

目 录

一、审计报告	第 1—5 页
二、财务报表	第 6—13 页
(一) 合并资产负债表	第 6 页
(二) 母公司资产负债表	第 7 页
(三) 合并利润表	第 8 页
(四) 母公司利润表	第 9 页
(五) 合并现金流量表	第 10 页
(六) 母公司现金流量表	第 11 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 12 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 13 页
三、财务报表附注	第 14—97 页
四、资质附件	第 98—102 页
五、授权委托书复印件	第 103 页



审计报告

天健审〔2026〕8-354号

新大正物业集团股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了新大正物业集团股份有限公司(以下简称新大正公司)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,公允反映了新大正公司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,我们独立于新大正公司,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三(二十三)及附注五(二)1。

新大正公司的营业收入主要来自于物业服务。2025 年度，新大正公司营业收入为 301,343.66 万元，为合并利润表的重要组成项目。由于营业收入是新大正公司关键业绩指标之一，可能存在新大正公司管理层（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）检查服务合同，了解和评价新大正公司的收入确认政策是否符合企业会计准则的规定、收入确认方法是否适当；

（3）结合应收账款函证，函证主要客户的交易金额；

（4）对收费信息系统相关参数进行核实，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）检查服务合同、收入结算单据、销售发票、银行收款记录等原始证据，测试收入与账面记录金额是否存在重大差异；

（6）实施截止测试，检查收入是否在恰当的会计期间确认；

（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三(十一)及附注五(一)3。

截至 2025 年 12 月 31 日，新大正公司应收账款账面余额为 78,668.97 万元，坏账准备为 3,609.75 万元，账面价值为 75,059.22 万元。

管理层根据各项应收账款的信用风险特征，以单项或组合为基础，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，



且应收账款减值测试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，获取并检查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，并与获取的外部证据进行核对；

(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、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) 结合应收账款的函证和期后回款情况，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。

四、其他信息

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，管理层负责评估新大正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。

新大正公司治理层（以下简称治理层）负责监督新大正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，就可能导致对新大正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新大正公司不能持续经营。

(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) 就新大正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)

中国注册会计师：
(项目合伙人)

陈应爵



中国注册会计师：

向晴



二〇二六年四月十六日



合并资产负债表

2025年12月31日

会合01表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	542,459,598.59	599,880,907.26	短期借款	22	777,000.00	777,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	2	5,438,492.81	174,405.12	应付票据			
应收账款	3	750,592,243.86	765,975,224.20	应付账款	23	270,665,584.80	308,704,342.04
应收款项融资				预收款项			
预付款项	4	8,227,141.95	6,988,934.12	合同负债	24	32,883,206.53	31,816,915.46
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	5	140,170,032.64	140,784,417.07	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	25	233,091,201.07	242,196,155.97
存货	6	9,220,384.58	7,934,427.07	应交税费	26	27,285,406.72	29,175,743.04
其中：数据资源				其他应付款	27	119,149,090.66	144,218,259.77
合同资产				应付手续费及佣金			
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产	7	424,927.61	409,272.92	持有待售负债			
其他流动资产	8	25,468,401.97	15,069,958.92	一年内到期的非流动负债	28	19,794,665.33	20,673,574.75
流动资产合计		1,482,001,224.01	1,537,217,546.68	其他流动负债	29	1,972,992.38	1,907,388.53
				流动负债合计		705,619,147.49	779,469,379.56
				非流动负债：			
非流动资产：				保险合同准备金			
发放贷款和垫款				长期借款	30	30,965,674.25	30,838,116.90
债权投资				应付债券			
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款	9	554,088.31	979,015.92	永续债			
长期股权投资	10	11,513,878.97	24,845,591.28	租赁负债	31	13,338,054.98	15,514,688.48
其他权益工具投资				长期应付款	32	380,161.58	
其他非流动金融资产	11	18,910,376.17	19,693,586.43	长期应付职工薪酬			
投资性房地产	12	81,598,860.00	93,325,000.00	预计负债			
固定资产	13	169,634,129.23	160,390,159.58	递延收益	33	6,761,753.43	7,048,753.47
在建工程	14	3,514,198.63	607,431.24	递延所得税负债	19	5,026,768.93	5,463,071.01
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		56,472,413.17	58,864,629.86
使用权资产	15	26,531,675.27	27,721,882.97	负债合计		762,091,560.66	838,334,009.42
无形资产	16	100,355,405.43	95,524,312.06	所有者权益(或股东权益)：			
其中：数据资源				实收资本(或股本)	34	226,277,783.00	226,277,783.00
开发支出				其他权益工具			
其中：数据资源				其中：优先股			
商誉	17	127,789,257.77	127,789,257.77	永续债			
长期待摊费用	18	1,803,903.28	1,020,313.72	资本公积	35	367,093,170.01	368,039,039.03
递延所得税资产	19	7,018,718.79	6,757,864.18	减：库存股	36	28,169,075.82	15,188,696.60
其他非流动资产	20	526,770.02		其他综合收益	37	24,274,789.02	24,742,789.02
非流动资产合计		549,751,261.87	558,654,415.15	专项储备			
资产总计		2,031,752,485.88	2,095,871,961.83	盈余公积	38	109,498,554.36	101,029,996.44
				一般风险准备			
				未分配利润	39	512,993,308.55	501,817,590.87
				归属于母公司所有者权益合计		1,211,968,529.12	1,206,718,501.76
				少数股东权益		57,692,396.10	50,819,450.65
				所有者权益合计		1,269,660,925.22	1,257,537,952.41
				负债和所有者权益总计		2,031,752,485.88	2,095,871,961.83

法定代表人：李茂顺

主管会计工作的负责人：杨谭

会计机构负责人：李艳

母 公 司 资 产 负 债 表

2025年12月31日

会企01表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		439,457,855.47	455,970,735.32	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据		5,438,492.81	174,405.12	应付票据			
应收账款	1	470,270,731.31	516,502,721.35	应付账款		279,804,157.94	267,341,125.71
应收款项融资				预收款项			
预付款项		4,646,978.92	4,622,817.60	合同负债		26,161,113.62	25,750,091.76
其他应收款	2	237,832,366.07	214,215,148.62	应付职工薪酬		163,267,084.57	177,607,102.75
存货		8,143,917.34	7,053,558.78	应交税费		1,566,423.43	4,799,366.79
其中：数据资源				其他应付款		101,425,444.43	123,132,808.94
合同资产				持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债		9,914,250.95	13,686,660.75
一年内到期的非流动资产			447,245.63	其他流动负债		1,569,666.82	1,545,005.50
其他流动资产		14,168,231.29	4,621,245.88	流动负债合计		583,708,141.76	613,862,162.20
流动资产合计		1,179,958,573.21	1,203,607,878.30	非流动负债：			
非流动资产：				长期借款			
债权投资				应付债券			
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	367,707,295.77	371,225,580.51	租赁负债		7,543,562.51	4,726,120.68
其他权益工具投资				长期应付款			
其他非流动金融资产		18,410,376.17	19,193,586.43	长期应付职工薪酬			
投资性房地产		18,019,200.00	18,666,600.00	预计负债			
固定资产		126,227,404.76	130,003,436.11	递延收益		6,761,753.43	7,048,753.47
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		14,305,315.94	11,774,874.15
使用权资产		17,520,206.33	13,868,025.14	负债合计		598,013,457.70	625,637,036.35
无形资产		4,393,994.72	6,594,002.68	所有者权益（或股东权益）：			
其中：数据资源				实收资本（或股本）		226,277,783.00	226,277,783.00
开发支出				其他权益工具			
其中：数据资源				其中：优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用		964,479.11	1,020,313.72	资本公积		373,474,988.97	373,474,988.97
递延所得税资产		3,712,111.63	3,987,779.80	减：库存股		28,169,075.82	15,188,696.60
其他非流动资产		107,470.02		其他综合收益		9,987,558.51	9,987,558.51
非流动资产合计		557,062,538.51	564,559,324.39	专项储备			
资产总计		1,737,021,111.72	1,768,167,202.69	盈余公积		109,498,554.36	101,029,996.44
				未分配利润		447,937,845.00	446,948,536.02
				所有者权益合计		1,139,007,654.02	1,142,530,166.34
				负债和所有者权益总计		1,737,021,111.72	1,768,167,202.69

法定代表人：李茂顺

主管会计工作的负责人：杨谭

会计机构负责人：李艳

合并利润表

2025年度

会合02表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		3,013,436,635.78	3,387,201,590.34
其中：营业收入	1	3,013,436,635.78	3,387,201,590.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,890,004,594.03	3,253,478,463.41
其中：营业成本	1	2,643,396,349.66	2,991,340,325.58
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	15,821,944.15	19,124,326.14
销售费用	3	52,025,980.98	46,929,673.32
管理费用	4	179,819,216.70	196,407,064.54
研发费用			
财务费用	5	-1,058,897.46	-322,926.17
其中：利息费用		2,723,409.89	2,237,831.00
利息收入		5,244,331.67	3,635,988.59
加：其他收益	6	19,663,524.26	32,714,787.01
投资收益（损失以“-”号填列）	7	2,815,870.73	602,851.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,269,724.01	485,212.34
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）	8	-4,792,024.42	-8,674,893.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-7,469,104.90	-8,397,823.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10	324,625.64	517,069.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		133,974,933.06	150,485,118.13
加：营业外收入	11	467,269.85	353,144.72
减：营业外支出	12	4,217,549.10	3,014,320.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		130,224,653.81	147,823,942.19
减：所得税费用	13	17,779,377.74	20,547,957.37
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		112,445,276.07	127,275,984.82
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		112,445,276.07	127,275,984.82
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		94,871,987.90	113,774,585.45
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		17,573,288.17	13,501,399.37
六、其他综合收益的税后净额	14	-468,000.00	-65,000.00
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-468,000.00	-65,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-468,000.00	-65,000.00
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		-468,000.00	-65,000.00
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		111,977,276.07	127,210,984.82
归属于母公司所有者的综合收益总额		94,403,987.90	113,709,585.45
归属于少数股东的综合收益总额		17,573,288.17	13,501,399.37
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.42	0.51
（二）稀释每股收益		0.42	0.51

法定代表人：李茂顺

主管会计工作的负责人：杨谭

会计机构负责人：李艳

母公司利润表

2025年度

会企02表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	2,466,222,384.95	2,829,363,756.39
减：营业成本	1	2,221,865,349.27	2,551,051,051.91
税金及附加		7,930,897.28	9,209,602.29
销售费用		45,221,498.35	38,793,361.01
管理费用		140,436,150.21	147,003,192.89
研发费用			
财务费用		-3,156,580.07	-1,572,467.57
其中：利息费用		664,318.75	761,481.27
利息收入		4,985,607.40	3,194,774.18
加：其他收益		8,016,815.48	7,869,478.64
投资收益（损失以“-”号填列）	2	39,764,521.78	32,136,723.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,964,784.26	814,123.70
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）		-1,430,610.26	-8,090,775.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,194,370.92	-302,412.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		71,628.30	23,304.04
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		98,153,054.29	116,515,334.59
加：营业外收入		353,474.96	138,081.03
减：营业外支出		2,786,710.67	1,962,822.49
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		95,719,818.58	114,690,593.13
减：所得税费用		11,034,239.38	14,613,807.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		84,685,579.20	100,076,785.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		84,685,579.20	100,076,785.21
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		84,685,579.20	100,076,785.21
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：李茂顺

