

公司代码：603506

公司简称：南都物业

南都物业服务集团股份有限公司

2025 年半年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

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

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内不进行利润分配或公积金转增股本。

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请投资者查阅本报告“第三节 管理层讨论与分析”中“五、其他披露事项（一）可能面对的风险”部分的内容。

十一、 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标..... 4

第三节 管理层讨论与分析..... 8

第四节 公司治理、环境和社会..... 19

第五节 重要事项..... 21

第六节 股份变动及股东情况..... 37

第七节 债券相关情况..... 40

第八节 财务报告..... 41

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
	报告期内在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《上海证券报》上披露过的公司文件正本及公告原稿。

第一节释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、南都物业	指	南都物业服务集团股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元、中国法定流通货币单位
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
物业管理/物业服务	指	通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，并维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
南都产发集团	指	浙江南都产业发展集团有限公司
悦都科技	指	浙江悦都网络科技有限公司
悦郡商业	指	浙江悦郡商业管理有限公司
乐勤楼宇	指	杭州乐勤楼宇工程有限公司
乐勤装饰	指	杭州乐勤装饰工程有限公司
乐勤清洁	指	浙江乐勤清洁服务有限公司
普惠物业	指	浙江中大普惠物业有限公司
中大物业	指	杭州中大物业服务有限公司
谷尚智能、谷尚	指	浙江谷尚智能科技有限公司
云象机器人	指	杭州云象商用机器有限公司
包干制	指	业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担的物业服务计费方式
酬金制	指	在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式
资产管理服务	指	为客户提供公寓租赁、酒店运营、招商运营等资产管理类业务
物业增值服务	指	物业服务企业为其管理项目内业主、住户等提供的个性化专项服务，如社区空间运营服务、美居服务、到家服务、社区零售服务、中介服务等
非业主增值服务	指	物业服务企业为开发商、承建商、其他物业服务企业等提供的案场服务、顾问咨询服务等业务
业态	指	物业服务企业为满足不同类型的物业提供相应的物业服务而形成的不同经营形态

第二节公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况变更简介

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

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载半年度报告的网站地址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼战投证券中心
报告期内变更情况查询索引	不适用

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	913,732,396.55	889,305,494.02	2.75
利润总额	181,520,322.56	34,842,924.86	420.97
归属于上市公司股东的净利润	129,947,726.01	20,533,236.50	532.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	55,360,606.08	53,852,729.65	2.80

经营活动产生的现金流量净额	-20,775,396.17	-24,205,289.55	14.17
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,222,139,267.48	1,092,191,541.47	11.90
总资产	2,765,600,343.31	2,448,969,585.01	12.93

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.70	0.11	536.36
稀释每股收益(元/股)	0.70	0.11	536.36
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.30	0.29	3.45
加权平均净资产收益率(%)	11.23	1.76	增加 9.47 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.78	4.62	增加 0.16 个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司营业收入同比增长 2.75%，主要系物业服务项目增加所致；归属于上市公司股东的净利润同比增长 532.87%，主要系公司投资的安邦护卫股价上涨确认公允价值变动损益。

八、境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

九、非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
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	-13,844.29	
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	3,792,188.81	

补助除外		
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	92,255,997.61	
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	3,475,456.14	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-773,091.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	24,010,838.84	
少数股东权益影响额（税后）	138,748.12	
合计	74,587,119.93	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、其他

☐适用 ☒不适用

第三节管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

2025 年上半年，物业行业在复杂多变的环境中持续发展步入关键转型期，在市场与政策双重驱动下，发展态势呈现显著变化。

1、政策端多维赋能提供转型引导

2025 年，物业行业在政策端迎来诸多变革与机遇，从国家顶层设计到地方具体举措，均对行业发展产生深远影响。自 2024 年国家发改委发布的《产业结构调整指导目录》将物业服务纳入“鼓励类”，首次明确涵盖住宅与非住宅全场景管理，2025 年中共中央办公厅、国务院办公厅联合印发的《提振消费专项行动方案》提出将物业服务纳入鼓励外商投资目录，为行业引入外资、拓展国际化空间创造条件。

此外，服务融合正成为政策引导的重要方向。此前，国务院印发的《关于促进服务消费高质量发展的意见》，倡导“物业服务+生活服务”模式，养老、托育、餐饮、家政等业态与物业加速融合。与此同时，2025 年中央首个养老服务纲领性文件明确“社区+物业+养老服务”路径，要求纳入城市一刻钟生活圈，为物业企业开辟社区服务新场景。

市场规范方面，部分城市前期推行的物业费限价、空置房打折等政策逐步调整，转向“优质优价”导向，推动行业从“价格竞争”向“价值竞争”转型。

2、市场端告别高速增长，聚焦质效提升

伴随房地产市场从增量开发步入存量经营时代，物业行业告别往昔规模高速扩张阶段。根据中指研究院的数据，截至 2024 年底，全国物业管理行业总管理面积为 314.14 亿平方米，预计到 2029 年将增长至近 380 亿平方米，行业总营收规模已突破 1.7 万亿元，超越部分传统服务业，彰显出强劲的发展潜力。但在房地产市场深度调整的大背景下，行业增速明显放缓，百强企业管理面积均值同比增速为 2.18%，营收增速也降至 5% 以内，“存量时代”特征愈发显著，全面迈向质量与效益并重的新发展路径。许多企业退出管理密度低、跨区域协调成本高的项目，聚焦核心城市群，从追逐管理面积的“量变”转向深耕服务价值的“质变”，以提升整体运营质量。

3、服务端提升品质多点发力

2025 年，物业企业在服务品质提升上积极作为，多维度探索突破路径，力求在“存量时代”契合业主不断升级的需求。服务模式创新上，“弹性定价”机制开始推行。物业企业提供详细服务清单，业主按需选择并定价，既化解“质价不符”质疑，又保障企业合理利润，为提供高品质服务奠定经济基础。同时，物业企业不断拓宽服务边界，将服务从基础的维修、保洁向新婚布置、宠物投喂、社区养老等多元场景延伸，力求全方位融入业主生活。

科技应用也为服务品质提升提供了有力支撑。借助 AI 摄像头、各类传感器、智慧服务平台等，物业企业实现对小区安全、设施设备运行的实时监测与高效管理。此外，通过智能巡检设备、AI 客服、数字维保系统等的使用，实现从被动服务向主动服务的转变，提升了服务响应速度和质量。

在客户满意度调查中，尽管行业均值因部分物业企业低价竞争等因素小幅下降，但标杆企业凭借智能化技术赋能与多元化增值服务体系构建，满意度仍维持高位。

（一）公司主营业务情况说明

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

物业基础服务：公司以“合理设计、高效提供、科学管理、质价相符”的服务质量方针为客户提供物业服务，兼顾各业态、各区域、不同物业费单价项目的共性及个性需求，设计服务内容

及服务标准，包括综合管理、秩序维护、工程维护、环境保洁、绿化养护、装修管理、社区文化等，公司融合多年服务经验，持续提升管理层次，丰富管理业态，目前已覆盖包括住宅类、商写类、城市服务类等全业态服务场景，住宅包括多层住宅、高层住宅、排屋和别墅；商写包括办公写字楼、商业综合体、产业园区、工业园区、市场等；城市服务包括学校、医院、文旅、场馆、交通枢纽、市政环卫等。目前公司已实行由集团、战区/子公司、项目组成的三级品质检查管控体系，对开展的物业服务全过程监控和检验，确保服务提供过程及结果令客户满意。

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

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

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

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

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

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

非业主增值服务：主要包括案场服务及顾问咨询服务两类业务。

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

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

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

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

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

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

报告期内，公司实现营业收入 91,373.24 万元，归母净利润 12,994.77 万元，较去年同期上涨 532.87%。扣非归母净利润 5,536.06 万元，较去年同期上涨 2.80%。

（一）“生态+科技”战略引领，深化智慧布局

1. 战略升级

近年来，随着人工智能、具身智能技术的快速发展，叠加政策对 AI 科技发展、智慧化应用等方面的大力支持，物业服务场景正成为 AI 科技技术落地的重要场景。基于此，公司主动寻求战略升级，以“生态+科技·Nacity Robotics”战略为引领，通过“基础服务筑牢底盘、增值服务拓展边界”的多元业务生态，构建“生态赋能科技落地、科技反哺生态升级”的双核驱动模式，将人工智

能、具身智能等前沿技术深度融入物业服务全链条，推动科技与生态的深度融合，实现公司高质量发展。

2. 投资落地

报告期内，公司为深化战略落地，投资杭州云象商用机器有限公司（以下简称“云象机器人”）。本轮投资由南都物业领投，杭州高新金投控股集团有限公司下属伍零伍零基金跟投。投资完成后，公司将成为云象机器人最大的机构股东与产业方股东。通过投资云象机器人，公司与云象机器人双方可形成“研发+应用”生态协同。一方面，公司可深度参与云象机器人的产品设计、技术研发、实地测试等重要环节，从自身需求出发定制化功能型机器人产品，在降本增效的同时优化服务流程，提升服务满意度；另一方面，云象机器人可依托公司全业态的应用场景，根据场景实际运行数据，加速产品迭代与技术升级，并不断构建“算法+硬件+场景”的闭环生态，推动人工智能、机器人技术在智慧物业场景的规模化应用。

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

6 月，“赛智助龙基金”正式启动投资，首个投资项目为杭州云深处科技有限公司。

（二）生态构建筑基，夯实发展根基

1. 物业基础服务

报告期内，公司持续完善市场拓展组织架构，深化区域聚焦战略。上半年新签项目 41 个，新签面积 491.64 万方，其中江浙沪区域面积占比 91.98%。截止报告期末，公司总签约项目 674 个，总签约面积 8788.83 万方，其中江浙沪区域面积占比 85.88%，较 2024 年底提升 0.3 个百分点。

从业态分布来看，截止报告期末，公司总签约面积中，住宅项目占比 63.10%，商写项目占比 26.55%，城市服务项目占比 10.35%；上半年新签约面积中，住宅项目占比 13.74%，商写项目占比 59.73%，城市服务项目占比 26.53%。

