余额
浙江悦都商业管理有限公司	117,858,000.00						117,858,000.00	
浙江乐勤清洁服务有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	
杭州南都智诚物业服务服务有限公司	281,672.44						281,672.44	
浙江悦都网络科技有限公司	40,000,000.00						40,000,000.00	
杭州乐勤楼宇工程有限公司	500,000.00						500,000.00	
杭州乐勤装饰工程有限公司	603,452.40						603,452.40	
上海采林物业管理有限公司	12,589,470.00	36,910,530.00			5,814,000.00		6,775,470.00	42,724,530.00
江苏金枫物业服务有限责任公司	100,800,000.00			100,800,000.00				
杭州南郡商业经营管理有限公司	1,275,000.00						1,275,000.00	
杭州信建大悦住房服务有限公司	200,000.00						200,000.00	
南都（嘉兴）智慧物业服务服务有限公司	300,000.00						300,000.00	
浙江南都智联物业服务服务有限公司	500,000.00						500,000.00	
海宁南都智联物业服务服务有限公司								
杭州悦嘉家网络科技有限公司			5,000,000.00				5,000,000.00	
宁波奉化南都智联物业服务服务有限公司								

杭州南都悦养老服务有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	
丽水南都智联物业服务服务有限公司								
上海南都悦郡物业服务服务有限公司								
杭州南联智慧城市运营服务有限公司			201,300,000.00				201,300,000.00	
海宁南都悦郡物业服务服务有限公司								
宁波南都悦郡物业服务服务有限公司								
绍兴市聚鑫智慧物业服务服务有限公司	325,000.00		650,000.00				975,000.00	
杭开南都(杭州)城市运营服务有限公司			255,000.00				255,000.00	
启东南都智联物业服务服务有限公司								
浙江中大普惠物业服务有限公司								
杭州中大物业服务服务有限公司								
杭州南郡智能科技有限公司			800,000.00				800,000.00	
杭州南郡智飞科技有限公司								
小计	282,232,594.84	36,910,530.00	208,005,000.00	100,800,000.00	5,814,000.00		383,623,594.84	42,724,530.00

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额 (账面价值)	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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	1,462,477.57			52,355.31						1,514,832.88
江西国信南都商业管理有限公司										
浙江谷尚智能科技有限公司	217,507,010.45	3,825,000.00		10,707,962.58						210,624,047.87
宁波南邑城市服务有限公司		150,000.00		10,807.77						160,807.77
杭州赛智助龙创业投资合伙企业(有限合伙)		10,200,000.00		5,759,949.44						15,959,949.44
小计	218,969,488.02	14,175,000.00		4,884,850.06						228,259,637.96

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,298,998,827.40	1,087,196,076.86	1,202,696,450.31	1,021,881,766.43
其他业务	1,765,455.27	864,929.22	1,894,742.49	1,012,754.40
合计	1,300,764,282.67	1,088,061,006.08	1,204,591,192.80	1,022,894,520.83
其中：与客户之间的合同产生的	1,293,959,891.08	1,085,013,129.12	1,196,783,428.54	1,016,412,665.52

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	XXX-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
物业基础服务			1,220,698,750.52	1,041,455,588.05
物业增值服务			70,207,431.85	41,032,071.46
非业主增值服务			3,053,708.71	2,525,469.61
按经营地区分类				
国内			1,293,959,891.08	1,085,013,129.12
市场或客户类型				
办公			223,040,719.52	176,109,630.28
产业园区			136,109,471.81	125,424,870.72
公众			46,942,340.55	41,306,318.45
环卫				
其他			33,283,789.97	30,620,015.38
商业			160,326,923.38	119,124,558.77
学校			27,658,342.89	27,609,106.76
医院			11,203,692.70	10,621,630.96
住宅			655,394,610.26	554,196,997.80
合同类型				

按商品转让的时间分类				
在某一时点确认收入			63,781,765.16	38,382,309.16
在某一时段内确认收入			1,230,178,125.92	1,046,630,819.96
按合同期限分类				
按销售渠道分类				
合计			1,293,959,891.08	1,085,013,129.12

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
物业基础服务	服务提供时	提供服务时收款/预收	物业基础服务	是	无	无
物业增值服务	服务提供时	提供服务时收款/预收	物业增值服务	是	无	无
非业主增值服务	服务提供时	提供服务时收款/预收	非业主增值服务	是	无	无

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

无

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	-4,884,850.06	-2,737,222.51
成本法核算的长期股权投资收益	12,341,095.53	17,995,222.36

其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	2,822,580.60	2,016,129.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益（理财产品）	4,741,381.36	24,184,159.46
交易性金融资产在持有期间的投资收益（股票）	992,337.68	8,944.17
大额存单利息	2,446,250.00	
债务重组损益	1,522,956.77	
合计	19,981,751.88	41,467,232.48

其他说明：

无

6、其他

适用 不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	-379,129.04	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	8,495,631.57	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	52,570,633.31	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益	5,759,949.44	
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,819,180.14	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	1,522,956.77	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益		

产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,109,014.66	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	17,582,082.36	
少数股东权益影响额（税后）	318,123.22	
合计	53,780,001.95	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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，应说明原因。

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.69	0.54	0.54
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.98	0.25	0.25

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：韩芳

董事会批准报送日期：2026年4月20日

修订信息

适用 不适用