主管会计工作的负责人：杨谭

会计机构负责人：李艳

合并现金流量表

2025年度

会合03表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		3,236,848,055.71	3,564,861,435.80
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1 (1)	34,719,409.57	65,073,258.20
经营活动现金流入小计		3,271,567,465.28	3,629,934,694.00
购买商品、接受劳务支付的现金		706,209,767.83	813,779,473.38
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,216,755,043.40	2,378,165,677.08
支付的各项税费		161,091,576.32	189,161,675.37
支付其他与经营活动有关的现金	1 (2)	66,904,708.30	106,504,383.96
经营活动现金流出小计		3,150,961,095.85	3,487,611,209.79
经营活动产生的现金流量净额		120,606,369.43	142,323,484.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		12,079,600.00	
取得投资收益收到的现金		2,509,948.23	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,059,504.09	2,168,295.85
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	1 (3)	1,704,690.46	196,429.00
投资活动现金流入小计		17,353,742.78	2,364,724.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,904,978.27	38,447,307.45
投资支付的现金		980,000.00	2,250,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,111,700.00	21,688,488.90
支付其他与投资活动有关的现金	1 (4)	9,192.31	
投资活动现金流出小计		43,005,870.58	62,385,796.35
投资活动产生的现金流量净额		-25,652,127.80	-60,021,071.50
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		70,000.00	14,630,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		70,000.00	14,630,000.00
取得借款收到的现金		3,115,025.73	7,186,921.72
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,185,025.73	21,816,921.72
偿还债务支付的现金		2,987,594.90	4,036,000.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		109,546,538.11	69,891,170.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,848,716.41	5,020,248.02
支付其他与筹资活动有关的现金	1 (5)	39,511,179.89	41,049,807.85
筹资活动现金流出小计		152,045,312.90	114,976,978.23
筹资活动产生的现金流量净额		-148,860,287.17	-93,160,056.51
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		-53,906,045.54	-10,857,643.80
加：期初现金及现金等价物余额		593,484,682.03	604,342,325.83
六、期末现金及现金等价物余额		539,578,636.49	593,484,682.03

法定代表人：李茂顺

主管会计工作的负责人：杨谭

会计机构负责人：李艳

母公司现金流量表

2025年度

会企03表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		2,648,632,405.30	2,986,733,639.82
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		200,106,211.92	78,437,488.80
经营活动现金流入小计		2,848,738,617.22	3,065,171,128.62
购买商品、接受劳务支付的现金		795,175,555.71	888,925,302.15
支付给职工以及为职工支付的现金		1,640,543,381.75	1,877,351,739.54
支付的各项税费		76,411,341.94	85,509,674.79
支付其他与经营活动有关的现金		279,108,031.07	73,072,374.01
经营活动现金流出小计		2,791,238,310.47	2,924,859,090.49
经营活动产生的现金流量净额		57,500,306.75	140,312,038.13
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		12,079,600.00	3,045,609.48
取得投资收益收到的现金		60,513,625.20	13,359,390.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		664,300.51	835,905.67
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		1,379,301.66	196,429.00
投资活动现金流入小计		74,636,827.37	17,437,334.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,978,920.64	13,359,886.20
投资支付的现金		9,795,001.00	3,270,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		19,773,921.64	16,629,886.20
投资活动产生的现金流量净额		54,862,905.73	807,448.50
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		97,710,490.60	64,075,918.15
支付其他与筹资活动有关的现金		30,718,685.20	34,454,384.46
筹资活动现金流出小计		128,429,175.80	98,530,302.61
筹资活动产生的现金流量净额		-128,429,175.80	-98,530,302.61
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		-16,065,963.32	42,589,184.02
加：期初现金及现金等价物余额		453,695,767.57	411,106,583.55
六、期末现金及现金等价物余额		437,629,804.25	453,695,767.57

法定代表人：李茂顺

主管会计工作的负

会计机构负责人：李艳

合并所有者权益变动表

2025年度

会合04表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数											上年同期数															
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	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	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	
	优先 股	永续 债	其他									优先 股	永续 债	其他													
一、上年年末余额	226,277,783.00				368,039,039.03	15,188,696.60	24,742,789.02		101,029,996.44		501,817,590.87	50,819,450.65	1,257,537,952.41	227,759,683.00				389,415,201.10	23,199,888.00	24,807,789.02		91,022,317.92		483,915,630.39	26,571,999.63	1,220,292,733.06	
加：会计政策变更																											
前期差错更正																											
同一控制下企业合并																											
其他																											
二、本年年初余额	226,277,783.00				368,039,039.03	15,188,696.60	24,742,789.02		101,029,996.44		501,817,590.87	50,819,450.65	1,257,537,952.41	227,759,683.00				389,415,201.10	23,199,888.00	24,807,789.02		91,022,317.92		483,915,630.39	26,571,999.63	1,220,292,733.06	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-468,000.00		8,468,557.92		11,175,717.68	6,872,945.45		-1,481,900.00				-21,376,162.07	-8,011,191.40	-65,000.00		10,007,678.52		17,901,960.48	24,247,451.02	37,245,219.35	
（一）综合收益总额							-468,000.00				94,871,987.90	17,573,288.17								-65,000.00				113,774,585.45	13,501,399.37	127,210,984.82	
（二）所有者投入和减少资本											148,373.69			-1,481,900.00				-21,376,162.07	-8,011,191.40						15,766,299.67	919,429.00	
1.所有者投入的普通股											2,415,818.73			-1,481,900.00				-16,427,657.00	-17,809,557.00						14,630,000.00	14,630,000.00	
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							12,980,379.22											-4,948,505.07	9,898,365.60						1,136,299.67	-13,710,571.00	
（三）利润分配									8,468,557.92		-83,696,270.22	-10,848,716.41		-86,076,428.71							10,007,678.52				-95,872,624.97	-5,020,248.02	-90,885,194.47
1.提取盈余公积									8,468,557.92		-8,468,557.92										10,007,678.52				-10,007,678.52		
2.提取一般风险准备																											
3.对所有者（或股东）的分配											-75,227,712.30	-10,848,716.41		-86,076,428.71											-86,558,698.45	-5,020,248.02	-91,578,944.47
4.其他																									693,750.00	693,750.00	
（四）所有者权益内部结转																											
1.资本公积转增资本（或股本）																											
2.盈余公积转增资本（或股本）																											
3.盈余公积弥补亏损																											
4.设定受益计划变动额结转留存收益																											
5.其他综合收益结转留存收益																											
6.其他																											
（五）专项储备																											
1.本期提取																											
2.本期使用																											
（六）其他																											
四、本期期末余额						24,274,789.02			109,498,554.36		512,993,308.55	57,692,396.10		226,277,783.00				368,039,039.03	15,188,696.60	24,742,789.02		101,029,996.44		501,817,590.87	50,819,450.65	1,257,537,952.41	

法定代表人：李茂顺

主管会计工作的负责人：杨谭

会计机构负责人：李艳

母公司所有者权益变动表

2025年度

会企04表

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数											
	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	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									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	226,277,783.00				373,474,988.97	15,188,696.60	9,987,558.51		101,029,996.44	446,948,536.02	1,142,530,166.34	227,759,683.00				389,902,645.97	23,199,888.00	9,987,558.51		91,022,317.92	442,744,375.78	1,138,216,693.18
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额	226,277,783.00				373,474,988.97	15,188,696.60	9,987,558.51		101,029,996.44	446,948,536.02	1,142,530,166.34	227,759,683.00				389,902,645.97	23,199,888.00	9,987,558.51		91,022,317.92	442,744,375.78	1,138,216,693.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						12,980,379.22		8,468,557.92	989,308.98	-3,522,512.32	-1,481,900.00				-16,427,657.00	-8,011,191.40				10,007,678.52	4,204,160.24	4,313,473.16
（一）综合收益总额									84,685,579.20		84,685,579.20										100,076,785.21	100,076,785.21
（二）所有者投入和减少资本						12,980,379.22					-12,980,379.22				-16,427,657.00	-8,011,191.40						-9,898,365.60
1. 所有者投入的普通股												-1,481,900.00			-16,427,657.00	-17,909,557.00						
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						12,980,379.22					-12,980,379.22					9,898,365.60						-9,898,365.60
（三）利润分配								8,468,557.92	-83,696,270.22	-75,227,712.30										10,007,678.52	-95,872,624.97	-85,864,946.45
1. 提取盈余公积								8,468,557.92	-8,468,557.92											10,007,678.52	-10,007,678.52	
2. 对所有者（或股东）的分配									-75,227,712.30	-75,227,712.30											-86,558,696.45	-86,558,696.45
3. 其他																					693,750.00	693,750.00
（四）所有者权益内部结转																						
1. 资本公积转增资本（或股本）																						
2. 盈余公积转增资本（或股本）																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																						
5. 其他综合收益结转留存收益																						
6. 其他																						
（五）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
（六）其他																						
四、本期期末余额	226,277,783.00				373,474,988.97	28,169,075.82	9,987,558.51	109,498,554.36	447,937,845.00	1,139,007,654.02	226,277,783.00				373,474,988.97	15,188,696.60	9,987,558.51		101,029,996.44	446,948,536.02	1,142,530,166.34	

法定代表人：李茂顺

主管会计工作的负责人：杨谭

会计机构负责人：李艳

新大正物业集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

新大正物业集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）于 1998 年 12 月 10 日在重庆市工商行政管理局渝中区分局登记注册，总部位于重庆市。公司现持有统一社会信用代码为 915001032030285054 的营业执照，注册资本 226,277,783.00 元，股份总数 226,277,783 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 A 股 13,266,325 股；无限售条件的流通股份 A 股 213,011,458 股。公司股票于 2019 年 12 月 3 日在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表业经公司 2026 年 4 月 16 日第三届董事会第十八次会议批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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。

三、重要会计政策及会计估计

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

（一）遵循企业会计准则的声明

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



(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

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

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的核销应收账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的核销其他应收款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的在建工程项目	单项在建工程发生额或期初余额或期末余额超过资产总额 0.3% 的项目
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 5%
重要的子公司、非全资子公司	利润总额超过集团利润总额的 15%
重要的合营企业、联营企业、共同经营	单项权益法核算的投资收益超过集团利润总额的 15%

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差



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

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

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

2. 合并财务报表的编制方法

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

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

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

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融



负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公



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

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

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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



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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

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

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



减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

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

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

(十一) 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产



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

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

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

应收账款/其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算，应收商业承兑汇票的账龄按照相应的应收账款持续计算账龄。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准



对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

（十二）存货

1. 存货的分类

存货包括在提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

（十三）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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



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

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息



来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

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

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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

2) 合并财务报表

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

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

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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

2) 合并财务报表

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



(十四) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的建筑物。

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

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

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

(十六) 在建工程

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

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

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

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资



本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

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

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十八) 无形资产

1. 无形资产主要系软件、特许经营使用权，按成本进行初始计量。

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

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

(十九) 部分长期资产减值

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

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



期损益。

(二十) 长期待摊费用

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

(二十一) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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



5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

(二十二) 股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，



公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

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

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

（二十三）收入

1. 收入确认原则

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

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

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

2. 收入计量原则

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

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估



计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

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

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

3. 收入确认的具体方法

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

(1) 服务收入

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

(2) 销售商品

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

(二十四) 合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(二十五) 政府补助



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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或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。

(二十六) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列



情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

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

(二十七) 租赁

1. 公司作为承租人

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

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

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

(1) 使用权资产

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

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

(2) 租赁负债

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



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

2. 公司作为出租人

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

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

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

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

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

(2) 公司作为出租人

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



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

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

(二十八) 其他重要的会计政策和会计估计

与回购公司股份相关的会计处理方法

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

四、税项

(一) 主要税种及税率

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

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
本公司	15%
重庆大世界保洁有限公司(以下简称大世界保洁公司)	15%



纳税主体名称	所得税税率
成都嘉峰世界清洁保养有限公司（以下简称成都嘉峰公司）	15%
四川民兴物业管理有限公司（以下简称民兴物业公司）	15%
重庆大正保安服务有限公司（以下简称大正保安公司）	20%
新大正城市运营管理（重庆）有限公司（以下简称新大正城市运营公司）	20%
新大正（重庆）商业运营管理有限公司	20%
重庆益客精榭餐饮管理有限公司（以下简称益客精榭公司）	20%
重庆高筹智能工程有限公司	20%
重庆慧璧物业服务有限公司	20%
重庆大正融信物业管理有限公司	20%
重庆重报智慧城市运营管理有限公司（以下简称重报智慧公司）	20%
重庆新大正航空科技服务有限公司（以下简称新大正航空公司）	20%
重庆欣益硕航空地面服务有限公司（以下简称欣益硕航空公司）	20%
重庆航诚航空地面服务有限公司	20%
重庆通维安达汽车维修服务有限公司（以下简称通维安达公司）	20%
北京新大正航空科技服务有限公司	20%
新大正（重庆）无人机科技有限公司	20%
深圳慧链云科技有限公司	20%
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	20%
重庆大疆商业管理有限公司	20%
重庆大成壹贰陆陆商业运营管理有限公司	20%
重庆慧创商业运营管理有限公司	20%
上海新大正新企业服务有限公司	20%
贵阳市大正彗能智慧城市运营服务有限公司	20%
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	20%
重庆新大正美餐餐饮服务有限公司	20%
重庆山清停车场管理有限公司	20%
禄劝和翔城市综合服务有限公司	20%
贵州省瓮安和翔环保科技有限公司	20%
贵州省瓮安滨南城市建设综合服务有限公司	20%