报告期内，公司亦新签多个代表项目，商写领域，公司成功签约中国移动通信集团浙江有限公司湖州全域，以及嘉兴、台州、杭州部分标段物业服务项目，浙盐杭州食盐配送有限公司杭配大楼园区、如皋宝林科技园等项目；城市服务领域，上半年成功签约常熟文旅景区、龙游河生态公园三期、朗城村环卫等项目；住宅领域，成功签约北杭宸章府、维港名苑、尚璟名筑等项目。

2. 多元增值服务

（1）物业增值服务

“悦市集”方面，公司结合品牌活动、传统节日、时令特色等策划运营社区文化活动市集和便民服务市集，开发尝试运营新场地，拓展沟通外部物业，共计完成 62 场摆展，收入超百万；到家服务方面，截止披露日，公司线下洗衣门店“净邻衣舍”成功开业，下半年正式进入运营状态。积极探索新领域，首次开展无人机外墙检测服务，获得甲方好评，并在多个项目持续推广；新零售方面，上半年重点打造品牌联名产品，年货节、端午节等节礼销售破千万，同时新增打造“市场化供应链平台”，多维度构建起“产品创新-场景销售-供应链支撑”的业务闭环；房修服务方面，公司积极开展市场化拓展，深耕承接查验、房修代理服务，继续开展适老化改造，上半年合计收入超 800 万；企业服务方面，更新企业服务手册 2.0 版本，积极拓展公司内外项目，报告期内，企业服务合同签约超 500 万，其中第三方企业增值服务占比超 30%。

（2）资产管理服务

报告期内，公司住宿运营板块多举措降低整体租赁成本，目前在管 3 个长租公寓项目，管理公寓套数 598 套，出租率 83%，较 2024 年末略有提升；产商运营板块以轻资产运营为主，打造“物业服务+资产运营”一体化模式，上半年成功签约文鸿顾问咨询、之江未来社区顾问咨询项目。

（三）精耕细作，提升服务品质

公司始终以提升服务品质为核心，多个维度扎实推进各项工作，全力为业主营造安全、舒适、和谐的环境。公司深知“安全无小事”，始终将项目的安全平稳运营放在首位。为进一步筑牢安全防线，公司积极开展“百日安全检查行动”，组织专业团队对消防设施、电气设备、公共区域等进行全面排查，对发现的问题及时整改，确保项目在安全方面无死角、无盲区；公司提出“一年一策、一项一策”的精准服务理念，深入调研业主的实际需求，针对不同项目特点、业主的需

求差异等因素，制定个性化的服务方案，对各项服务内容进行细化和优化，让服务更贴合业主的生活所需，切实提升服务的针对性和有效性。

存量项目接管工作是上半年的重点任务之一。公司出台了《存量项目进驻标准化操作指引》，为保障新接管的存量项目顺利进驻，公司提前介入，组织专人全面了解客户的需求和期望。在接管过程中，迅速落地客户关注的现场品质改善动作，针对业主反映的痛点、难点问题，第一时间组织力量研究解决方案并采取相关举措。同时，加强与业主的沟通引导，及时告知各项工作的进展和成效，有效提升客户体验感。

（四）聚焦组织效能，强化人才建设

为切实贯彻“以客户为中心”的服务理念，提升服务品质，公司着力构建“资源共享、专业协助、责任共担”的新型项目管理模式，推动属地项目的集约化管理，建立了项目专业合伙机制；设立项目群，打造“1+N”核心管理团队，通过团队成员的专业互补，共同攻坚克难，实现了管理的集约化。

在人才队伍建设方面，公司将提升员工综合素质作为重点，致力于打造学习型组织，并积极鼓励员工进行学历提升，不断充实自己，为公司的发展储备更多高素质人才。

此外，管家带教体系在上半年全面落地，通过经验丰富的管家对新人进行手把手带教，帮助新人快速熟悉工作流程和业务技能，为公司管家队伍的建设注入了新的活力，也为提升客户服务质量奠定了坚实基础。

为凝聚团队力量，营造“幸福南都 快乐奋斗”的活力氛围，公司举办了以“与春同行 步步福临”为主题的西溪福行活动，不仅丰富了员工的业余生活，更增强了团队的向心力和凝聚力。

（五）数字化赋能，筑智慧服务基石

报告期内，公司贯穿数字化建设全周期推进工作，全面推动各项业务向智能化、高效化转型，为物业服务品质的提升注入科技动力。

为提升物业服务数字化程度，公司成功上线缴费小程序，不仅显著提升了收费工作效率，更让业主的缴费体验得到优化，实现了便捷高效的缴费服务；为保障管理区域内项目各类关键设备安全稳定运行，提升日常巡检效率，公司推动设施设备巡检系统上线，实现管理规范化和数据可追溯，让设备管理更具科学性；全面上线新收入中台系统，通过信息化平台提高项目服务效率，实现服务过程的数据化监控；上线财务共享平台实现了“合同数据可查、付款进度可控、资金风险可视”的全链路闭环管理，为财务工作的精准化和风险防控提供了有力支持。

此外，集采商城的上线是采购模式的突破，商品以图形化交互方式引导项目采购，并对供应商货品铺排进行集中管理，替代了原流程审批的采购管理模式，标志着采购模式向数字化、规范化迈出了关键一步。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

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

（一）机制优势

公司较早实现了市场化运作，能够基于标准化基础为各类物业项目提供定制化的服务，在当前激烈的市场竞争环境下，能够做到快速反应、独立决策，始终保持与五大相关方（顾客、员工、股东、供应商、社会公众）的双向沟通，积极营造改进创新企业环境。公司的灵活机制优势，令

公司更专注于客户体验和市场需求，使得公司的战略规划得到贯彻与延续，确保公司持续发展，实现战略目标。

（二）品牌优势

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

公司凭借较强的品牌影响力、不断提升的综合实力，自 2018 年起持续入围全国物业服务企业综合实力前二十强。报告期内，公司荣获杭州物业管理协会、中国指数研究院、克而瑞物管、中物研协、中物智库等组织评选的“2025 中国物业服务综合实力百强企业”第 12 名、“2025 中国物业服务企业综合实力 20 强”第 18 名、“2025 中国物业服务企业品牌价值 100 强”“2025 中国物业品牌影响力百强企业”“2025 中国物业服务华东品牌企业 30 强”“2025 中国物业管理上市公司 20 强第 16 名”等荣誉，同时，公司旗下控股子公司江苏金枫物业服务有限责任公司获“2025 中国物业服务企业综合实力 100 强”第 57 名，浙江中大普惠物业有限公司获“2025 中国物业服务企业综合实力 100 强”第 68 名。

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

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

（三）全业态服务优势

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

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

（四）组织管理优势

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

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

（五）智慧服务优势

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

四、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	913,732,396.55	889,305,494.02	2.75
营业成本	751,377,298.50	732,264,071.73	2.61
销售费用	8,308,945.75	11,245,417.38	-26.11
管理费用	43,902,426.93	54,799,117.41	-19.88
财务费用	-107,003.97	2,320,908.42	-104.61
研发费用	1,590,420.34	1,138,528.21	39.69
经营活动产生的现金流量净额	-20,775,396.17	-24,205,289.55	14.17
投资活动产生的现金流量净额	-228,517,021.16	192,448,249.07	-218.74
筹资活动产生的现金流量净额	76,666,666.25	-255,398,661.22	130.02

营业收入变动原因说明：营业收入较上年同期增长 2.75%，主要系项目增加，营业收入增长。

营业成本变动原因说明：营业成本较上年同期增长 2.61%，主要系项目增加，叠加降本增效，毛利率同比略微增长。

销售费用变动原因说明：销售费用较上年同期下降 26.11%，主要系公司降本增效，优化费用支出。

管理费用变动原因说明：管理费用较上年同期下降 19.88%，主要系公司降本增效，优化费用支出。

财务费用变动原因说明：财务费用较上年同期下降 104.61%，主要系公司归还银行贷款，利息支出减少。

研发费用变动原因说明：研发费用较上年同期增长 39.69%，主要系公司增加对信息化建设的投入。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：较上年同期增长 14.17%，主要系公司本期回款增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：较上年同期下降 218.74%，主要系公司购买理财产品增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：较上年同期增长 130.02%，主要系公司上年同期归还银行贷款、分红，本期取得银行贷款。

无变动原因说明：无

无变动原因说明：无

无变动原因说明：无

2、 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1、 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上年期末数	上年期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上年期末变动比例（%）	情况说明
交易性金融资产	608,061,105.68	21.99	417,883,201.33	17.06	45.51	主要系购买理财产品增加
其他非流动金融资产	198,709,674.24	7.19	120,524,191.62	4.92	64.87	主要系安邦护卫股价上涨
在建工程	6,357,728.69	0.23	4,836,977.53	0.20	31.44	主要系公司办公室装修增加
短期借款	87,000,000.00	3.15			100.00	主要系公司增加银行借款
递延所得税负债	19,812,333.69	0.72	2,427,596.55	0.10	716.13	主要系安邦护卫股价上涨

其他说明

无

2、境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

期末银行存款包含冻结的银行存款 10,710,054.99 元，使用受限，其他货币资金中包含保函保证金 1,678,409.62 元，使用受限。

4、其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

☐适用 ☒不适用

(1). 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营投资业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目（如适用）	资金来源	合作方（如适用）	投资期限（如有）	截至资产负债表日的进展情况	预计收益（如有）	本期损益影响	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
杭州云象商用机器有限公司	机器人、研发制造、销售	否	增资	15,000,000.00	8.5714%	否	长期股权投资	自有资金	杭州云成企业管理合伙企业（有限合伙）、杭州云湘企业管理合伙企业（有限合伙）、金日清洁设备（苏州）有限公司、优地机器人（无锡）股份有限公司、葛炜、宓旭东	长期	资金到位			否	2025-4-8	公告编号：2025-004
合计	/	/	/	15,000,000.00	/	/	/	/	/	/	/			/	/	/

(2). 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3). 以公允价值计量的金融资产

☐适用 ☒不适用

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

(五) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(六) 主要控股参股公司分析

☐适用 ☒不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济风险

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

2、政策法规风险

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

3、市场竞争风险

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

4、成本上升风险

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

5、安全责任风险

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

(二) 其他披露事项

□适用 √不适用

第四节公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形
高强	独立董事	解任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

公司于 2025 年 6 月 11 日、6 月 30 日分别召开第四届董事会第五次会议及 2025 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于解除独立董事职务的议案》《关于补选公司第四届董事会独立董事的议案》。具体内容详见公司于 2025 年 6 月 12 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露的《关于变更独立董事的公告》（公告编号：2025-026）。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数(元)（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☐适用 ☒不适用

第五节重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与首次公开发行相关的承诺	股份限售	韩芳、阙建华、沈慧芳、徐静、金新昌	锁定期满后，在公司担任董事、监事、高级管理人员期间，每年转让直接或间接持有的南都物业股份不超过本人直接或间接持有南都物业股份总数的 25%；在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有南都物业的股份。	2016-6-17	是	锁定期满后,担任董监高期间；离职半年内	是		
	股份限售	韩芳、南都产发集团、舟山五彩石、阙建华、沈慧芳、徐静、金新昌	自公司股票上市至其减持期间，南都物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。	2016-6-17	是	自公司股票上市至其减持期间	是		
	其他	公司、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员	信息披露重大违规方面的承诺： 公司承诺：如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对本公司前述事实作出处罚决定之日起 30 日内，本公司将启动依法回购本	2016-6-17	否	不适用	是		

		员	次发行的全部新股的程序，回购价格按照回购时本公司的股票市场价格，以及本次发行价格加同期银行活期存款利息（如公司股票有分红、派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权、除息事项，回购股权及回购价格将相应调整）价格孰高原则确定。 如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，公司将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。 控股股东南都产发集团承诺：如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断南都物业服务集团股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对南都物业前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本公司将依法及时提议召集召开南都物业董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。同时，如本公司已公开发售股份或转让原限售股的，本公司亦将按照回购时南都物业股票市场价格和相关股份发售或转让价格加算银行同期存款利息孰高原则确定回购价格，依法回购本公司公开发售股份或转让的原限售股。 如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本公司将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。						
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本公司非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本公司将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业取得股东分红，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。 实际控制人韩芳承诺：如南都物业服务集团股份有限公司本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在南都物业股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。 董事、监事和高级管理人员承诺：如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断南都物业服务集团股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对南都物业前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本人将依法及时提议召集召开南都物业董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

			如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。 如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业领取薪酬，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。						
	其他	公司、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员、公司股东	责任主体未能履行承诺时的约束措施： 公司承诺： 如公司在首次公开发行股票（A 股）并上市招股说明书中所作出的公开承诺事项未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本公司将采取如下措施： 1、及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因； 2、向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益； 3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议； 4、公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。 控股股东、实际控制人的承诺： 浙江南都产业发展集团有限公司、韩芳女士分别作为南都物业服务集团股份有限公司控股	2016-6-17	否	不适用	是		

		股东、实际控制人，特此承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施： 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正； 2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失； 3、有违法所得的，按相关法律法规处理； 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺； 5、根据届时规定可以采取的其他措施。 公司董事、高级管理人员的承诺： 南都物业服务集团股份有限公司董事、高级管理人员承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施： 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正； 2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失； 3、有违法所得的，按相关法律法规处理； 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺； 5、根据届时规定可以采取的其他措施。 发行人董事、高级管理人员承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。 股东承诺： 韩芳、金涛、肖小凌、郑勇强、南都产发集团、舟山五彩石、银泰置地、上海南都、中城年代作为南都物业服务集团股份有限公司股东承诺，如违反其在公司首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施： 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正； 2、因依赖股东所作承诺给发行人造成直接						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			损失的，依法赔偿发行人因此所遭受的直接损失； 3、因违反承诺而有违法所得的，按相关法律法规处理； 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺； 5、根据届时规定可以采取的其他措施。						
	其他	公司、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员、公司股东	关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺： 公司承诺：公司将采取以下措施填补被摊薄即期回报： 1、加快推进募投项目建设，争取募投项目早日达产并实现预期效益，严格管理募集资金使用，保证募集资金得到充分有效利用； 2、进一步完善利润分配制度特别是现金分红政策，强化投资者回报机制； 3、保证稳健经营的前提下，充分发挥竞争优势，开展相关多元化，进一步提高公司市场竞争力和持续盈利能力。 董事、高级管理人员承诺：为保障公司填补即期回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员作出如下承诺： 1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、对本人的职务消费行为进行约束； 3、不动用公司资产从事与其本人履行职责无关的投资、消费活动； 4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、公司目前无股权激励计划。若未来进行股权激励，拟公布的公司股权激励的行权条件与	2016-6-17	否	不适用	是		

			公司填补回报措施的执行情况相挂钩。控股股东、实际控制人承诺：公司控股股东、实际控制人承诺：不越权干预南都物业经营管理活动，不侵占南都物业利益。						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☐本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

☐适用 ☒不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☒适用 ☐不适用

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

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况☐适用 ☒不适用**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**☐适用 ☒不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**☐适用 ☒不适用**3、临时公告未披露的事项**☐适用 ☒不适用**(四) 关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**☐适用 ☒不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**☐适用 ☒不适用**3、临时公告未披露的事项**☐适用 ☒不适用**(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**☐适用 ☒不适用**(六) 其他重大关联交易**☐适用 ☒不适用**(七) 其他**☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√适用 □不适用

1、 托管情况

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
南都物业服务集团股份有限公司郑州分公司	郑州客赢房地产营销策划有限公司	写字楼出租		2022/1/15	2028/2/29	56,082.57	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司郑州分公司	郑州骤德科技有限公司	写字楼出租		2024/8/26	2025/2/25	19,266.06	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司郑州分公司	深圳市天行道文化传播有限公司	写字楼出租		2025/5/1	2026/4/30	13,854.31	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	浙江耀华建设集团有限公司	写字楼出租		2024/9/26	2027/3/31	165,230.29	市场价		否	

南都物业服务集团股份有限公司	浙江绿城时代建设管理有限公司	写字楼出租		2019/5/1	2026/5/30	252,788.58	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	上海万田国际贸易有限公司	写字楼出租		2020/11/10	2025/11/9	150,004.50	市场价		否	
南都物业服务集团股份有限公司	浙江宝龙星汇商业管理有限公司	写字楼出租		2021/8/1	2026/7/31	309,520.10	市场价		否	
林峭巍	浙江悦都网络科技有限公司	办公楼出租		2024/2/23	2026/2/22	-49,904.76	市场价		否	
杭州兴耀商业经营管理有限公司	浙江悦郡商业管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017/1/1	2028/12/31	-4,343,834.88	市场价		否	
杭州天瑞服饰有限公司	浙江悦郡商业管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2017/3/20	2027/7/19	-500,452.42	市场价		否	
浙江崇文置业有限公司	浙江悦郡商业管理有限公司	用于公寓租赁服务项目		2019/6/1	2027/5/31	-901,972.48	市场价		否	

租赁情况说明
无

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

□适用 √不适用

(三) 其他重大合同

□适用 √不适用

十二、募集资金使用进展说明

√适用 □不适用

(一) 募集资金整体使用情况

√适用 □不适用

单位：元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	募集资金净额 (1)	招股书或募集说明书中募集资金承诺投资总额 (2)	超募资金总额 (3)= (1)-(2)	截至报告期末累计投入募集资金总额 (4)	其中：截至报告期末超募资金累计投入总额 (5)	截至报告期末募集资金累计投入进度 (%) (6)= (4)/(1)	截至报告期末超募资金累计投入进度 (%) (7)= (5)/(3)	本年度投入金额 (8)	本年度投入金额占比 (%) (9)= (8)/(1)	变更用途的募集资金总额
首次公开发行股票	2018-1-29	32,242.06	28,748.29	28,748.29		28,085.95		97.70		414.01	1.44	12,440.00
合计	/	32,242.06	28,748.29	28,748.29		28,085.95		/	/	414.01	/	12,440.00

其他说明

□适用 √不适用

(二) 募投项目明细

√适用 □不适用

1、 募集资金明细使用情况

√适用 □不适用

单位：元

募集资金来源	项目名称	项目性质	是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目	是否涉及变更投向	募集资金计划投资总额 (1)	本年投入金额	截至报告期末累计投入募集资金总额 (2)	截至报告期末累计投入进度 (%) (3) = (2) / (1)	项目达到预定可使用日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的进度	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果	项目可行性是否发生重大变化，如是，请说明具体情况	节余金额
首次公开发行股票	物业管理智能化系统项目	其他	是	否	7,000.00	414.01	6,437.36	91.96	2026年6月	否	否					562.64
首次公开	全国物业服务业务拓展项目	其他	是	是，此项目取						是	是					

发行股票				消												
首次公开发行股票	社区 020 平台建设项目	其他	是	否	3,000.00		1,853.27	61.78	2024 年 7 月	是	否		75.66			1,146.73
首次公开发行股票	公寓租赁服务项目	其他	是	是，此项目未取消，调整募集资金投资总额	10,785.80		11,035.66	102.32	2020 年 10 月	是	是		-286.64			-249.86
首次公开发行股票	人力资源建设项目	其他	是	否	1,962.49		1,973.18	100.54	2024 年 7 月	是	否					-10.69

首次公开发行股票	收购普惠物业 80%股权项目	其他	否	是，此项目为新项目	6,000.00		6,786.48	113.11		是	是		623.82			-786.48
合计	/	/	/	/	28,748.29	414.01	28,085.95	/	/	/	/	/		/	/	662.34

1. 该项目陆续投入，单个项目安装完成即达到预定可使用状态，主要系促进物业管理智能化、信息化，改善用户体验，无法单独核算其收益。
2. 该项目处于用户使用阶段，但仍需加大营销成本，逐步推广。
3. 该项目前期租金和装修投入金额大，后期公寓运营未达预期。
4. 人力资源建设项目，主要系费用性投入，不直接产生经济效益，无法单独核算其效益。

2、超募资金明细使用情况

☐适用 ☒不适用

(三) 报告期内募投变更或终止情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内募集资金使用的其他情况**1、 募集资金投资项目先期投入及置换情况**