纳税主体名称	所得税税率
瑞丽市和翔环境卫生管理有限责任公司	20%
重庆麟瑄环保科技有限公司	20%
新大正（北京）物业管理有限公司	20%
翔跃（北京）物业管理有限公司	20%
州驰（北京）物业管理有限公司	20%
共创（北京）物业管理有限公司	20%
逸兴（北京）物业管理有限公司	20%
新大正（南京）物业管理有限公司	20%
合肥云创工程管理有限公司	20%
南京悦宁企业服务有限公司	20%
苏州丰迈环境科技有限公司	20%
新大正（深圳）物业管理有限公司	20%
深圳市南山区新大正物业管理有限公司	20%
深圳市福田区新大正物业管理有限公司	20%
深圳市罗湖区新大正物业管理有限公司	20%
深圳市宝安区新大正物业管理有限公司	20%
新大正（广州）物业服务管理有限公司	20%
新大正（广州）城市服务有限公司	20%
新大正（东莞）物业管理有限公司	20%
新大正（河南）物业管理有限公司	20%
易简大成（漯河）物业管理有限公司	20%
易简开务（河南）物业管理有限公司	20%
易简执象（河南）物业管理有限公司	20%
易简悦心（河南）物业管理有限公司	20%
易简同心（河南）物业管理有限公司	20%
新大正（长沙）物业管理有限公司	20%
杭州大正牧歌物业服务服务有限公司	20%
新大正（海南）物业管理有限责任公司	20%
海口椰城诚睿物业管理有限公司	20%



纳税主体名称	所得税税率
新大正(武汉)物业管理有限公司	20%
武汉市创逸物业管理有限公司	20%
宜昌市鼎泰物业管理有限公司	20%
武汉市优正保洁服务有限公司	20%
武汉市瑞和城悦物业管理有限公司	20%
武汉市卓睿物业服务管理有限公司	20%
大理市和翔城市综合服务有限公司	20%
农投和翔(西昌)环境卫生服务有限公司	20%
蚌埠逸和企业管理有限公司	20%
江西中泽新大正物业股份有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠

1. 根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号), 自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日, 对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本公司及子公司大世界保洁公司、成都嘉峰公司、民兴物业公司 2025 年度享受西部大开发税收优惠政策, 所得税税率为 15%。

2. 根据财政部 税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号), 对小型微利企业减按 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。子公司新大正城市运营公司、益客精橱公司等 66 家子公司适用该税收优惠政策, 2025 年度企业所得税率为 20%。

3. 根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条, 企业从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营的所得, 自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起, 第一年至第三年免征企业所得税, 第四年至第六年减半征收企业所得税; 子公司丘北和翔城市综合服务有限公司、重庆麟和瑄环保科技有限公司(以下简称麟和瑄公司) 2025 年度从事生活垃圾分类和无害化处理处置项目的所得免征企业所得税, 子公司香格里拉市和翔环保科技有限公司(以下简称香格里拉和翔公司) 2025 年度从事生活垃圾分类和无害化处理处置项目的所得减半征收企业所得税。

4. 根据《云南省财政厅关于印发推进产业强省建设若干财税政策措施的通知》, 对入



驻瑞丽重点开发开放试验区、勐腊（磨憨）重点开发开放试验区、河口跨境经济合作区的新办企业实行企业所得税地方分享部分“五免五减半”优惠。子公司瑞丽市滨南环境管理有限公司（以下简称瑞丽滨南公司）2025年度企业所得税地方分享部分减半征收所得税。

5. 根据财政部 税务总局《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号），2023 年 8 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；2023 年 8 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

6. 根据《财政部 税务总局 退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2023〕14 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数享受以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

7. 根据《财政部 税务总局 人力资源社会保障部 农业农村部关于进一步支持重点群体创业就业有关税收政策的公告》（农业农村部公告 2023 年第 15 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，企业招用脱贫人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	152,503.87	35,842.26
银行存款	539,445,698.85	593,446,397.15
其他货币资金	2,861,395.87	6,398,667.85
合 计	542,459,598.59	599,880,907.26



2. 应收票据

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	5,438,492.81	137,584.00
商业承兑汇票		36,821.12
合 计	5,438,492.81	174,405.12

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：银行承兑汇票	5,438,492.81	100.00			5,438,492.81
商业承兑汇票					
合 计	5,438,492.81	100.00			5,438,492.81

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：银行承兑汇票	137,584.00	77.08			137,584.00
商业承兑汇票	40,912.36	22.92	4,091.24	10.00	36,821.12
合 计	178,496.36	100.00	4,091.24	2.29	174,405.12

2) 采用组合计提坏账准备的应收票据

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票组合	5,438,492.81		
小 计	5,438,492.81		

(3) 坏账准备变动情况



项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	4,091.24	-4,091.24				
合 计	4,091.24	-4,091.24				

3. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
0-3 月	434,036,987.38	459,801,072.83
3-6 月	107,088,713.11	115,841,482.37
6-12 月	107,654,345.32	139,085,251.09
1-2 年	114,084,195.54	70,646,203.73
2-3 年	15,655,335.25	2,933,902.14
3-4 年	1,442,837.91	2,986,466.39
4-5 年	2,525,697.90	229,173.09
5 年以上	4,201,618.56	4,308,489.15
账面余额合计	786,689,730.97	795,832,040.79
减：坏账准备	36,097,487.11	29,856,816.59
账面价值合计	750,592,243.86	765,975,224.20

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	4,670,491.37	0.59	4,670,491.37	100.00	
按组合计提坏账准备	782,019,239.60	99.41	31,426,995.74	4.02	750,592,243.86
合 计	786,689,730.97	100.00	36,097,487.11	4.59	750,592,243.86

(续上表)



种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	5,964,723.78	0.75	5,964,723.78	100.00	
按组合计提坏账准备	789,867,317.01	99.25	23,892,092.81	3.02	765,975,224.20
合计	795,832,040.79	100.00	29,856,816.59	3.75	765,975,224.20

2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
0-3月	434,036,987.38	4,340,369.88	1.00
3-6月	107,088,713.11	3,212,661.40	3.00
6-12月	107,654,345.32	5,382,717.27	5.00
1-2年	114,082,434.87	11,408,243.49	10.00
2-3年	15,651,015.25	4,695,304.58	30.00
3-4年	1,439,737.91	719,868.96	50.00
4-5年	1,990,877.97	1,592,702.37	80.00
5年以上	75,127.79	75,127.79	100.00
小计	782,019,239.60	31,426,995.74	4.02

(3) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他[注]	
单项计提坏账准备	5,964,723.78		501,922.72	792,309.69		4,670,491.37
按组合计提坏账准备	23,892,092.81	7,465,568.49		12,129.42	81,463.86	31,426,995.74
合计	29,856,816.59	7,465,568.49	501,922.72	804,439.11	81,463.86	36,097,487.11

[注]其他系本年收购江西中泽新大正物业股份有限公司导致坏账准备增加

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	804,439.11

(5) 应收账款金额前5名情况



单位名称	账面余额	占应收账款 余额的比例 (%)	坏账准备
客户一	73,485,208.87	9.34	4,400,264.43
客户二	66,219,589.87	8.42	3,221,674.49
客户三	24,638,929.13	3.13	647,051.34
客户四	23,807,667.46	3.03	1,326,877.72
客户五	17,835,448.50	2.27	553,442.81
小 计	205,986,843.83	26.19	10,149,310.79

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值 准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值 准备	账面价值
1年以内	8,227,141.95	100.00		8,227,141.95	6,988,934.12	100.00		6,988,934.12
合 计	8,227,141.95	100.00		8,227,141.95	6,988,934.12	100.00		6,988,934.12

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
供应商一	1,518,987.56	18.46
供应商二	1,039,116.55	12.63
供应商三	926,187.61	11.26
供应商四	309,266.00	3.76
供应商五	250,000.00	3.04
小 计	4,043,557.72	49.15

5. 其他应收款

(1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
履约保证金	87,151,928.87	97,785,255.52
代收代付款	25,495,273.30	21,981,960.64
投标保证金	11,471,614.16	6,657,993.34



款项性质	期末数	期初数
项目备用金	7,428,303.25	5,956,404.60
其他	16,650,839.53	16,268,506.69
账面余额合计	148,197,959.11	148,650,120.79
减：坏账准备	8,027,926.47	7,865,703.72
账面价值合计	140,170,032.64	140,784,417.07

(2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
0-3 月	42,242,561.02	36,853,602.36
3-6 月	3,178,126.56	4,690,896.73
6-12 月	6,771,239.97	24,612,201.12
1-2 年	55,285,430.72	34,923,145.79
2-3 年	17,381,349.06	23,711,805.00
3-4 年	9,045,924.48	9,012,215.71
4-5 年	3,937,921.83	2,758,577.45
5 年以上	10,355,405.47	12,087,676.63
账面余额合计	148,197,959.11	148,650,120.79
减：坏账准备	8,027,926.47	7,865,703.72
账面价值合计	140,170,032.64	140,784,417.07

(3) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	148,197,959.11	100.00	8,027,926.47	5.42	140,170,032.64
合 计	148,197,959.11	100.00	8,027,926.47	5.42	140,170,032.64

(续上表)

种 类	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值



	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	148,650,120.79	100.00	7,865,703.72	5.29	140,784,417.07
合计	148,650,120.79	100.00	7,865,703.72	5.29	140,784,417.07

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
履约保证金组合	87,151,928.87	4,357,596.45	5.00
账龄组合	61,046,030.24	3,670,330.02	6.01
其中：0-3月	42,242,561.02	422,425.60	1.00
3-6月	3,178,126.56	95,343.80	3.00
6-12月	1,618,294.35	80,914.73	5.00
1-2年	9,468,876.92	946,887.70	10.00
2-3年	3,255,127.15	976,538.14	30.00
3-4年	165,389.78	82,694.89	50.00
4-5年	260,646.50	208,517.20	80.00
5年以上	857,007.96	857,007.96	100.00
小计	148,197,959.11	8,027,926.47	5.42

(4) 坏账准备变动情况

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）	
期初数	5,487,965.10	806,430.98	1,571,307.64	7,865,703.72
期初数在本期				
--转入第二阶段	-473,443.85	473,443.85		
--转入第三阶段		-325,512.72	325,512.72	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-58,240.67	-7,474.41	575,265.45	509,550.37
本期收回或转回				



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）	
本期核销			347,327.62	347,327.62
其他变动				
期末数	4,956,280.58	946,887.70	2,124,758.19	8,027,926.47
期末坏账准备计 提比例（%）	3.69	10.00	46.82	5.42

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	347,327.62

(6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例（%）	期末坏账准备
大理市博德城市 环境服务有限公司	其他	6,000,000.00	1-2 年	4.05	600,000.00
陕西航港城市物 业管理有限公司	履约保证金	4,860,000.00	1-2 年	3.28	243,000.00
北京首都机场物 业管理有限公司	履约保证金、 其他	4,686,714.40	1-2 年、5 年以上	3.16	235,119.70
四川外国语大学	履约保证金	3,625,142.76	3-4 年	2.45	181,257.14
中国人民解放军陆 军军医大学第一附 属医院	履约保证金	3,359,876.55	2-3 年	2.27	167,993.83
小 计		22,531,733.71		15.21	1,427,370.67