√适用 □不适用

截至 2018 年 3 月 15 日,公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的金额为人民币 5,582.69 万元。经 2018 年 3 月 30 日公司第一届董事会二十五次会议审议通过,公司以募集资金 5,582.69 万元置换了上述预先投入募集资金投资项目的自筹资金。

2、 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

□适用 √不适用

3、 对闲置募集资金进行现金管理, 投资相关产品情况

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

董事会审议日期	募集资金用于现金管理的有效审议额度	起始日期	结束日期	报告期末现金管理余额	期间最高余额是否超出授权额度
2025 年 4 月 17 日	2,000	2025/6/13	2025/12/11	1,100	否

其他说明

公司于 2025 年 4 月 17 日召开第四届董事会第三次会议、第四届监事会第二次会议,审议通过了《关于使用闲置募集资金进行现金管理的议案》,同意公司使用最高额度不超过 2,000 万元人民币的闲置募集资金进行现金管理,上述额度可滚动使用,自公司第四届董事会第三次会议审议通过之日起 12 个月内有效,并授权董事长在上述授权期限内及现金管理额度内行使决策权并签署合同相关文件,具体事项由公司财务管理中心负责组织实施。截至 2025 年 6 月 30 日,公司募集资金投资于理财产品金额合计 1100 万元。

4、 其他

□适用 √不适用

(五) 中介机构关于募集资金存储与使用情况的专项核查、鉴证的结论性意见

□适用 √不适用

核查异常的相关情况说明

□适用 √不适用

(六) 擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的后续整改情况

□适用 √不适用

十三、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	7,770
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东 性质
					股份状 态	数量	
浙江南都产 业发展集团 有限公司	0	64,527,327	34.36	0	质押	23,000,000	境内 非国 有法 人
韩芳	0	40329534	21.48	0	无		境内 自然 人
舟山五彩石 投资合伙企 业（有限合 伙）	0	9356465	4.98	0	无		境内 非国 有法 人
陈音龙	1,873,200	1,873,200	1	0	无		境内 自然

							人
徐瑜韩	1, 555, 700	1, 555, 700	0. 83	0	无		境内 自然 人
李宗星	1, 139, 900	1, 139, 900	0. 61	0	无		境内 自然 人
吴芳	1, 018, 057	1, 018, 057	0. 54	0	无		境内 自然 人
中国银行一 华夏回报证 券投资基金	807, 600	896, 900	0. 48	0	无		其他
施利勇	891, 400	891, 400	0. 47	0	无		境内 自然 人
韩诚	0	840, 000	0. 45	0	无		境内 自然 人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
浙江南都产业发展集团有 限公司	64, 527, 327	人民币 普通股	64, 527, 327				
韩芳	40329534	人民 币普通 股	40329534				
舟山五彩石投资合伙企业 （有限合伙）	9356465	人民 币普通 股	9356465				
陈音龙	1, 873, 200	人民 币普通 股	1, 873, 200				
徐瑜韩	1, 555, 700	人民 币普通 股	1, 555, 700				
李宗星	1, 139, 900	人民 币普通 股	1, 139, 900				
吴芳	1, 018, 057	人民 币普通 股	1, 018, 057				
中国银行一华夏回报证券 投资基金	896, 900	人民 币普通 股	896, 900				
施利勇	891, 400	人民 币普通 股	891, 400				
韩诚	840, 000	人民 币普通	840, 000				

		股	
前十名股东中回购专户情况说明	公司前十名股东中存在回购专户，截至 2025 年 6 月 30 日，公司回购专用证券账户合计持有公司股份 229,0500 股,占公司总股本的 1.22%。上表“前十名股东持股情况”及“前十名无限售条件股东持股情况”中已剔除回购专户。		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人为韩芳女士，直接持有公司 21.48%的股权，通过浙江南都产业发展集团有限公司间接持有 34.33%的股权，通过舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）间接持有公司 1.31%的股权，合计持有公司 57.12%的股权；韩诚先生系公司实际控制人韩芳女士之儿子，与韩芳女士构成一致行动人。 除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东
☐适用 ☒不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况
☐适用 ☒不适用

其它情况说明
☐适用 ☒不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况
☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明
☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节财务报告

一、审计报告

☐适用 ☒不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		424,603,151.63	587,763,522.17
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		608,061,105.68	417,883,201.33
衍生金融资产			
应收票据		90,786.99	439,325.39
应收账款		660,406,188.49	511,630,336.79
应收款项融资			
预付款项		24,456,427.82	4,966,034.18
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		134,586,429.17	120,813,985.33
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		16,133,427.46	18,222,769.53
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		30,614,987.30	18,116,778.48
流动资产合计		1,898,952,504.54	1,679,835,953.20
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资		90,593,486.11	80,037,861.11
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		243,845,495.57	219,648,420.11
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		198,709,674.24	120,524,191.62
投资性房地产		38,595,297.79	38,322,667.59
固定资产		36,382,919.50	32,221,774.23
在建工程		6,357,728.69	4,836,977.53
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产		31,563,047.12	38,659,692.98
无形资产		1,611,395.76	1,923,231.60
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉		203,363,267.80	208,493,689.83
长期待摊费用		8,341,412.43	9,316,667.51
递延所得税资产		7,284,113.76	15,148,457.70
其他非流动资产			
非流动资产合计		866,647,838.77	769,133,631.81
资产总计		2,765,600,343.31	2,448,969,585.01
流动负债：			
短期借款		87,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		367,639,544.38	384,845,857.80
预收款项		563,956.50	1,084,869.14
合同负债		337,071,704.39	314,301,168.88
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		69,131,621.30	79,406,944.49
应交税费		43,539,133.06	46,002,168.33
其他应付款		531,941,447.13	447,671,645.17
其中：应付利息			
应付股利			3,144,936.41
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		18,535,583.08	13,610,759.81
其他流动负债			194,399.77
流动负债合计		1,455,422,989.84	1,287,117,813.39
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		27,892,441.22	32,835,104.68
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		1,445,000.00	1,445,000.00
递延收益			

递延所得税负债		19,812,333.69	2,427,596.55
其他非流动负债			
非流动负债合计		49,149,774.91	36,707,701.23
负债合计		1,504,572,764.75	1,323,825,514.62
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		187,777,779.00	187,777,779.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		258,859,045.54	258,859,045.54
减：库存股		20,076,903.00	20,076,903.00
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		89,914,204.57	89,914,204.57
一般风险准备			
未分配利润		705,665,141.37	575,717,415.36
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,222,139,267.48	1,092,191,541.47
少数股东权益		38,888,311.08	32,952,528.92
所有者权益（或股东权益）合计		1,261,027,578.56	1,125,144,070.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,765,600,343.31	2,448,969,585.01

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

母公司资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		321,425,927.46	403,235,224.60
交易性金融资产		608,061,105.68	417,883,201.33
衍生金融资产			
应收票据		90,786.99	
应收账款		465,151,472.08	353,348,159.88
应收款项融资			
预付款项		13,005,395.32	1,966,097.19
其他应收款		118,564,481.22	220,754,232.67
其中：应收利息			
应收股利			10,922,731.19
存货		12,487,912.31	13,124,939.28
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		25,885,320.62	14,339,016.83
流动资产合计		1,564,672,401.68	1,424,650,871.78
非流动资产：			
债权投资		90,593,486.11	80,037,861.11
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		630,394,446.26	501,202,082.86
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		198,709,674.24	120,524,191.62
投资性房地产		24,252,329.59	23,456,860.59
固定资产		21,398,714.37	15,887,969.96
在建工程		4,987,791.13	3,467,039.97
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		263,582.80	461,269.96
无形资产		142,080.45	212,082.21
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		400,000.00	
递延所得税资产			5,970,767.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		971,142,104.95	751,220,125.28
资产总计		2,535,814,506.63	2,175,870,997.06
流动负债：			
短期借款		87,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		299,261,501.27	306,570,792.79
预收款项			
合同负债		267,075,487.30	251,326,490.43
应付职工薪酬		45,985,631.89	49,934,275.58
应交税费		26,425,760.65	23,997,276.45
其他应付款		728,655,135.19	590,978,743.53
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		201,700.86	392,984.28
其他流动负债			
流动负债合计		1,454,605,217.16	1,223,200,563.06
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			

租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		17,701,384.23	
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,701,384.23	
负债合计		1,472,306,601.39	1,223,200,563.06
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		187,777,779.00	187,777,779.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		232,461,094.59	232,461,094.59
减：库存股		20,076,903.00	20,076,903.00
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		89,914,204.57	89,914,204.57
未分配利润		573,431,730.08	462,594,258.84
所有者权益（或股东权益）合计		1,063,507,905.24	952,670,434.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,535,814,506.63	2,175,870,997.06

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

合并利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入		913,732,396.55	889,305,494.02
其中：营业收入		913,732,396.55	889,305,494.02
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		808,271,546.90	804,924,654.30
其中：营业成本		751,377,298.50	732,264,071.73
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		3,199,459.35	3,156,611.15

销售费用		8,308,945.75	11,245,417.38
管理费用		43,902,426.93	54,799,117.41
研发费用		1,590,420.34	1,138,528.21
财务费用		-107,003.97	2,320,908.42
其中：利息费用		218,502.27	3,905,788.38
利息收入		2,436,955.00	2,864,746.45
加：其他收益		3,856,326.50	1,178,159.69
投资收益（损失以“－”号填列）		-96,091.01	23,053,855.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
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）		86,974,641.90	-66,280,178.81
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-8,750,568.34	-5,190,423.05
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-5,130,422.03	
资产处置收益（损失以“－”号填列）			-768.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		182,314,736.67	37,141,484.80
加：营业外收入		495,289.64	287,579.65
减：营业外支出		1,289,703.75	2,586,139.59
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		181,520,322.56	34,842,924.86
减：所得税费用		45,636,814.39	8,154,889.00
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		135,883,508.17	26,688,035.86
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		135,883,508.17	26,688,035.86
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		129,947,726.01	20,533,236.50
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		5,935,782.16	6,154,799.36
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			

(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		135,883,508.17	26,688,035.86
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		129,947,726.01	20,533,236.50
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		5,935,782.16	6,154,799.36
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.70	0.11
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.70	0.11

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

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入		637,201,651.41	591,585,396.44
减：营业成本		522,008,196.44	487,247,857.76
税金及附加		2,270,854.23	2,118,194.58
销售费用		7,625,430.84	9,813,528.25
管理费用		40,710,089.80	49,373,218.13
研发费用			
财务费用		-1,081,097.68	422,870.17
其中：利息费用		218,377.77	2,118,174.19
利息收入		2,212,001.81	2,588,737.44
加：其他收益		2,118,984.99	2,320,323.72
投资收益（损失以“－”号填列）		-399,842.52	22,889,944.86

其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		86,974,641.90	-66,280,178.81
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,676,398.57	-3,810,551.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-768.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		148,685,563.58	-2,271,502.40
加：营业外收入		267,613.44	108,352.54
减：营业外支出		959,857.59	2,333,673.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		147,993,319.43	-4,496,823.51
减：所得税费用		37,155,848.19	999,266.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		110,837,471.24	-5,496,089.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		110,837,471.24	-5,496,089.82
（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			
（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		110,837,471.24	-5,496,089.82

七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		848,528,714.75	863,853,702.57
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		22,470.81	12,628.60
收到其他与经营活动有关的现金		91,661,939.28	57,475,284.79
经营活动现金流入小计		940,213,124.84	921,341,615.96
购买商品、接受劳务支付的现金		552,787,049.40	537,625,584.74
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		307,474,051.01	315,366,284.38
支付的各项税费		57,927,058.68	45,104,940.43
支付其他与经营活动有关的		42,800,361.92	47,450,095.96

现金			
经营活动现金流出小计		960,988,521.01	945,546,905.51
经营活动产生的现金流量净额		-20,775,396.17	-24,205,289.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		496,940,616.44	340,000,000.00
取得投资收益收到的现金		5,331,833.53	23,276,573.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		146,650.00	11,980.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		502,419,099.97	363,288,553.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,325,133.61	795,304.79
投资支付的现金		729,610,987.52	170,000,000.00
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			45,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		730,936,121.13	170,840,304.79
投资活动产生的现金流量净额		-228,517,021.16	192,448,249.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		87,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		87,000,000.00	
偿还债务支付的现金			161,145,138.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,144,936.41	67,144,449.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		7,188,397.34	27,109,072.74
筹资活动现金流出小计		10,333,333.75	255,398,661.22
筹资活动产生的现金流量净额		76,666,666.25	-255,398,661.22
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		-172,625,751.08	-87,155,701.70
加：期初现金及现金等价物余额		584,840,438.10	461,293,590.61
六、期末现金及现金等价物余额		412,214,687.02	374,137,888.91

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		592,569,562.03	566,034,723.23
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		349,296,718.31	73,784,156.29
经营活动现金流入小计		941,866,280.34	639,818,879.52
购买商品、接受劳务支付的现金		423,714,801.77	397,911,859.89
支付给职工及为职工支付的现金		177,719,996.32	178,065,179.46
支付的各项税费		34,258,485.99	20,852,157.19
支付其他与经营活动有关的现金		57,513,714.96	62,210,256.81
经营活动现金流出小计		693,206,999.04	659,039,453.35
经营活动产生的现金流量净额		248,659,281.30	-19,220,573.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		461,824,823.75	340,000,000.00
取得投资收益收到的现金		16,005,525.27	23,276,573.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			10,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		477,830,349.02	363,286,573.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,137,724.21	282,638.89
投资支付的现金		900,345,194.83	170,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			45,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		901,482,919.04	170,327,638.89
投资活动产生的现金流量净额		-423,652,570.02	192,958,934.97
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		87,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			

筹资活动现金流入小计		87,000,000.00	
偿还债务支付的现金			161,145,138.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			67,144,449.59
支付其他与筹资活动有关的现金		215,100.00	20,278,019.26
筹资活动现金流出小计		215,100.00	248,567,607.74
筹资活动产生的现金流量净额		86,784,900.00	-248,567,607.74
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		-88,208,388.72	-74,829,246.60
加：期初现金及现金等价物余额		403,024,724.60	327,961,779.18
六、期末现金及现金等价物余额		314,816,335.88	253,132,532.58

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

合并所有者权益变动表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	187,777,779.00				258,859,045.54	20,076,903.00			89,914,204.57		575,717,415.36		1,092,191,541.47	32,952,528.92	1,125,144,070.39
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	187,777,779.00				258,859,045.54	20,076,903.00			89,914,204.57		575,717,415.36		1,092,191,541.47	32,952,528.92	1,125,144,070.39

额															
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										129,947,726.01		129,947,726.01	5,935,782.16	135,883,508.17	
(一)综合收益总额										129,947,726.01		129,947,726.01	5,935,782.16	135,883,508.17	
(二)所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															

3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）															

所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收															

益结 转留 存收 益															
6. 其 他															
（五） 专项 储备															
1. 本 期提 取															
2. 本 期使 用															
（六） 其他															
四、本 期期 末余 额	187,777,779. 00				258,859,045. 54	20,076,903. 00			89,914,204. 57		705,665,141. 37		1,222,139,267. 48	38,888,311. 08	1,261,027,578. 56

项目	2024 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先		永续	其他												

		股	债				益			备					
一、上 年期 末余 额	187,777,779. 00				258,905,454. 51				89,464,530. 82		619,288,083. 93		1,155,435,848. 26	28,590,287. 48	1,184,026,135. 74
加：会 计政 策变 更															
前期 差错 更正															
其他															
二、本 年期 初余 额	187,777,779. 00				258,905,454. 51				89,464,530. 82		619,288,083. 93		1,155,435,848. 26	28,590,287. 48	1,184,026,135. 74
三、本 期增 减变 动金 额（减 少以 “一 ”号 填列）					11,550.25	20,076,903. 00					-44,493,038. 90		-64,558,391.65	6,098,249.1 1	-58,460,142.54
（一） 综合 收益											20,533,236.5 0		20,533,236.50	6,154,799.3 6	26,688,035.86

总额															
(二) 所有者投入和减少资本					11,550.25								11,550.25	-56,550.25	-45,000.00
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					11,550.25								11,550.25	-56,550.25	-45,000.00
(三) 利润分配										-65,026,275.40		-65,026,275.40			-65,026,275.40

1. 提取盈 余公 积															
2. 提取一 般风 险准 备															
3. 对 所有 者（或 股东） 的分 配										-65,026,275. 40		-65,026,275.40			-65,026,275.40
4. 其 他															
（四） 所有 者权 益内 部结 转															
1. 资 本公 积转 增资 本（或 股本）															
2. 盈 余公 积转															

增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本															

期使用														
(六)其他					20,076,903.00							-20,076,903.00		-20,076,903.00
四、本期期末余额	187,777,779.00				258,917,004.76	20,076,903.00		89,464,530.82		574,795,045.03		1,090,877,456.61	34,688,536.59	1,125,565,993.20

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

母公司所有者权益变动表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	187,777,779.00				232,461,094.59	20,076,903.00			89,914,204.57	462,594,258.84	952,670,434.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	187,777,779.00				232,461,094.59	20,076,903.00			89,914,204.57	462,594,258.84	952,670,434.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										110,837,471.24	110,837,471.24
（一）综合收益总额										110,837,471.24	110,837,471.24

（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											

2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	187,777,779.00				232,461,094.59	20,076,903.00			89,914,204.57	573,431,730.08	1,063,507,905.24

项目	2024 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	187,777,779.00				258,944,757.32				89,464,530.82	523,573,470.49	1,059,760,537.63
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	187,777,779.00				258,944,757.32				89,464,530.82	523,573,470.49	1,059,760,537.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						20,076,903.00				-70,522,365.22	-90,599,268.22
（一）综合收益总额										-5,496,089.82	-5,496,089.82
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-65,026,275.40	-65,026,275.40

1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东） 的分配										-65,026,275.40	-65,026,275.40
3. 其他											
（四）所有者权益内部结 转											
1. 资本公积转增资本（或 股本）											
2. 盈余公积转增资本（或 股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额 结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留 存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他						20,076,903.00					-20,076,903.00
四、本期期末余额	187,777,779.00				258,944,757.32	20,076,903.00			89,464,530.82	453,051,105.27	969,161,269.41

公司负责人：韩芳 主管会计工作负责人：向昱力 会计机构负责人：华美娜

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

本财务报表业经公司 2025 年 8 月 26 日四届七次董事会批准对外报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

√适用 □不适用

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
----	-------

重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的应收账款坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的子公司、非全资子公司	资产总额超过集团总资产总额的 5%
重要的联营企业	资产总额超过集团总资产总额的 0.5%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额的 10%
重要的承诺事项	可能影响资产负债表日披露

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

☐ 适用 ☐ 不适用

1. 控制的判断

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

2. 合并财务报表的编制方法

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

☐ 适用 ☒ 不适用

11、 金融工具

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 金融资产和金融负债的分类

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

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3)

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时,终止确认金融资产:

①收取金融资产现金流量的合同权利已终止;

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

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

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

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

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

12、 应收票据

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

☒适用 ☐不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

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

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——合并范围内关联往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

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

应收账款/其他应收款的账龄自初始确认日起算。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

14、 应收款项融资

□适用 √不适用

15、 其他应收款

□适用 √不适用

16、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用移动加权平均法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

☐ 适用 ☒ 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

☐ 适用 ☒ 不适用

17、 合同资产

☐ 适用 ☒ 不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

☐ 适用 ☒ 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

☐ 适用 ☒ 不适用

19、 长期股权投资

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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

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

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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

2) 合并财务报表

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

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

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

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

20、 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

- 折旧或摊销方法
1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。
2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

21、 固定资产

(1). 确认条件

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

(2). 折旧方法

☒适用 ☐不适用

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

22、 在建工程

- ☒适用 ☐不适用
1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。
2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

类 别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	达到生产或办公的预定可使用状态
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