6. 存货

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
低值易耗品	9,220,384.58		9,220,384.58	7,934,427.07		7,934,427.07
合 计	9,220,384.58		9,220,384.58	7,934,427.07		7,934,427.07



7. 一年内到期的非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一年内到期的长期应收款	424,927.61		424,927.61	409,272.92		409,272.92
合 计	424,927.61		424,927.61	409,272.92		409,272.92

8. 其他流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税	22,051,985.08		22,051,985.08	14,695,559.82		14,695,559.82
预交税金	3,416,416.89		3,416,416.89	374,399.10		374,399.10
合 计	25,468,401.97		25,468,401.97	15,069,958.92		15,069,958.92

9. 长期应收款

项 目	期末数			期初数			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	554,088.31		554,088.31	979,015.92		979,015.92	3.83%
其中：未实现融资收益	13,985.09		13,985.09	43,516.20		43,516.20	
合 计	554,088.31		554,088.31	979,015.92		979,015.92	3.83%

10. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	11,513,878.97		11,513,878.97	24,845,591.28		24,845,591.28
合 计	11,513,878.97		11,513,878.97	24,845,591.28		24,845,591.28

(2) 明细情况



被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	13,365,333.27			12,409,633.27		
南阳新大正物业服务有限责任公司	3,817,966.79				1,301,003.45	
江西中泽新大正物业股份有限公司	3,251,653.58		1.00		-589,798.76	
海南旅投新大正医疗保障有限公司	2,466,795.83				634,604.89	
雅安雨城大正城市服务有限责任公司	1,943,841.81				1,408,852.74	
丝路大正城市运营管理（重庆）有限公司			980,000.00		515,061.69	
合计	24,845,591.28		980,001.00	12,409,633.27	3,269,724.01	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
重庆保税港区港佳综合服务有限公司		955,700.00				
南阳新大正物业服务有限责任公司		1,352,673.43			3,766,296.81	
江西中泽新大正物业股份有限公司				-2,661,855.82		
海南旅投新大正医疗保障有限公司		201,574.80			2,899,825.92	
雅安雨城大正城市服务有限责任公司					3,352,694.55	
丝路大正城市运营管理（重庆）有限公司					1,495,061.69	
合计		2,509,948.23		-2,661,855.82	11,513,878.97	

11. 其他非流动金融资产

项目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	18,910,376.17	19,693,586.43
其中：股权投资	18,910,376.17	19,693,586.43
合计	18,910,376.17	19,693,586.43



12. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
期初数	93,325,000.00	93,325,000.00
本期变动	-8,330,680.00	-8,330,680.00
加：固定资产转入		
减：处置	1,423,080.00	1,423,080.00
转回固定资产	6,907,600.00	6,907,600.00
公允价值变动	-3,395,460.00	-3,395,460.00
期末数	81,598,860.00	81,598,860.00

13. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值					
期初数	128,662,738.86	113,547,224.13	8,431,197.37	22,048,180.77	272,689,341.13
本期增加金额	6,726,500.00	27,285,559.53	456,180.35	1,645,857.42	36,114,097.30
1) 购置		27,258,655.37	456,180.35	1,580,980.57	29,295,816.29
2) 企业合并增加		26,904.16		64,876.85	91,781.01
3) 投资性房地产转入	6,726,500.00				6,726,500.00
本期减少金额		3,744,108.22	554,604.85	1,056,306.51	5,355,019.58
1) 处置或报废		3,744,108.22	554,604.85	1,056,306.51	5,355,019.58
期末数	135,389,238.86	137,088,675.44	8,332,772.87	22,637,731.68	303,448,418.85
累计折旧					
期初数	20,602,320.95	71,679,574.24	5,132,599.33	14,884,687.03	112,299,181.55
本期增加金额	4,344,216.30	17,722,434.10	1,245,534.25	2,450,505.72	25,762,690.37
1) 计提	4,344,216.30	17,717,428.21	1,245,534.25	2,421,351.96	25,728,530.72
2) 合并范围增加		5,005.89		29,153.76	34,159.65
本期减少金额		2,861,437.10	483,991.15	902,154.05	4,247,582.30
1) 处置或报废		2,861,437.10	483,991.15	902,154.05	4,247,582.30



项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合 计
期末数	24,946,537.25	86,540,571.24	5,894,142.43	16,433,038.70	133,814,289.62
减值准备					
期初数					
本期增加金额					
本期减少金额					
期末数					
账面价值					
期末账面价值	110,442,701.61	50,548,104.20	2,438,630.44	6,204,692.98	169,634,129.23
期初账面价值	108,060,417.91	41,867,649.89	3,298,598.04	7,163,493.74	160,390,159.58

14. 在建工程

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
企业信息化建设	3,514,198.63		3,514,198.63	607,431.24		607,431.24
合 计	3,514,198.63		3,514,198.63	607,431.24		607,431.24

15. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	合 计
账面原值			
期初数	55,034,332.73	166,491.05	55,200,823.78
本期增加金额	3,898,821.93	13,932,150.45	17,830,972.38
1) 租入	3,898,821.93	13,932,150.45	17,830,972.38
本期减少金额	8,750,698.33	883,360.15	9,634,058.48
1) 处置	8,750,698.33	883,360.15	9,634,058.48
期末数	50,182,456.33	13,215,281.35	63,397,737.68
累计折旧			
期初数	27,469,691.31	9,249.50	27,478,940.81
本期增加金额	12,720,636.28	3,193,739.56	15,914,375.84



项 目	房屋及建筑物	机器设备	合 计
1) 计提	12,720,636.28	3,193,739.56	15,914,375.84
本期减少金额	6,220,258.57	306,995.67	6,527,254.24
1) 处置	6,220,258.57	306,995.67	6,527,254.24
期末数	33,970,069.02	2,895,993.39	36,866,062.41
减值准备			
期初数			
本期增加金额			
本期减少金额			
期末数			
账面价值			
期末账面价值	16,212,387.31	10,319,287.96	26,531,675.27
期初账面价值	27,564,641.42	157,241.55	27,721,882.97

16. 无形资产

项 目	软件	特许经营使用权	合 计
账面原值			
期初数	54,271,031.21	65,982,038.09	120,253,069.30
本期增加金额	2,380,282.17	18,653,348.41	21,033,630.58
1) 购置		18,653,348.41	18,653,348.41
2) 在建工程转入	2,285,282.17		2,285,282.17
3) 企业合并增加	95,000.00		95,000.00
本期减少金额	1,356,127.42		1,356,127.42
1) 处置	1,356,127.42		1,356,127.42
期末数	55,295,185.96	84,635,386.50	139,930,572.46
累计摊销			
期初数	22,077,849.37	2,650,907.87	24,728,757.24
本期增加金额	11,173,023.94	4,658,926.68	15,831,950.62
1) 计提	11,148,482.27	4,658,926.68	15,807,408.95
2) 企业合并增加	24,541.67		24,541.67



项 目	软件	特许经营使用权	合 计
本期减少金额	985,540.83		985,540.83
1) 处置	985,540.83		985,540.83
期末数	32,265,332.48	7,309,834.55	39,575,167.03
减值准备			
期初数			
本期增加金额			
本期减少金额			
期末数			
账面价值			
期末账面价值	23,029,853.48	77,325,551.95	100,355,405.43
期初账面价值	32,193,181.84	63,331,130.22	95,524,312.06

17. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
民兴物业公司	36,890,696.19		36,890,696.19	36,890,696.19		36,890,696.19
重报智慧公司	3,318,521.47		3,318,521.47	3,318,521.47		3,318,521.47
四川和翔环保科技有限公司（以下简称四川和翔公司）	29,569,334.45		29,569,334.45	29,569,334.45		29,569,334.45
瑞丽缤南公司	30,402,898.32		30,402,898.32	30,402,898.32		30,402,898.32
香格里拉和翔公司	23,859,206.97		23,859,206.97	23,859,206.97		23,859,206.97
通维安达公司	1,769,846.50		1,769,846.50	1,769,846.50		1,769,846.50
欣益硕航空公司	1,978,753.87		1,978,753.87	1,978,753.87		1,978,753.87
合 计	127,789,257.77		127,789,257.77	127,789,257.77		127,789,257.77

(2) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期减少		期末数
		处置	其他	
民兴物业公司	36,890,696.19			36,890,696.19



被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期减少		期末数
		处置	其他	
重报智慧公司	3,318,521.47			3,318,521.47
四川和翔公司	29,569,334.45			29,569,334.45
瑞丽缤南公司	30,402,898.32			30,402,898.32
香格里拉和翔公司	23,859,206.97			23,859,206.97
通维安达公司	1,769,846.50			1,769,846.50
欣益硕航空公司	1,978,753.87			1,978,753.87
合计	127,789,257.77			127,789,257.77

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

资产组或资产组组合名称	资产组或资产组组合的构成和依据	所属经营分部和依据	资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致
民兴物业公司	收购民兴物业公司所形成相关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是
重报智慧公司	收购重报智慧公司所形成相关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是
四川和翔公司	收购四川和翔公司所形成相关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是
瑞丽缤南公司	收购瑞丽缤南公司所形成相关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是
香格里拉和翔公司	收购香格里拉和翔公司所形成相关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是
通维安达公司	收购通维安达公司所形成相关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是
欣益硕航空公司	收购欣益硕航空公司所形成相关商誉的资产及业务	根据营业收入实现地	是

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
民兴物业公司	43,634,030.15	49,161,900.00	
重报智慧公司	5,561,065.77	6,429,300.00	
四川和翔公司	43,436,275.76	66,792,800.00	
瑞丽缤南公司	38,936,976.09	46,496,900.00	
香格里拉和翔公司	25,372,945.87	38,899,900.00	



项 目	包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
通维安达公司	2,527,530.90	3,347,092.78	
欣益硕航空公司	3,492,416.58	4,457,737.98	
小 计	162,961,241.12	215,585,630.76	

(续上表)

项 目	预测期年限	预测期内的收入增长率、利润率等参数及其确定依据	稳定期增长率、利润率等参数及其确定依据	折现率及其确定依据
民兴物业公司	5	预测期收入增长率为0.00%，毛利率为7.99%至8.03%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	稳定期增长率：0.00%，预测期后收入及成本保持稳定，稳定期毛利率为8.02%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	13.86%，以税前全部资本成本加权平均资本成本为基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
重报智慧公司	5	预测期收入增长率为-3.29%至4.65%，毛利率为30.35%至31.25%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	稳定期增长率：0.00%，预测期后收入及成本保持稳定，稳定期毛利率为31.23%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	13.86%，以税前全部资本成本加权平均资本成本为基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
四川和翔公司	5	预测期收入增长率为-0.40%至23.91%，毛利率为14.58%至15.75%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	稳定期增长率：0%，预测期后收入及成本保持稳定，稳定期毛利率为15.02%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	10.77%，以税前全部资本成本加权平均资本成本为基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
瑞丽缤南公司	5	预测期收入增长率为-26.59%至0.00%，毛利率为14.86%至22.06%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	稳定期增长率：0%，预测期后收入及成本保持稳定，稳定期毛利率为19.62%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	10.77%，以税前全部资本成本加权平均资本成本为基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
香格里拉和翔公司	5	预测期收入增长率为-22.17%至0.00%，毛利率为13.34%	稳定期增长率：0%，预测期后收入及成本保持	10.77%，以税前全部资本成本加权平均资本成本为



项目	预测期年限	预测期内的收入增长率、利润率等参数及其确定依据	稳定期增长率、利润率等参数及其确定依据	折现率及其确定依据
		至 18.88%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	稳定，稳定期毛利率为 16.79%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
通维安达公司	5	预测期收入增长率为 0.00% 至 9.49%，毛利率为 6.04%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	稳定期增长率：0%，预测期后收入及成本保持稳定，稳定期毛利率为 6.04%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	13.36%，以税前全部资本成本加权平均资本成本为基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
欣益硕航空公司	5	预测期收入增长率为 0.00% 至 35.98%，毛利率为 2.25% 至 5.37%，根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据	稳定期增长率：0%，预测期后收入及成本保持稳定，稳定期毛利率为 5.37%，预测稳定期收入及毛利率保持稳定	12.59%，以税前全部资本成本加权平均资本成本为基础确定，与同行业上市公司相比，综合考虑公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数
小计				

18. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	1,008,216.68	1,539,369.48	743,682.88		1,803,903.28
云服务费	12,097.04		12,097.04		
合计	1,020,313.72	1,539,369.48	755,779.92		1,803,903.28

19. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	41,448,292.84	6,873,418.13	35,891,002.38	6,180,810.77



项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延收益	6,761,753.43	1,014,263.01	7,048,753.47	1,057,313.02
其他非流动金融资产	11,208,155.49	1,681,223.32	10,424,945.23	1,563,741.78
租赁负债	27,809,411.78	3,217,723.86	32,858,121.28	3,459,977.20
合 计	87,227,613.54	12,786,628.32	86,222,822.36	12,261,842.77

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	3,840,282.33	932,452.10	5,221,310.56	1,219,501.08
投资性房地产公允价值与账面价值的差额	30,905,994.09	6,310,563.88	32,929,588.59	6,536,687.00
使用权资产	26,531,675.27	3,156,906.73	27,721,882.97	2,824,162.90
固定资产折旧	2,631,704.99	394,755.75	2,577,990.81	386,698.62
合 计	63,909,656.68	10,794,678.46	68,450,772.93	10,967,049.60

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	5,767,909.53	7,018,718.79	5,503,978.59	6,757,864.18
递延所得税负债	5,767,909.53	5,026,768.93	5,503,978.59	5,463,071.01

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	2,677,120.74	1,835,609.17
可抵扣亏损	79,565,299.01	50,082,934.48
合 计	82,242,419.75	51,918,543.65

(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

年 份	期末数	期初数
2025 年		1,382,502.21
2026 年	3,226,688.67	3,235,649.70



年 份	期末数	期初数
2027 年	5,656,435.01	5,486,229.61
2028 年	12,064,433.79	12,346,505.33
2029 年	27,339,676.56	27,632,047.63
2030 年	31,278,064.98	
合 计	79,565,299.01	50,082,934.48

20. 其他非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	526,770.02		526,770.02			
合 计	526,770.02		526,770.02			

21. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 期末资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	1,323,651.76	1,323,651.76	冻结	定期存款和协定存款冻结
货币资金	1,557,310.34	1,557,310.34	质押	保函保证金
固定资产	3,970,643.82	3,774,365.13	抵押	融资租赁抵押
合 计	6,851,605.92	6,655,327.23		

(2) 期初资产受限情况

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	6,396,225.23	6,396,225.23	质押	保函保证金
固定资产	1,847,787.62	781,731.82	抵押	融资租赁抵押
合 计	8,244,012.85	7,177,957.05		

22. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	777,000.00	777,000.00
合 计	777,000.00	777,000.00



23. 应付账款

项 目	期末数	期初数
材料款、服务款等	240,765,636.01	296,061,652.99
设备、工程款	29,899,948.79	12,642,689.05
合 计	270,665,584.80	308,704,342.04

24. 合同负债

项 目	期末数	期初数
物业服务费	32,883,206.53	31,816,915.46
合 计	32,883,206.53	31,816,915.46

25. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	240,020,585.41	2,070,558,975.34	2,079,768,331.16	230,811,229.59
离职后福利—设定 提存计划	2,175,570.56	132,076,336.64	132,233,194.26	2,018,712.94
辞退福利		8,385,228.56	8,123,970.02	261,258.54
合 计	242,196,155.97	2,211,020,540.54	2,220,125,495.44	233,091,201.07

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和 补贴	235,149,097.49	1,939,441,226.00	1,951,912,065.09	222,678,258.40
职工福利费		30,273,711.32	30,273,711.32	
社会保险费	738,457.32	60,850,602.70	60,834,597.09	754,462.93
其中：医疗保险费	564,620.65	54,439,715.02	54,392,226.41	612,109.26
工伤保险费	37,161.29	4,468,086.88	4,390,718.69	114,529.48
生育保险费	136,675.38	1,942,800.80	2,051,651.99	27,824.19
住房公积金	58,612.50	10,090,343.76	10,111,104.26	37,852.00
工会经费和职工教 育经费	440,819.95	2,353,939.29	2,362,538.22	432,221.02



项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他	3,633,598.15	27,549,152.27	24,274,315.18	6,908,435.24
小 计	240,020,585.41	2,070,558,975.34	2,079,768,331.16	230,811,229.59

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	2,148,098.33	127,573,434.32	127,755,828.22	1,965,704.43
失业保险费	27,472.23	4,502,902.32	4,477,366.04	53,008.51
小 计	2,175,570.56	132,076,336.64	132,233,194.26	2,018,712.94

26. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	17,887,310.32	15,445,936.99
企业所得税	6,922,427.24	11,291,103.89
城市维护建设税	492,684.59	730,376.97
教育费附加	195,845.09	248,715.00
地方教育附加	132,050.47	263,111.66
代扣代缴个人所得税	1,572,374.92	1,169,024.72
其他	82,714.09	27,473.81
合 计	27,285,406.72	29,175,743.04

27. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	568,770.89	22,482,778.30
其他应付款	118,580,319.77	121,735,481.47
合 计	119,149,090.66	144,218,259.77

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	568,770.89	22,482,778.30
小 计	568,770.89	22,482,778.30



(3) 其他应付款

项 目	期末数	期初数
押金保证金	25,547,883.08	28,405,266.31
往来款	26,095,997.37	25,576,825.37
代收代付款	54,583,351.31	48,970,531.60
股权收购款	4,876,800.00	7,065,613.37
其他	7,476,288.01	11,717,244.82
小 计	118,580,319.77	121,735,481.47

28. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	2,987,468.38	2,987,594.90
一年内到期的长期应付款	2,335,840.15	342,547.05
一年内到期的租赁负债	14,471,356.80	17,343,432.80
合 计	19,794,665.33	20,673,574.75

29. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	1,972,992.38	1,907,388.53
合 计	1,972,992.38	1,907,388.53

30. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	30,965,674.25	30,838,116.90
合 计	30,965,674.25	30,838,116.90

31. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
租赁付款额	13,977,946.71	16,424,795.14
减：未确认融资费用	639,891.73	910,106.66
合 计	13,338,054.98	15,514,688.48



32. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
应付融资租赁款	382,500.00	
减：未确认融资费用	2,338.42	
合 计	380,161.58	

33. 递延收益

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	7,048,753.47		287,000.04	6,761,753.43	与资产相关
合 计	7,048,753.47		287,000.04	6,761,753.43	

34. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	226,277,783						226,277,783

35. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	367,953,603.03		945,869.02	367,007,734.01
其他资本公积	85,436.00			85,436.00
合 计	368,039,039.03		945,869.02	367,093,170.01

(2) 其他说明

资本公积(股本溢价)本期减少 945,869.02 元，系收购子公司江西中泽新大正物业股份有限公司少数股东股权，购买价款大于收购时点享有的净资产份额，减少资本公积 945,869.02 元，详见本财务报表附注六(五)之说明。

36. 库存股



(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股份回购	15,188,696.60	12,980,379.22		28,169,075.82
合 计	15,188,696.60	12,980,379.22		28,169,075.82

(2) 其他说明

根据 2025 年 4 月 27 日第三届董事会第十三次会议审议通过的《关于公司回购股份方案的议案》，公司拟使用自有资金以集中竞价交易方式回购部分公司已在境内发行的人民币普通股(A股)股票，用于后续实施员工持股计划或股权激励。本期公司通过股份回购专用证券账户以集中竞价方式回购公司股份 1,050,000 股，按照支付的回购款确认库存股 12,980,379.22 元。

37. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额		
		其他综合收益的税后净额		
		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：所得税费用
将重分类进损益的其他综合收益	24,742,789.02		468,000.00	
其中：自用房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产公允价值与其账面价值的差额	24,742,789.02		468,000.00	
其他综合收益合计	24,742,789.02		468,000.00	

(续上表)

项 目	本期发生额			期末数
	其他综合收益的税后净额		减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
将重分类进损益的其他综合收益	-468,000.00			24,274,789.02
其中：自用房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产公允价值与其账面价值的差额	-468,000.00			24,274,789.02
其他综合收益合计	-468,000.00			24,274,789.02

38. 盈余公积



(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	101,029,996.44	8,468,557.92		109,498,554.36
合 计	101,029,996.44	8,468,557.92		109,498,554.36

(2) 其他说明

法定盈余公积本期增加 8,468,557.92 元，系按母公司本期实现净利润的 10% 计提。

39. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	501,817,590.87	483,915,630.39
加：本期归属于母公司所有者的净利润	94,871,987.90	113,774,585.45
减：提取法定盈余公积	8,468,557.92	10,007,678.52
应付普通股股利	75,227,712.30	86,558,696.45
其他[注]		-693,750.00
期末未分配利润	512,993,308.55	501,817,590.87

[注]其他系无法行权的限制性股票分红款

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	3,008,590,381.73	2,642,869,099.04	3,384,764,002.79	2,991,245,469.32
其他业务收入	4,846,254.05	527,250.62	2,437,587.55	94,856.26
合 计	3,013,436,635.78	2,643,396,349.66	3,387,201,590.34	2,991,340,325.58
其中：与客户之间的合同产生的收入	3,010,899,165.23	2,643,396,349.66	3,385,790,457.88	2,991,012,200.55

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按业务类型分解

业务类型	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
基础业务	2,611,521,885.31	2,333,398,058.30	2,975,071,918.80	2,653,456,450.29
创新业务	129,820,186.66	90,529,189.42	120,866,057.52	83,083,377.22



业务类型	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
城市服务	267,248,309.76	218,941,851.32	288,826,026.47	254,377,516.78
其他业务	2,308,783.50	527,250.62	1,026,455.09	94,856.26
小计	3,010,899,165.23	2,643,396,349.66	3,385,790,457.88	2,991,012,200.55

2) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	2,320,350.29	1,026,455.09
在某一时段内确认收入	3,008,578,814.94	3,384,764,002.79
小计	3,010,899,165.23	3,385,790,457.88

3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 31,816,915.46 元。

2. 税金及附加

项目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	8,029,120.78	10,310,168.10
教育费附加	3,452,605.91	4,268,076.31
地方教育附加	2,301,436.87	2,843,460.88
房产税	1,537,981.55	1,432,722.59
其他	500,799.04	269,898.26
合计	15,821,944.15	19,124,326.14

3. 销售费用

项目	本期数	上年同期数
职工薪酬	31,697,475.66	23,486,951.73
招投标费	12,008,179.99	11,691,850.01
办公费	4,072,072.01	5,735,349.05
招待费	2,227,141.89	3,450,322.61
差旅费	1,919,511.30	2,274,509.14
折旧费	93,015.13	87,172.54
其他	8,585.00	203,518.24
合计	52,025,980.98	46,929,673.32



4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	113,187,442.01	111,070,168.23
中介机构服务费	6,835,641.20	23,535,539.56
无形资产摊销	11,148,482.23	10,543,197.66
折旧费	9,532,046.26	10,206,964.75
办公费	16,303,229.09	9,734,385.40
品宣费	2,919,176.97	6,532,031.30
差旅费	4,119,134.99	4,224,440.73
其他	15,774,063.95	20,560,336.91
合 计	179,819,216.70	196,407,064.54

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息费用	2,723,409.89	2,237,831.00
利息收入	-5,244,331.67	-3,635,988.59
手续费及其他	1,462,024.32	1,075,231.42
合 计	-1,058,897.46	-322,926.17

6. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助	287,000.04	287,000.04	287,000.04
与收益相关的政府补助	17,229,398.45	29,333,018.33	17,229,398.45
增值税优惠	1,867,725.85	2,816,001.45	
代扣个人所得税手续费返还	279,399.92	278,767.19	
合 计	19,663,524.26	32,714,787.01	17,516,398.49

7. 投资收益



项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	3,269,724.01	485,212.34
处置长期股权投资产生的投资收益	-453,853.28	117,638.81
合 计	2,815,870.73	602,851.15