23、 借款费用

√适用 □不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

24、 生物资产

□适用 √不适用

25、 油气资产

□适用 √不适用

26、 无形资产**(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**

√适用 □不适用

1. 无形资产包括土地使用权、软件及车位使用权等，按成本进行初始计量。

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

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

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

1. 研发支出的归集范围**(1) 人员人工费用**

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

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

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

(2) 直接投入费用

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

(3) 折旧费用与长期待摊费用

折旧费用是指用于研究开发活动的仪器、设备和在用建筑物的折旧费。

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

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

(4) 无形资产摊销费用

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

(5) 设计费用

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

(6) 装备调试费用与试验费用

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

为大规模批量化和商业化生产所进行的常规性工装准备和工业工程发生的费用不计入归集范围。试验费用包括新药研制的临床试验费、勘探开发技术的现场试验费、田间试验费等。

(7) 委托外部研究开发费用

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

(8) 其他费用

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

2. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

27、长期资产减值

☒适用 ☐不适用

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

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

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、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。

29、 合同负债

√适用 □不适用

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

30、 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

31、 预计负债

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

32、 股份支付

☐ 适用 ☒ 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

☐ 适用 ☒ 不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 收入确认原则

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

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

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

2. 收入计量原则

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

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

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

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

3. 收入确认的具体方法

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

(1) 物业基础服务

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

(2) 物业增值服务

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

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

35、 合同成本

☐适用 ☒不适用

36、 政府补助

☒适用 ☐不适用

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认:

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助,难以区分与资产相关或与收益相关的,整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,在确认相关成本费用或损失的期间,计入当期损益或冲减相关成本;用于补偿已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

1. 公司作为承租人

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

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

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

（1）使用权资产

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

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

（2）租赁负债

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

租赁期开始日后，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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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。

39、 其他重要的会计政策和会计估计

☐ 适用 ☒ 不适用

40、 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 重要会计估计变更

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐ 适用 ☒ 不适用

41、 其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☒适用 ☐不适用

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

启东南都智联物业服务有限公司	20%
杭州悦歆商业运营管理有限公司	20%
杭州悦享供应链管理有限公司	20%
常熟市中远物业服务有限责任公司	20%
新青云物业管理服务(新泰)有限公司	20%
杭州中大普惠保安服务有限公司	20%
连云港中大普惠香溢物业服务服务有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、 税收优惠

√适用 □不适用

1. 根据浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，浙江悦都网络科技有限公司被认定为高新技术企业，资格有效期 3 年，企业所得税优惠期为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，截至本半年报批准日（2025 年 8 月），复审结果尚未公布，2025 年 1-6 月暂按 15%税率计缴所得税，若后续未通过重新认定，将按 25%税率补缴税款。

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

3. 根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023 年第 1 号）的规定，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人免征增值税（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 30 万元）。小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额超过 10 万元，但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过 10 万元的，其销售货物、劳务、服务、无形资产取得的销售额免征增值税。南都物业服务集团股份有限公司义乌分公司、磐安分公司、永康分公司、诸暨分公司、新乡分公司、杭州商业服务分公司、杭州悦歆商业运营管理有限公司、杭州悦享供应链管理有限公司、杭州乐勤装饰工程有限公司第一分公司、浙江乐勤清洁服务有限公司杭州第一分公司、杭州乐勤楼宇工程有限公司第一分公司、浙江悦都物业服务有限公司、宁波南都悦郡物业服务有限公司、海宁南都智联物业服务有限公司、海宁南都悦郡物业服务有限公司、绍兴市聚鑫智慧物业服务有限公司、浙江中大普惠物业有限公司安吉分公司、杭州中大普惠保安服务有限公司适用该优惠政策。

4. 根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023 年第 12 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。南都物业服务集团股份有限公司义乌分公司、磐安分公司、永康分公司、诸暨分公司、新乡分公司、杭州商业服务分公司、浙江中大普惠物业有限公司安吉分公司、上海采林物业管理有限公司、浙江乐勤清洁服务有限公司、杭州南都智诚物业服务有限公司、浙江悦都物业服务有限公司、杭州乐勤楼宇工程有限公司、杭州乐勤装饰工程有限公司、杭州信建大悦住房服务有限公司、南都(嘉兴)智慧物业服务有限公司、南都正和(山东)物业服务有限公司、浙江南都智联物业服务有限公司、

海宁南都智联物业服务有限公司、杭州悦嘉家网络科技有限公司、宁波奉化南都智联物业服务有限公司、杭州南都悦萱养老服务有限公司、桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司、丽水南都智联物业服务有限公司、上海南都悦郡物业服务有限公司、杭州南联智慧城市运营服务有限公司、海宁南都悦郡物业服务有限公司、宁波南都悦郡物业服务有限公司、绍兴市聚鑫智慧物业服务有限公司、杭开南都（杭州）城市运营服务有限公司、启东南都智联物业服务有限公司、杭州悦歆商业运营管理有限公司、杭州悦享供应链管理有限公司、常熟市中远物业服务有限责任公司、新青云物业管理服务(新泰)有限公司、杭州中大普惠保安服务有限公司、连云港中大普惠香溢物业服务有限公司适用该优惠政策。

5. 根据《财政部税务总局人力资源社会保障部农业农村部关于进一步支持重点群体创业就业有关税收政策的公告》（2023 年第 15 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，企业招用脱贫人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《失业登记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年（36 个月）内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6000 元，最高可上浮 30%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。南都物业服务集团股份有限公司、南都物业服务集团股份有限公司上海分公司、启东分公司、常熟分公司、郑州分公司、余杭分公司、武汉分公司、临安分公司、临平分公司、湖州分公司、绍兴分公司、萧山分公司、慈溪分公司、江苏金枫物业服务有限责任公司、浙江悦郡商业管理有限公司适用该优惠政策。

3、其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	460,371.15	540,852.75
银行存款	351,880,923.77	575,215,381.73
其他货币资金	72,261,856.71	12,007,287.69
存放财务公司存款		
合计	424,603,151.63	587,763,522.17
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

期末银行存款包含冻结的银行存款 10,710,054.99 元，使用受限，其他货币资金中包含保函保证金 1,678,409.62 元，使用受限。

2、交易性金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			/
其中：			
理财产品[注]	606,932,037.68	417,879,049.33	/

股票	1, 129, 068. 00	4, 152. 00	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	608, 061, 105. 68	417, 883, 201. 33	/

其他说明：

☒适用 ☐不适用

[注]根据公司第三届董事会第二次会议审议通过的《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》，公司于 2023 年 2 月购买中融-汇聚金 1 号货币基金集合资金信托计划 3,000 万元。截至本公告披露日，上述信托产品已逾期、尚未兑付，期末公司已确认公允价值变动损失 2,250 万元

3、 衍生金融资产

☐适用 ☒不适用

4、 应收票据

(1)． 应收票据分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	90, 786. 99	439, 325. 39
商业承兑票据		
合计	90, 786. 99	439, 325. 39

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

(2)． 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(3)． 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

☐适用 ☒不适用

(4)． 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：
☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	565,260,350.56	357,006,626.12
1 年以内	565,260,350.56	357,006,626.12
1 至 2 年	82,225,387.03	111,064,306.06
2 至 3 年	41,472,889.30	50,240,101.11
3 年以上		
3 至 4 年	47,499,681.09	54,788,137.79
4 至 5 年	13,842,415.57	16,296,034.09
5 年以上	19,397,381.54	29,700,413.91
合计	769,698,105.09	619,095,619.08

(2). 按坏账计提方法分类披露

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备	74,901,342.32	9.73	49,176,749.43	65.66	25,724,592.89	87,249,401.02	14.09	52,591,489.02	60.28	34,657,912.00
其中：										
单项计提	74,901,342.32	9.73	49,176,749.43	65.66	25,724,592.89	87,249,401.02	14.09	52,591,489.02	60.28	34,657,912.00
按组合计提坏账准备	694,796,762.77	90.27	60,115,167.17	8.65	634,681,595.6	531,846,218.06	85.91	54,873,793.27	10.32	476,972,424.79
其中：										
组合计提	694,796,762.77	90.27	60,115,167.17	8.65	634,681,595.6	531,846,218.06	85.91	54,873,793.27	10.32	476,972,424.79
合计	769,698,105.09	/	109,291,916.6	/	660,406,188.49	619,095,619.08	/	107,465,282.29	/	511,630,336.79

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
绿地地产	71,776,052.55	46,051,459.66	64.16	按预计可收回金额计提
安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司	1,193,396.77	1,193,396.77	100.00	按预计可收回金额计提
杭州之江融城建设发展有限公司	690,446.16	690,446.16	100.00	按预计可收回金额计提
上海燕堡仕体育咨询管理有限公司	700,000	700,000	100.00	按预计可收回金额计提
台州华禹置业有限公司	460,245.62	460,245.62	100.00	按预计可收回金额计提
中大房地产集团上虞有限公司	81,201.22	81,201.22	100.00	按预计可收回金额计提
合计	74,901,342.32	49,176,749.43	65.66	/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

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

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	558,604,668.82	27,930,233.44	5.00
1 至 2 年	76,670,972.55	7,667,097.24	10.00
2 至 3 年	41,455,049.07	12,436,514.73	30.00
3 至 4 年	10,161,665.49	5,080,832.75	50.00
4 至 5 年	4,519,589.15	3,615,671.32	80.00
5 年以上	3,384,817.69	3,384,817.69	100.00
合计	694,796,762.77	60,115,167.17	8.65

按组合计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	52,591,489.02	60,716.55	3,475,456.14			49,176,749.43
按组合计提坏账准备	54,873,793.27	5,241,373.90				60,115,167.17
合计	107,465,282.29	5,302,090.45	3,475,456.14			109,291,916.60

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况
☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同	坏账准备期末余额
------	----------	------	---------------	----------	----------

		期末 余额		资产期末 余额合计 数的比例 (%)	
常熟市人民政府琴川街道办事处	17,652,087.84		17,652,087.84	2.29	882,604.39
中国移动通信集团浙江有限公司杭州分公司	12,131,325.48		12,131,325.48	1.58	606,566.27
常熟市梅李智城产业发展有限公司	12,825,883.99		12,825,883.99	1.67	641,294.20
河南广海房地产开发有限公司	12,246,154.96		12,246,154.96	1.59	6,384,304.45
金华市人民医院	11,065,173.92		11,065,173.92	1.44	553,258.70
合计	65,920,626.19		65,920,626.19	8.57	9,068,028.01