8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-783,210.26	-7,924,945.23
按公允价值计量的投资性房地产	-4,008,814.16	-749,948.28
合 计	-4,792,024.42	-8,674,893.51

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-7,469,104.90	-8,397,823.29
合 计	-7,469,104.90	-8,397,823.29

10. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	113,867.59	-204,784.78	113,867.59
使用权资产处置收益	210,758.05	721,854.62	210,758.05
合 计	324,625.64	517,069.84	324,625.64

11. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	77,890.75	32,912.49	77,890.75
罚款收入	251,313.53	93,321.64	251,313.53
其他	138,065.57	226,910.59	138,065.57
合 计	467,269.85	353,144.72	467,269.85



12. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	821,036.17	1,313,202.87	821,036.17
赔偿款	2,326,564.11	971,483.39	2,326,564.11
捐赠支出	203,242.62	47,520.00	203,242.62
其他	866,706.20	682,114.40	866,706.20
合 计	4,217,549.10	3,014,320.66	4,217,549.10

13. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	18,476,534.43	23,664,545.31
递延所得税费用	-697,156.69	-3,116,587.94
合 计	17,779,377.74	20,547,957.37

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	130,224,653.81	147,823,942.19
按母公司适用税率计算的所得税费用	19,533,698.07	22,173,591.34
子公司适用不同税率的影响	-3,723,547.30	-2,432,419.97
调整以前期间所得税的影响	1,793,419.61	-396,611.18
非应税收入的影响	-1,697,975.66	122,243.27
研发费用等加计扣除项目的影-安 置残疾人支付工资	-1,197,563.49	-786,673.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,630,669.20	1,620,225.69
使用前期未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损的影响	-487,279.92	-617,714.08
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	2,349,372.95	1,287,671.45
税率调整导致期初递延所得税资产/ 负债余额的变化	133,339.75	6,274.02
前期未确认递延所得税资产的可抵 扣暂时性差异的影响	-554,755.47	-428,630.17
所得税费用	17,779,377.74	20,547,957.37



14. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)37之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到政府补贴资金	17,229,398.45	29,333,018.33
收到代收代付款项	5,284,833.04	5,484,263.01
收到押金保证金净额	2,962,322.60	18,246,037.63
收到银行利息收入	5,244,331.67	3,635,988.59
收到员工备用金借款		2,453,535.13
收到其他	3,998,523.81	5,920,415.51
合 计	34,719,409.57	65,073,258.20

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付的管理费用	39,425,790.57	56,488,704.05
支付的销售费用	20,235,490.19	23,355,549.05
支付代管专项资金及代付水电费		14,348,557.79
支付员工备用金借款	1,471,898.65	
支付单位往来款	860,129.66	2,561,938.33
支付其他	4,911,399.23	9,749,634.74
合 计	66,904,708.30	106,504,383.96

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到重庆德同领航创业投资中心(有限合伙)(以下简称德同领航)分配款	1,379,301.66	196,429.00
购买子公司收到的现金净额	325,388.80	
合 计	1,704,690.46	196,429.00

(4) 支付其他与投资活动有关的现金



项 目	本期数	上年同期数
处置子公司支付的现金	9,192.31	
合 计	9,192.31	

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付租赁负债	21,979,979.49	11,302,484.71
回购库存股	12,980,379.22	9,898,365.60
购买子公司少数股东股权款	3,503,300.00	
退还股权激励认购款		16,868,593.00
支付融资租赁款	1,047,521.18	2,980,364.54
合 计	39,511,179.89	41,049,807.85

2. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	112,445,276.07	127,275,984.82
加: 资产减值准备		
信用减值准备	7,469,104.90	8,397,823.29
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	41,642,906.56	39,291,748.84
无形资产摊销	15,807,408.95	13,194,105.53
长期待摊费用摊销	755,779.92	935,993.53
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)	-324,625.64	-517,069.84
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	743,145.42	1,280,290.38
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	4,792,024.42	8,674,893.51
财务费用(收益以“-”号填列)	2,723,409.89	2,237,831.00
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,815,870.73	-602,851.15
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-260,854.61	-3,235,184.29
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-436,302.08	118,596.35
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,285,957.51	2,610,410.21
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	17,391,392.94	-75,505,969.40



补充资料	本期数	上年同期数
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-78,040,469.07	18,166,881.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	120,606,369.43	142,323,484.21
(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		
新增使用权资产	17,830,972.38	20,778,142.22
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	539,578,636.49	593,484,682.03
减：现金的期初余额	593,484,682.03	604,342,325.83
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-53,906,045.54	-10,857,643.80

3. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1) 现金	539,578,636.49	593,484,682.03
其中：库存现金	152,503.87	35,842.26
可随时用于支付的银行存款	538,122,047.09	593,446,397.15
可随时用于支付的其他货币资金	1,304,085.53	2,442.62
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	539,578,636.49	593,484,682.03
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(2) 公司持有的使用范围受限的现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数	使用范围受限的原因、作为现金和现金等价物的理由
货币资金		65,356,634.27	募集资金账户
小 计		65,356,634.27	



(3) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项 目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
其他货币资金	1,557,310.34	6,396,225.23	开立保函存入的保证金
银行存款	1,323,651.76		冻结的银行存款
小 计	2,880,962.10	6,396,225.23	

4. 筹资活动相关负债变动情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	777,000.00		29,817.36	29,817.36		777,000.00
长期借款（含一年内到期的长期借款）	33,825,711.80	3,115,025.73	1,526,284.63	4,513,879.53		33,953,142.63
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	32,858,121.28		17,830,972.38	20,933,313.80	1,946,368.08	27,809,411.78
长期应付款（含一年内到期的长期应付款）	342,547.05		3,420,975.86	1,047,521.18		2,716,001.73
小 计	67,803,380.13	3,115,025.73	22,808,050.23	26,524,531.87	1,946,368.08	65,255,556.14

5. 净额列报现金流量情况

公司收付投标保证金、履约保证金、押金及其他保证金、备用金借款、代收代付水电费和业主经营业务、代管专项资金相关现金流系代客户收取和支付的周转快、金额大、期限短项目的现金流入和流出，上述现金流以净额列报更能说明其对公司支付能力、偿债能力的影响，更有助于评价公司的支付能力和偿债能力、分析公司的未来现金流量，因此公司以净额列报上述业务产生的相关现金流。如果上述业务相关现金流采用总额列报，将会对公司现金流量表产生如下影响：

项 目	本期增加金额	上年同期增加金额
收到其他与经营活动有关的现金	452,827,993.72	326,367,836.43
支付其他与经营活动有关的现金	452,827,993.72	326,367,836.43

(四) 其他

1. 租赁

(1) 公司作为承租人

1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注五(一)15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三(二十七)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：



项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	12,798,961.18	18,887,745.17
低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	7,649,506.06	6,933,146.17
合 计	20,448,467.24	25,820,891.34

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	1,167,307.90	1,442,826.90
转租使用权资产取得的收入	48,976.23	42,002.22
与租赁相关的总现金流出	42,428,446.73	37,123,376.05

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八(二)之说明。

(2) 公司作为出租人

1) 经营租赁

① 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	2,492,284.75	1,411,132.46
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入		

② 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	35,779,800.00	34,655,300.00
使用权资产		534,856.87
小 计	35,779,800.00	35,190,156.87

③ 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数	上年年末数
1年以内	2,410,293.00	1,270,048.14
1-2年	2,065,676.89	605,235.87
2-3年	1,797,508.51	473,875.50
3-4年	1,454,629.15	435,288.00
4-5年	819,866.14	217,644.00
5年以上	813,691.14	
合 计	9,361,664.83	3,002,091.51



2) 融资租赁

① 与融资租赁相关的当期损益

项 目	本期数	上年同期数
销售损益	-56,986.49	-33,252.05
其中：销售收入	45,185.80	33,255.01
销售成本	102,172.29	66,507.06

② 未折现租赁收款额与租赁投资净额调节表

项 目	期末数	上年年末数
未折现租赁收款额	1,022,532.12	1,476,990.84
减：与租赁收款额相关的未实现融资收益	43,516.20	88,702.00
租赁投资净额	979,015.92	1,388,288.84

③ 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数	上年年末数
1年以内	454,458.72	454,458.72
1-2年	454,458.72	454,458.72
2-3年	113,614.68	454,458.72
3-4年		113,614.68
合 计	1,022,532.12	1,476,990.84

2. 供应商融资安排

(1) 供应商融资安排的条款和条件

供应商融资安排类型	条款和条件
航信融资业务	供应商根据公司开具的航信流转单，在金融机构办理贴现，缩短了回款期限
商银微芯融资业务	供应商根据公司开具的商银微芯电子债权凭证，在金融机构办理贴现，缩短了回款期限

(2) 供应商融资安排相关负债情况

相关负债账面价值

项 目	期末数	期初数
应付账款	11,190,531.01	
其中：供应商已收到款项	7,515,199.15	
小 计	11,190,531.01	



六、在其他主体中的权益

(一) 企业集团的构成

公司将四川和翔公司等 82 家子公司纳入合并财务报表范围。

(二) 非同一控制下企业合并

本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日
江西中泽新大正物业股份有限公司	2025-5-6	1.00	7.00	购买	2025-5-6

(续上表)

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

(三) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

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

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
昆明和翔城市综合服务有限公司						

(四) 其他原因的合并范围变动

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 (万元)	出资比例
重庆新大正渝湖物业服务 有限公司	设立	2025-06-10	暂未出资	100.00%
新大正(海南)物业管理 有限责任公司	设立	2025-06-06	暂未出资	80.00%
海口椰城诚睿物业管理 有限公司	设立	2025-09-01	暂未出资	80.00%
新大正(武汉)物业管理 有限公司	设立	2025-04-18	暂未出资	80.00%
武汉市创逸物业管理有 限公司	设立	2025-08-18	暂未出资	80.00%
宜昌市鼎泰物业管理有 限公司	设立	2025-07-15	暂未出资	80.00%
武汉市优正保洁服务有 限公司	设立	2025-07-15	暂未出资	80.00%
武汉市瑞和城悦物业管 理有限公司	设立	2025-08-19	暂未出资	80.00%
武汉市卓睿物业服务管 理有限公司	设立	2025-07-17	暂未出资	80.00%
大理市和翔城市综合服 务有限公司	设立	2025-05-23	暂未出资	70.00%
农投和翔(西昌)环境 卫生服务有限公司	设立	2025-09-24	暂未出资	70.00%
蚌埠逸和企业管理有限 公司	设立	2025-03-12	暂未出资	67.00%
北京睿联设施管理有限 公司	设立	2025-11-04	暂未出资	67.00%
内蒙古新大正晟洋物业 服务有限公司	设立	2025-10-22	暂未出资	58.00%
楚雄和翔城市综合服务 有限公司	设立	2025-12-25	暂未出资	70.00%

注：出资比例为认缴比例，包括本公司直接或间接持有的子公司股权比例。

(五) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

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

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	江西中泽新大正物业股份有限公司



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

(六) 在联营企业中的权益

不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业	11,513,878.97	24,845,591.28
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数	3,269,724.01	485,212.34
净利润	3,269,724.01	485,212.34
综合收益总额	3,269,724.01	485,212.34

七、政府补助

(一) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	17,229,398.45
其中：计入其他收益	17,229,398.45
合 计	17,229,398.45

(二) 涉及政府补助的负债项目

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

(续上表)

项 目	本期冲减成 本费用金额	本期冲减资产 金额	其他变动	期末数	与资产/收益 相关
-----	----------------	--------------	------	-----	--------------



项 目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数	与资产/收益相关
递延收益				6,761,753.43	与资产相关
小 计				6,761,753.43	

(三) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	17,516,398.49	29,620,018.37
合 计	17,516,398.49	29,620,018.37

八、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

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

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

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例;
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、



市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)2、五(一)3、五(一)5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 26.19%（2024 年 12 月 31 日：25.36%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资



金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

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

金融负债按剩余到期日分类

项 目	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
短期借款	777,000.00	801,182.38	801,182.38		
应付账款	270,665,584.80	270,665,584.80	270,665,584.80		
其他应付款	119,149,090.66	119,149,090.66	119,149,090.66		
一年内到期的非流动负债	19,794,665.33	20,628,215.85	20,628,215.85		
长期借款	30,965,674.25	31,631,436.25		6,103,372.96	25,528,063.29
租赁负债	13,338,054.98	14,305,648.93		11,719,786.17	2,585,862.76
长期应付款	380,161.58	382,500.00		382,500.00	
小 计	455,070,231.60	457,563,658.87	411,244,073.69	18,205,659.13	28,113,926.05

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
短期借款	777,000.00	802,337.13	802,337.13		
应付账款	308,704,342.04	308,704,342.04	308,704,342.04		
其他应付款	144,218,259.77	144,218,259.77	144,218,259.77		
一年内到期的非流动负债	20,673,574.75	21,705,781.12	21,705,781.12		
长期借款	30,838,116.90	31,501,136.42		8,315,132.94	23,186,003.48
租赁负债	15,514,688.48	16,424,795.16		13,961,998.65	2,462,796.51
长期应付款					
小 计	520,725,981.94	523,356,651.64	475,430,720.06	22,277,131.59	25,648,799.99

(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。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

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	
持续的公允价值计量				
1. 其他非流动金融资产			18,910,376.17	18,910,376.17
权益工具投资			18,910,376.17	18,910,376.17
2. 投资性房地产			81,598,860.00	81,598,860.00
出租用的建筑物			81,598,860.00	81,598,860.00
持续以公允价值计量的资产总额			100,509,236.17	100,509,236.17

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

本公司持有的第三层次公允价值计量的投资性房地产为出租的建筑物，期末采用市场法和收益法对投资性房地产进行评估确定其公允价值，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性。

本公司持有的第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为非上市公司股权，对于非上市的权益工具投资，利用相同或类似的资产、负债或资产、负债组合的价格以及其他相关市



场交易信息进行估值，以确定该项资产的公允价值。对于被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的，本公司以投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

十、关联方及关联交易

1. 本公司的实际控制人情况

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

[注]王宣、李茂顺已签订《一致行动人协议》，共同为本公司实际控制人

截至2025年12月31日，重庆大正商务信息咨询合伙企业(有限合伙)持有本公司17.40%股权。王宣、李茂顺分别持有重庆大正商务信息咨询合伙企业(有限合伙)29.516%、14.40%的股权，且两人共同在重庆大正商务信息咨询合伙企业(有限合伙)任执行合伙企业事务的普通合伙人。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。

3. 本公司的联营企业情况

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联营企业情况如下：

联营企业名称	与本公司关系
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	联营企业[注 1]
南阳新大正物业服务有限责任公司	联营企业
江西中泽新大正物业股份有限公司	联营企业[注 2]
海南旅投新大正医疗保障有限公司	联营企业
丝路大正城市运营管理(重庆)有限公司	联营企业
雅安雨城大正城市服务有限责任公司	联营企业

[注 1]本公司已于2025年1月转让重庆保税港区港佳综合服务有限公司40%股权，股权转让后，该公司不再系本公司联营企业，该公司已于2025年3月20日注销

[注 2]自2025年5月6日起，江西中泽新大正物业股份有限公司成为本公司子公司

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
---------	-------------



德同领航	本公司持有 1.9643%股份
重庆大正清洁服务有限公司	本公司持有 10%股份

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
江西中泽新大正物业股份有限公司	接受服务	2,991,987.94	20,403,217.13
海南旅投新大正医疗保障有限公司	接受服务	12,419,603.14	2,250,671.72
重庆大正清洁服务有限公司	接受服务	1,653,773.58	1,653,773.59
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	接受服务		17,640.00
丝路大正城市运营管理(重庆)有限公司	接受服务	614,525.98	
南阳新大正物业服务有限责任公司	接受服务	23,202.53	

注：本期与江西中泽新大正物业股份有限公司的交易金额对应的期间为 2025 年 1-4 月。

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
江西中泽新大正物业股份有限公司	提供服务		5,143,324.13
南阳新大正物业服务有限责任公司	提供服务	588,052.72	4,704,193.40
海南旅投新大正医疗保障有限公司	提供服务	4,160,506.50	4,998,717.79
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	提供服务	229,276.24	1,445,019.03
雅安雨城大正城市服务有限责任公司	提供服务	195,810.45	

2. 关键管理人员报酬

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	8,084,571.54	9,197,031.21

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					



项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	重庆保税港区港佳综合服务有限公司			2,301,518.94	133,627.60
	海南旅投新大正医疗保障有限公司	491,276.92	13,471.09	1,412,232.22	22,303.32
	江西中泽新大正物业股份有限公司			298,380.01	14,919.00
	南阳新大正物业服务有限责任公司	450,500.00	4,505.00	225,668.22	5,570.05
	雅安雨城大正城市服务有限责任公司	207,559.08	2,075.59		
小 计		1,149,336.00	20,051.68	4,237,799.39	176,419.97
其他应收款					
	南阳新大正物业服务有限责任公司	106,680.41	1,066.80	397,025.30	10,168.42
小 计		106,680.41	1,066.80	397,025.30	10,168.42

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	江西中泽新大正物业股份有限公司		4,107,028.87
	海南旅投新大正医疗保障有限公司	2,760,109.71	1,283,331.83
	重庆大正清洁服务有限公司	413,443.38	275,628.94
小 计		3,173,553.09	5,665,989.64
其他应付款			
	德同领航	1,575,730.66	130,468.66
	南阳新大正物业服务有限责任公司		2,670.00
小 计		1,575,730.66	133,138.66

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

开出保函

截至 2025 年 12 月 31 日止，开具的保函如下：

品 种	交易金额	保证金余额	备注
保函	109,119,796.07	1,557,310.34	

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



(二) 或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十二、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在需要披露的重要资产负债表日后事项中的非调整事项。

十三、其他重要事项

(一) 分部信息

本公司主要业务为物业服务。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司按产品分类的营业收入及营业成本详见本财务报表附注五(二)1之说明。

(二) PPP 项目合同

1. 香格里拉市餐厨废弃物资源化利用及无害化处理工程特许经营项目

(1) 合同概括性介绍

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

(2) 公司拥有的相关权利和承担的相关义务

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

2. 綦江区生活垃圾渗滤液全量化处理特许经营项目

(1) 合同概括性介绍

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

(2) 公司拥有的相关权利和承担的相关义务

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



(三) 关于筹划重大资产重组

2025年9月26日，公司审议通过《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的议案》，公司拟通过发行股份及支付现金的方式购买 TS Capital Facility Management Holding Company Limited、北京信润恒股权投资合伙企业（有限合伙）、上海信阡企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信钺企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信铄企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信磬企业管理合伙企业（有限合伙）、上海信钼企业管理合伙企业（有限合伙）、上海生盈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）等8名交易对方合计持有的嘉信立恒设施管理（上海）有限公司75.1521%股权，并拟向不超过35名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金，本次交易预计构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不会导致公司实际控制人变更。

公司已于2026年2月13日收到深圳证券交易（以下简称深交所）所出具的《关于受理新大正物业集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金申请文件的通知》（深证上审[2026]32号）。本次交易尚需通过深交所审核并取得中国证券监督管理委员会同意注册的批复。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
0-3 月	343,489,575.50	381,872,922.81
3-6 月	53,306,495.28	59,964,153.20
6-12 月	31,819,391.76	55,913,320.47
1-2 年	43,191,804.53	28,888,347.93
2-3 年	12,354,584.08	1,842,886.41
3-4 年	1,331,580.53	406,770.16
4-5 年	400,404.06	211,993.09
5 年以上	911,413.57	849,416.19



账 龄	期末账面余额	期初账面余额
账面余额合计	486,805,249.31	529,949,810.26
减：坏账准备	16,534,518.00	13,447,088.91
账面价值合计	470,270,731.31	516,502,721.35

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	1,209,324.51	0.25	1,209,324.51	100.00	
按组合计提坏账准备	485,595,924.80	99.75	15,325,193.49	3.16	470,270,731.31
合 计	486,805,249.31	100.00	16,534,518.00	3.40	470,270,731.31

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	1,707,247.23	0.32	1,707,247.23	100.00	
按组合计提坏账准备	528,242,563.03	99.68	11,739,841.68	2.22	516,502,721.35
合 计	529,949,810.26	100.00	13,447,088.91	2.54	516,502,721.35

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	476,633,560.54	15,325,193.49	3.22
合并范围内关联方组合	8,962,364.26		
小 计	485,595,924.80	15,325,193.49	3.16

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
0-3 月	334,525,450.57	3,345,254.51	1.00
3-6 月	53,306,495.28	1,599,194.86	3.00



账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
6-12月	31,819,391.76	1,590,969.59	5.00
1-2年	43,191,804.53	4,319,180.45	10.00
2-3年	12,354,584.08	3,706,375.22	30.00
3-4年	1,331,580.53	665,790.27	50.00
4-5年	29,126.00	23,300.80	80.00
5年以上	75,127.79	75,127.79	100.00
小 计	476,633,560.54	15,325,193.49	3.22

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	1,707,247.23		497,922.72			1,209,324.51
按组合计提坏账准备	11,739,841.68	3,585,351.81				15,325,193.49
合 计	13,447,088.91	3,585,351.81	497,922.72			16,534,518.00

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
客户一	24,638,929.13	5.06	647,051.34
客户二	15,931,938.64	3.27	1,249,491.34
客户三	10,542,324.85	2.17	1,054,232.49
客户四	10,441,025.25	2.14	184,657.99
客户五	8,866,199.34	1.82	88,661.99
小 计	70,420,417.21	14.46	3,224,095.15

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	1,506,441.61	23,133,559.29
其他应收款	236,325,924.46	191,081,589.33
合 计	237,832,366.07	214,215,148.62



(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
新大正（南京）物业管理有限公司	1,154,880.30	
重庆大疆商业管理有限公司	351,561.31	351,561.31
民兴物业公司		12,394,958.52
大世界保洁公司		8,555,602.26
成都嘉峰公司		1,831,437.20
小 计	1,506,441.61	23,133,559.29

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
合并范围内关联方	136,331,041.17	80,376,328.18
履约保证金	69,786,176.13	87,489,734.68
代收代付款	16,319,771.58	15,031,535.01
投标保证金	9,790,114.16	5,615,891.34
项目备用金	5,571,252.16	3,688,607.60
其他	3,631,607.25	5,111,420.09
账面余额小计	241,429,962.45	197,313,516.90
减：坏账准备	5,104,037.99	6,231,927.57
账面价值小计	236,325,924.46	191,081,589.33

2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
0-3 月	164,461,523.63	104,799,518.39
3-6 月	2,712,259.56	3,709,685.01
6-12 月	4,085,054.83	20,077,313.96
1-2 年	37,597,482.20	26,747,336.15
2-3 年	13,501,193.50	22,867,915.92
3-4 年	8,782,976.08	6,492,450.63
4-5 年	1,551,729.17	2,542,577.45



账 龄	期末数	期初数
5 年以上	8,737,743.48	10,076,719.39
账面余额小计	241,429,962.45	197,313,516.90
减：坏账准备	5,104,037.99	6,231,927.57
账面价值小计	236,325,924.46	191,081,589.33

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	241,429,962.45	100.00	5,104,037.99	2.11	236,325,924.46
合 计	241,429,962.45	100.00	5,104,037.99	2.11	236,325,924.46

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	197,313,516.90	100.00	6,231,927.57	3.16	191,081,589.33
合 计	197,313,516.90	100.00	6,231,927.57	3.16	191,081,589.33

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	136,331,041.17		
履约保证金组合	69,786,176.13	3,489,308.81	5.00
账龄组合	35,312,745.15	1,614,729.18	4.57
其中：0-3 月	28,130,482.46	281,304.83	1.00
3-6 月	2,712,259.56	81,367.79	3.00
6-12 月	1,494,641.30	74,732.07	5.00
1-2 年	1,620,060.06	162,006.01	10.00