其他说明
无

其他说明：
☐适用 ☒不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况
☐适用 ☒不适用

核销说明：
☐适用 ☒不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

☐适用 ☒不适用

(8). 其他说明：

☐适用 ☒不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	23,934,030.57	97.86	4,625,134.48	93.13
1 至 2 年	206,668.35	0.85	215,932.29	4.35
2 至 3 年	193,179.35	0.79	124,967.41	2.52
3 年以上	122,549.55	0.50		
合计	24,456,427.82	100.00	4,966,034.18	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：
无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
杭州兴耀商业经营管理有限公司	5,959,586.50	24.37
国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	2,738,278.57	11.20
国网上海市电力公司	2,482,107.56	10.15
国网浙江省电力有限公司杭州市萧山区供电公司	1,688,929.98	6.91
中国石化销售股份有限公司江苏苏州常熟石油分公司	1,332,314.87	5.45
合计	14,201,217.48	58.08

其他说明：

无

其他说明

☐适用 ☒不适用

9、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	134,586,429.17	120,813,985.33
合计	134,586,429.17	120,813,985.33

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	93,231,136.13	85,395,006.18
1 年以内	93,231,136.13	85,395,006.18
1 至 2 年	37,076,768.14	29,970,690.38
2 至 3 年	9,839,302.24	12,725,019.23
3 年以上		
3 至 4 年	9,112,057.10	5,522,448.80
4 至 5 年	6,020,992.03	5,231,851.46
5 年以上	10,381,090.02	6,119,951.74
合计	165,661,345.66	144,964,967.79

(2). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	121,202,464.03	90,507,733.44
押金保证金	36,405,484.08	41,254,964.56

其他	8,053,397.55	13,202,269.79
合计	165,661,345.66	144,964,967.79

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	4,269,750.33	2,997,069.04	16,884,163.09	24,150,982.46
2025年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段	-1,853,838.41	1,853,838.41		-
——转入第三阶段		-983,930.22	983,930.22	-
——转回第二阶段				-
——转回第一阶段				-
本期计提	2,245,644.88	-159,320.41	4,837,609.56	6,923,934.03
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	4,661,556.80	3,707,656.82	22,705,702.87	31,074,916.49

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期末坏账准备计提比例（%）	5.00	10.00	64.22	18.76

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	24,150,982.46	6,923,934.03				31,074,916.49
合计	24,150,982.46	6,923,934.03				31,074,916.49

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明
无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
传富置业成都有限公司	700,000.00	1.21	押金保证金	1-2 年	70,000.00
	1,300,000.00			4-5 年	1,040,000.00
杭州兴耀商业经营管理有限公司	1,300,000.00	0.78	押金保证金	5 年以上	1,300,000.00
方真生	800,000.00	0.48	应收暂付款	1 年以内	40,000.00
杭州市钱塘区人民政府义蓬街道办事处	784,468.15	0.47	押金保证金	1-2 年	78,446.82
	784,468.15	0.47	押金保证金	2-3 年	235,340.45
杭州市临平区人民政府星桥街道办事处	650,000.00	0.39	押金保证金	1-2 年	65,000.00
合计	6,318,936.30	3.80	/	/	2,828,787.27

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	511,186.06		511,186.06	1,199,774.65		1,199,774.65
在产品						
库存商品	15,520,272.28	16,500.00	15,503,772.28	17,039,494.88	16,500.00	17,022,994.88
周转材料	118,469.12		118,469.12			
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	16,149,927.46	16,500.00	16,133,427.46	18,239,269.53	16,500.00	18,222,769.53

(2). 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☐适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品	16,500.00					16,500.00
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	16,500.00					16,500.00

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用 ☒不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☐适用 ☒不适用

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

11、持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、一年内到期的非流动资产

☐适用 ☒不适用

一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明
无

13、其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税金	11,527,716.90	10,836,362.43
待摊维保费	1,338,007.01	1,908,336.75
待摊房租及物业费	684,280.83	1,761,248.81
待抵扣增值税	2,019,625.81	1,298,942.00
待摊财产保险费	1,575,507.90	689,884.54
待摊垃圾清运费	1,975,703.12	1,048,200.72
理财产品	11,101,001.01	
其他	393,144.72	573,803.23
合计	30,614,987.30	18,116,778.48

其他说明：
无

14、债权投资

(1). 债权投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大额存单	90,593,486.11		90,593,486.11	80,037,861.11		80,037,861.11
合计	90,593,486.11		90,593,486.11	80,037,861.11		80,037,861.11

债权投资减值准备本期变动情况
☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

15、 其他债权投资**(1). 其他债权投资情况**

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资
(1). 长期股权投资情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价值）	减值 准备 期初 余额	本期增减变动								期末 余额（账面价值）	减值 准备 期末 余额
			追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业												
小计												
二、联营企业												
浙江谷尚智能科 技有限公司	217,507,010.45		3,825,000		-5,367,114.00						215,964,896.45	
杭州运河辰景物 业管理服务有限 公司	1,462,477.57				20,571.16						1,483,048.73	
常熟润城智慧综 合服务有限公司	678,932.09				54,712.06						733,644.15	
江西国信南都商 业管理有限公司												
宁波南邑城市服 务有限公司			150,000.00		-541.79						149,458.21	
杭州云象商用机 器有限公司			15,000,000.00								15,000,000.00	
杭州赛智助龙创			10,200,000.00		-135,551.97						10,064,448.03	

业投资合伙企业 (有限合伙)												
常熟金帆智慧科 技服务有限公司			450,000.00								450,000.00	
小计	219,648,420.11		29,625,000.00		-5,427,924.54						243,845,495.57	
合计	219,648,420.11		29,625,000.00		- 5,427,924.54						243,845,495.57	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明
无

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

☐适用 ☒不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	198,709,674.24	120,524,191.62
其中：权益工具投资	198,709,674.24	120,524,191.62
合计	198,709,674.24	120,524,191.62

其他说明：

无

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	44,679,274.13			44,679,274.13
2. 本期增加金额	1,565,600.00			1,565,600.00
(1) 外购	1,565,600.00			1,565,600.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	112,376.16			112,376.16
(1) 处置	112,376.16			112,376.16
(2) 其他转出				
4. 期末余额	46,132,497.97			46,132,497.97
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	6,356,606.54			6,356,606.54
2. 本期增加金额	1,180,593.64			1,180,593.64
(1) 计提或摊销	1,180,593.64			1,180,593.64
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	7,537,200.18			7,537,200.18
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				

四、账面价值				
1. 期末账面价值	38,595,297.79			38,595,297.79
2. 期初账面价值	38,322,667.59			38,322,667.59

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

☐适用 ☒不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

21、固定资产

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	36,382,919.50	32,221,774.23
固定资产清理		
合计	36,382,919.50	32,221,774.23

其他说明:

无

固定资产

(1). 固定资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	54,492,834.18		38,848,169.24	12,961,256.86	106,302,260.28
2. 本期增加金额	6,950,850.12		835,601.76	520,226.48	8,306,678.36
(1) 购置	6,950,850.12		835,601.76	520,226.48	8,306,678.36
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少			2,534,019.47	1,278,104.26	3,812,123.73

金额					
(1)处置或 报废			2,534,019.47	1,278,104.26	3,812,123.73
4. 期末余额	61,443,684.30		37,149,751.53	12,203,379.08	110,796,814.91
二、累计折旧					
1. 期初余额	31,782,492.22		32,284,712.86	10,013,280.97	74,080,486.05
2. 本期增加金 额	1,405,265.40		1,664,113.81	825,824.66	3,895,203.87
(1) 计提	1,405,265.40		1,664,113.81	825,824.66	3,895,203.87
3. 本期减少金 额			2,423,294.50	1,138,500.01	3,561,794.51
(1)处置或 报废			2,423,294.50	1,138,500.01	3,561,794.51
4. 期末余额	33,187,757.62		31,525,532.17	9,700,605.62	74,413,895.41
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金 额					
(1) 计提					
3. 本期减少金 额					
(1)处置或 报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价 值	28,255,926.68		5,624,219.36	2,502,773.46	36,382,919.50
2. 期初账面价 值	22,710,341.96		6,563,456.38	2,947,975.89	32,221,774.23

(2). 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	5,928,533.97

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

22、在建工程

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	6,357,728.69	4,836,977.53
工程物资		
合计	6,357,728.69	4,836,977.53

其他说明：

无

在建工程

(1). 在建工程情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装修工程	4,987,791.13		4,987,791.13	3,467,039.97		3,467,039.97
办公软件	1,369,937.56		1,369,937.56	1,369,937.56		1,369,937.56
合计	6,357,728.69		6,357,728.69	4,836,977.53		4,836,977.53

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

工程物资

☐适用 ☒不适用

23、生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

☐适用 ☒不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

24、油气资产**(1). 油气资产情况**

☐适用 ☒不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

25、使用权资产**(1). 使用权资产情况**

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	83,322,934.81	83,322,934.81
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	83,322,934.81	83,322,934.81
二、累计折旧		
1. 期初余额	44,663,241.83	44,663,241.83
2. 本期增加金额	7,096,645.86	7,096,645.86
(1) 计提	7,096,645.86	7,096,645.86
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	51,759,887.69	51,759,887.69
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	31,563,047.12	31,563,047.12
2. 期初账面价值	38,659,692.98	38,659,692.98

(2). 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

26、无形资产

(1). 无形资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	车位使用权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额				3,129,408.75	1,271,798.25	4,401,207.00
2. 本期增加金额				70,216.23		70,216.23
(1) 购置				70,216.23		70,216.23
(2) 内部研发						

(3)企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				3,199,624.98	1,271,798.25	4,471,423.23
二、累计摊销						
1. 期初余额				1,843,637.16	634,338.24	2,477,975.40
2. 本期增加金额				250,093.59	131,958.48	382,052.07
(1) 计提				250,093.59	131,958.48	382,052.07
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				2,093,730.75	766,296.72	2,860,027.47
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值				1,105,894.23	505,501.53	1,611,395.76
2. 期初账面价值				1,285,771.59	637,460.01	1,923,231.60