组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
2-3 年	363,265.19	108,979.56	30.00
3-4 年	162,439.78	81,219.89	50.00
4-5 年	22,388.84	17,911.07	80.00
5 年以上	807,207.96	807,207.96	100.00
小 计	241,429,962.45	5,104,037.99	2.11

4) 坏账准备变动情况

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）	
期初数	4,740,444.70	190,353.48	1,301,129.39	6,231,927.57
期初数在本期				
--转入第二阶段	-81,003.00	81,003.00		
--转入第三阶段		-36,326.52	36,326.52	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-732,728.20	-73,023.95	-83,214.78	-888,966.93
本期收回或转回				
本期核销			238,922.65	238,922.65
其他变动				
期末数	3,926,713.50	162,006.01	1,015,318.48	5,104,037.99
期末坏账准备计 提比例 (%)	1.65	10.00	74.91	2.11

5) 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	238,922.65

6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余 额的比例 (%)	期末坏账 准备
------	------	--------	----	---------------------	------------



单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	期末坏账准备
四川和翔环保科技有限公司	合并范围内关联方	51,763,154.13	0-3月	21.44	
四川民兴物业管理有限公司	合并范围内关联方	14,788,498.30	0-3月	6.13	
重庆高筹智能工程有限公司	合并范围内关联方	7,524,345.67	0-3月	3.12	
重庆大世界保洁有限公司	合并范围内关联方	7,002,416.26	0-3月	2.90	
深圳慧链云科技有限公司	合并范围内关联方	5,003,156.75	0-3月	2.07	
小计		86,081,571.11		35.66	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	356,796,370.88	1,550,000.00	355,246,370.88	348,318,500.00	1,550,000.00	346,768,500.00
对联营企业投资	12,460,924.89		12,460,924.89	24,457,080.51		24,457,080.51
合计	369,257,295.77	1,550,000.00	367,707,295.77	372,775,580.51	1,550,000.00	371,225,580.51

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资
大世界保洁公司	1,378,000.00			
重庆大正融信物业管理有限公司	300,000.00			
重庆益客精厨餐饮管理有限公司		550,000.00		
大正保安公司	4,800,000.00		3,200,000.00	
重庆慧创商业运营管理有限公司		1,000,000.00		
重庆高筹智能工程有限公司	7,000,000.00			
重庆大疆商业管理有限公司	500,000.00			
重庆慧璧物业服务有限公司	1,000,000.00			
重庆新大正航空公司	5,100,000.00			
民兴物业公司	97,000,000.00			
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司	3,000,000.00			
深圳慧链云科技有限公司	50,000,000.00			



贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司	4,976,700.00			
重报智慧公司	9,750,000.00			
重庆大正贵博城市环境服务有限公司	1,530,000.00			
重庆新大正美餐餐饮服务服务有限公司	306,000.00			
重庆山清停车场管理有限公司	19,091,000.00			
四川和翔公司	140,016,800.00			
新大正企业服务（安庆）有限公司	1,020,000.00			
江西中泽新大正物业股份有限公司[注]			5,277,870.88	
小 计	346,768,500.00	1,550,000.00	8,477,870.88	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动		期末数	
	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
大世界保洁公司			1,378,000.00	
重庆大正融信物业管理有限公司			300,000.00	
重庆益客精厨餐饮管理有限公司				550,000.00
大正保安公司			8,000,000.00	
重庆慧创商业运营管理有限公司				1,000,000.00
重庆高筹智能工程有限公司			7,000,000.00	
重庆大疆商业管理有限公司			500,000.00	
重庆慧璧物业服务服务有限公司			1,000,000.00	
重庆新大正航空公司			5,100,000.00	
民兴物业公司			97,000,000.00	
贵阳市大正辉尚智慧城市运营服务有限公司			3,000,000.00	
深圳慧链云科技有限公司			50,000,000.00	
贵阳市大正慧能智慧城市运营服务有限公司			4,976,700.00	
重报智慧公司			9,750,000.00	
重庆大正贵博城市环境服务有限公司			1,530,000.00	
重庆新大正美餐餐饮服务服务有限公司			306,000.00	
重庆山清停车场管理有限公司			19,091,000.00	



四川和翔公司			140,016,800.00	
新大正企业服务（安庆）有限公司			1,020,000.00	
江西中泽新大正物业股份有限公司[注]			5,277,870.88	
小 计			355,246,370.88	1,550,000.00

[注]本公司分别于2025年5月及2025年7月合计购买江西中泽新大正物业股份有限公司52%股权，通过上述股权转让，本公司直接持有江西中泽新大正物业股份有限公司100%股权，对该公司的股权投资由权益法转为成本法。本期追加投资金额包括原权益法核算的股权投资1,774,570.88元以及追加投资3,503,300.00元，相关股权转让的具体情况详见本财务报表附注六(二)、六(五)之说明

(3) 对联营企业投资

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业						
重庆保税港区港佳综合服务有限公司	13,365,333.27			12,409,633.27		
南阳新大正物业服务有限责任公司	3,817,966.79				1,301,003.45	
江西中泽新大正物业股份有限公司	2,167,769.06		1.00		-393,199.18	
成都嘉峰公司	695,373.75				498,460.67	
海南旅投新大正医疗保障有限公司	2,466,795.83				634,604.89	
雅安雨城大正城市服务有限责任公司	1,943,841.81				1,408,852.74	
丝路大正城市运营管理（重庆）有限公司			980,000.00		515,061.69	
小 计	24,457,080.51		980,001.00	12,409,633.27	3,964,784.26	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
联营企业						
重庆保税港区港佳综合服务有限公司		955,700.00				



南阳新大正物业服务有限责任公司		1,352,673.43			3,766,296.81	
江西中泽新大正物业服务股份有限公司				-1,774,570.88		
成都嘉峰公司		246,788.50			947,045.92	
海南旅投新大正医疗保障有限公司		201,574.80			2,899,825.92	
雅安雨城大正城市服务有限公司					3,352,694.55	
丝路大正城市运营管理(重庆)有限公司					1,495,061.69	
小 计		2,756,736.73		-1,774,570.88	12,460,924.89	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	2,461,556,657.19	2,221,860,924.49	2,824,536,483.79	2,551,051,051.91
其他业务收入	4,665,727.76	4,424.78	4,827,272.60	
合 计	2,466,222,384.95	2,221,865,349.27	2,829,363,756.39	2,551,051,051.91
其中：与客户之间的合同产生的收入	2,465,143,602.85	2,221,865,349.27	2,828,699,829.62	2,551,051,051.91

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按业务类型的分解信息

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
基础业务	2,329,097,599.49	2,127,374,633.67	2,676,521,835.34	2,429,746,140.61
创新业务	118,494,606.05	82,505,702.77	110,271,227.14	78,903,302.10
城市服务	13,964,451.65	11,980,588.05	39,055,383.98	42,401,609.20
其他业务	3,586,945.66	4,424.78	2,851,383.16	
合 计	2,465,143,602.85	2,221,865,349.27	2,828,699,829.62	2,551,051,051.91

2) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	1,078,782.10	1,637,190.72



项 目	本期数	上年同期数
在某一时段内确认收入	2,464,064,820.75	2,827,062,638.90
小 计	2,465,143,602.85	2,828,699,829.62

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	3,964,784.26	814,123.70
处置长期股权投资产生的投资收益	-330,033.27	162,648.29
成本法核算的长期股权投资收益	36,129,770.79	31,159,951.33
合 计	39,764,521.78	32,136,723.32

十五、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

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	-129,227.64	
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	17,516,398.49	
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	-783,210.26	
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		
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	501,922.72	
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		



项 目	金 额	说 明
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
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	-4,008,814.16	
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	-3,750,279.25	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	9,346,789.90	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	2,110,916.44	
少数股东权益影响额（税后）	3,375,322.15	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	3,860,551.31	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		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	7.76	0.42	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.45	0.41	0.41

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序 号	本 期 数
归属于公司普通股股东的净利润	A	94,871,987.90
非经常性损益	B	3,860,551.31



项 目	序号	本期数	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	91,011,436.59	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,206,718,501.76	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
股份回购减少的归属于公司普通股股东的净资产	G1	1,878,960.45	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H1	3	
股份回购减少的归属于公司普通股股东的净资产	G2	5,403,147.88	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H2	2	
股份回购减少的归属于公司普通股股东的净资产	G3	5,698,270.89	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H3		
现金分红减少的归属于公司普通股股东的净资产	G4	41,593,139.85	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H4	7	
现金分红减少的归属于公司普通股股东的净资产	G5	33,634,572.45	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H5	2	
其他	出售投资性房地产增加的归属于公司普通股股东的净资产	I1	-468,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	6
	购买少数股权导致资本公积增加	I2	-945,869.02
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	5
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	1,222,287,691.87	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	7.76%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	7.45%	

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	94,871,987.90
非经常性损益	B	3,860,551.31



项 目	序号	本期数
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	91,011,436.59
期初股份总数	D	224,827,783.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H1	150,000.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I1	3
因回购等减少股份数	H2	447,300.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I2	2
因回购等减少股份数	H3	452,700.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I3	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	224,715,733.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.42
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.41

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

新大正物业集团股份有限公司

二〇二六年四月十六日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 钟建国

出资额 壹亿玖仟柒佰叁拾伍万元整
成立日期 2011年07月18日

主要经营场所 浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

经营范围 许可项目：注册会计师业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：财务咨询；企业管理咨询；税务服务；会议及展览服务；商务秘书服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理服务；软件销售；软件开发；网络与信息安全软件开发；软件外包服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；信息安全运营服务；信息安全培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)(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)。



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



登记机关

2026年02月12日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

本复印件仅供新大正物业集团股份有限公司天健审(2026)8-354号报告后附之用，证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营，他用无效且不得擅自外传。





本复印件仅供新大正物业集团股份有限公司天健审(2026)8-354号报告后附之用, 证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有合法执业资质, 他用无效且不得擅自外传。





从事证券服务业务会计师事务所名单				
序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000051421390A	11000243	2020/11/02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108MA007YBQ0G	11010274	2020/11/02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855463270	11000010	2020/11/02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000599649382G	11000241	2020/11/02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676050Q	11010148	2020/11/02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010141	2020/11/02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005587870XB	31000012	2020/11/02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078269333C	32020028	2020/11/02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020/11/02
10	广东中讯会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101MA9UN3YT81	44010157	2020/11/02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020/11/02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100084343026U	35010001	2020/11/02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805090096	11000154	2020/11/02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764U	31000006	2020/11/02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160796417077	12010023	2020/11/02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91440300770329160G	47470029	2020/11/02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609134343	31000007	2020/11/02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020/11/02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010856949923XD	11010130	2020/11/02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020/11/02
21	深圳堂堂会计师事务所(普通合伙)	91440300770332722R	47470034	2020/11/02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020/11/02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020/11/02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020/11/02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020/11/02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300005793421213	33000001	2020/11/02
27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896649376	11000374	2020/11/02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020/11/02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020/11/02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101692354681U	11010136	2020/11/02

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

本复印件仅供新大正物业集团股份有限公司天健审(2026)8-354号报告后附之用,证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法从事证券服务业务的备案工作已完备,他用无效且不得擅自外传。





本复印件仅供新大正物业集团股份有限公司天健审(2026) 8-354号报告后附之用, 证明陈应爵是中国注册会计师, 他用无效且不得擅自外传





本复印件仅供新大正物业集团股份有限公司天健审（2026）8-354号报告后附之用，证明向晴是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。



授权委托书

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

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











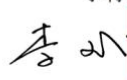



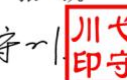





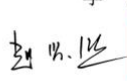



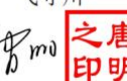







授权期限：自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

被授权人无权转让授权。

特此委托。

授权方：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

被授权人签字：

									
李青龙		龙文虎		张凯		潘理科		黄巧梅	
									
李斌		梁正勇		弋守川		于波成		陈丘刚	
									
赵兴明		陈应爵		唐明		王章礼		祝芹敏	
									
宋军									

签署日期：二〇二六年一月一日