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0%

(2). 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
上海采林物业管理有限公司	43,596,660.85					43,596,660.85
江苏金枫物业服务有限责任公司	95,863,585.98					95,863,585.98
新青云物业管理服务（新泰）有限公司	1.00					1.00
浙江中大普惠物业有限公司	114,260,024.33					114,260,024.33
杭州中大物业服务服务有限公司	4,178,461.57					4,178,461.57
合计	257,898,733.73					257,898,733.73

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
上海采林物业管理有限公司	33,426,942.13					33,426,942.13
江苏金枫物业服务有限责任公司						
新青云物业管理服务（新泰）有限公司						
浙江中大普惠物业有限公司	12,133,773.78	5,130,422.03				17,264,195.81
杭州中大物业服务服务有限公司	3,844,327.99					3,844,327.99
合计	49,405,043.90	5,130,422.03				54,535,465.93

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
上海采林物业管理有限公司	管理层将上海采林物业管理有限公司	不适用	是

	账面资产组合认定为一个资产组，主要系该资产组的管理自成体系并严格独立。		
江苏金枫物业服务有限责任公司	管理层将江苏金枫物业服务有限责任公司账面资产组合认定为一个资产组，主要系该资产组的管理自成体系并严格独立。	不适用	是
新青云物业管理服务（新泰）有限公司	管理层将新青云物业管理服务（新泰）有限公司账面资产组合认定为一个资产组，主要系该资产组的管理自成体系并严格独立。	不适用	是
浙江中大普惠物业有限公司	管理层将浙江中大普惠物业有限公司账面资产组合认定为一个资产组，主要系该资产组的管理自成体系并严格独立。	不适用	是
杭州中大物业服务有限责任公司	管理层将杭州中大物业服务有限责任公司账面资产组合认定为一个资产组，主要系该资产组的管理自成体系并严格独立。	不适用	是

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
上海采林物业管理有限公司	13,631,822.21	16,441,935.33	0	5	预测期 5 年复合增长率 0%，确定依据为在手订单及行业趋势；息税前利润率为 3.47%–3.81%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据		稳定期增长率为 0，息税前利润率为 3.81%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据；税前折现率为 13.53%，确定依据为长期国债的平均到期年收益率、沪深两市同行业上市公司至评估基准日资本结构和剔除财务杠杆因素的 Beta、市场风险溢价 ERP 等	
江苏金枫物业服务有限责任公司	145,860,446.82	159,514,940.30		5	预测期 5 年复合增长率–0%，确定依据为在手订单及行业趋势；息税前利润率为 10.34%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据		稳定期增长率为 0，息税前利润率为 10.34%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据；税前折现率为 13.53%，确定依据为长期国债的平均到期年收益率、沪深两市同行业上市公司至评估基准日资本结构和剔除财务杠杆因素的 Beta、市场风险溢价 ERP 等	
浙江中大普惠物业有限公司	133,943,510.25	127,530,482.71	5,130,422.03	5	预测期 5 年复合增长率 3.61%，确定依据为在手订单及行业趋势；息税前利润率为 15.33%–15.40%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据		稳定期增长率为 0，息税前利润率为 15.40%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据；税前折现率为 13.53%，确定依据为长期国债的平均到期年收益率、沪深两市同行业上市公司至评估基	

							准日资本结构和剔除财务杠杆因素的Beta、市场风险溢价 ERP 等	
杭州中大物业服务 有限公司	342, 917. 12	2, 057, 466. 70		5	预测期 5 年复合增长率-0%，确定依据为在手订单及行业趋势；息税前利润率为 9. 67%-9. 67%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据		稳定期增长率为 0，息税前利润率为 9. 67%，确定依据为历史数据及同行业上市公司数据；税前折现率为 13. 53%，确定依据为长期国债的平均到期年收益率、沪深两市同行业上市公司至评估基准日资本结构和剔除财务杠杆因素的Beta、市场风险溢价 ERP 等	
合计	293, 778, 696. 40	305, 544, 825. 04	5, 130, 422. 03	/	/	/	/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因
☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因
☐适用 ☒不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内
☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

①上海采林物业管理有限公司

本公司并未与上海采林物业管理有限公司原股东约定业绩承诺事项。

② 江苏金枫物业服务有限责任公司

本公司并未与江苏金枫物业服务有限责任公司原股东约定业绩承诺事项。

③ 浙江中大普惠物业有限公司

本公司并未与浙江中大普惠物业有限公司原股东约定业绩承诺事项。

④ 杭州中大物业服务有限公司

本公司并未与杭州中大物业服务有限公司原股东约定业绩承诺事项。

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
群岛服务式公寓装修工程（鑫都会店）	6,185,588.59		773,198.58		5,412,390.01
群岛国际青年社区装修工程（天瑞店）	2,129,592.97		412,179.30		1,717,413.67
零星装修工程	552,419.41		103,107.54		449,311.87
平台云服务	449,066.54		86,769.66		362,296.88
会费		400,000.00			400,000.00
合计	9,316,667.51	400,000.00	1,375,255.08		8,341,412.43

其他说明：

无

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	102,002,563.79	25,421,085.84	102,609,760.99	25,197,413.39
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	17,934,153.04	4,279,103.19	26,761,112.08	6,497,731.94
租赁负债及预付租金	32,918,457.34	8,229,614.34	41,960,489.10	10,490,122.28
合计	152,855,174.17	37,929,803.37	171,331,362.17	42,185,267.61

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	12,535,523.78	3,133,880.94	13,100,184.37	3,275,046.09

其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
交易性金融资产公允价值变动收益	160,426,877.74	40,106,719.44	66,097,748.47	16,524,437.12
使用权资产	28,869,691.69	7,217,422.92	38,659,692.98	9,664,923.25
合计	201,832,093.21	50,458,023.30	117,857,625.82	29,464,406.46

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	30,645,689.61	7,284,113.76	27,036,809.91	15,148,457.70
递延所得税负债	30,645,689.61	19,812,333.69	27,036,809.91	2,427,596.55

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	5,971,318.03	6,168,298.79
资产减值准备	36,073,623.67	29,023,003.76
租赁负债	188,516.10	188,516.10
合计	42,233,457.80	35,379,818.65

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年	2,294,278.70	4,114,003.97	
2027 年	673,181.96	1,013,889.04	
2028 年	1,948,339.80	271,194.15	
2029 年	769,386.87	769,211.63	
2030 年及以后	286,130.70		
合计	5,971,318.03	6,168,298.79	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	12,388,464.61	12,388,464.61	冻结	保证金、银行冻结	2,923,084.07	2,923,084.07	冻结	保证金、银行冻结
应收票据								
存货								
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
合计	12,388,464.61	12,388,464.61	/	/	2,923,084.07	2,923,084.07	/	/

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	87,000,000.00	
合计	87,000,000.00	

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

□适用 √不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
外包服务费	334,661,258.48	350,324,117.91
工程款	3,778,085.02	3,954,907.44
水电费	4,624,816.64	9,218,089.59
其他	24,575,384.24	21,348,742.86

合计	367,639,544.38	384,845,857.80
----	----------------	----------------

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	563,956.50	1,084,869.14
合计	563,956.50	1,084,869.14

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

☐适用 ☒不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业管理费	334,115,364.68	310,863,261.38
餐饮服务		
其他	2,956,339.71	3,437,907.50
合计	337,071,704.39	314,301,168.88

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

☐适用 ☒不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

39、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	79,378,944.49	276,567,044.40	286,814,367.59	69,131,621.30
二、离职后福利-设定提存计划		20,486,228.42	20,486,228.42	
三、辞退福利	28,000.00	145,455.00	173,455.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	79,406,944.49	297,198,727.82	307,474,051.01	69,131,621.30

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	73,373,295.95	246,882,377.11	259,519,565.31	60,736,107.75
二、职工福利费		11,755,236.03	11,755,236.03	
三、社会保险费		11,285,611.88	11,285,611.88	
其中：医疗保险费		10,315,684.04	10,315,684.04	
工伤保险费		675,819.21	675,819.21	
生育保险费		294,108.63	294,108.63	
四、住房公积金		3,621,059.88	3,620,934.88	125.00
五、工会经费和职工教育经费	6,005,648.54	3,022,759.50	633,019.49	8,395,388.55
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	79,378,944.49	276,567,044.40	286,814,367.59	69,131,621.30

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		19,855,229.76	19,855,229.76	
2、失业保险费		630,998.66	630,998.66	
3、企业年金缴费				
合计		20,486,228.42	20,486,228.42	

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	33,529,106.18	33,245,795.11
消费税		
营业税		
企业所得税	7,694,647.55	9,069,933.54
个人所得税	1,028,021.04	1,226,441.40
城市维护建设税	482,037.29	989,933.08
房产税	252,631.50	437,786.22
教育费附加	216,323.13	446,742.25
地方教育附加	147,676.40	297,828.17
土地使用税	12,652.78	32,879.14
地方水利建设基金	1,540.21	2,110.47
其他	174,496.98	252,718.95
合计	43,539,133.06	46,002,168.33

其他说明：

无

41、 其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		3,144,936.41
其他应付款	531,941,447.13	444,526,708.76
合计	531,941,447.13	447,671,645.17

(2). 应付利息

□适用 √不适用

(3). 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		3,144,936.41
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
合计		3,144,936.41

其他说明，包括重要的超过1年末支付的应付股利，应披露未支付原因：
无

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
代收代付款	398,613,681.91	316,955,618.97
押金保证金	108,935,848.48	108,899,573.11
其他	24,391,916.74	18,671,516.68
合计	531,941,447.13	444,526,708.76

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款
□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款		
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	18,535,583.08	13,610,759.81
合计	18,535,583.08	13,610,759.81

其他说明：

无

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税		194,399.77
合计		194,399.77

短期应付债券的增减变动：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(3). 可转换公司债券的说明

☐适用 ☒不适用

转股权会计处理及判断依据

☐适用 ☒不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

47、 租赁负债
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	48,845,992.99	48,071,865.36
减：未确认的融资费用	2,417,968.69	1,626,000.87
重分类至一年内到期的非流动负债	18,535,583.08	13,610,759.81
合计	27,892,441.22	32,835,104.68

其他说明：
无

48、 长期应付款
项目列示
☐适用 ☒不适用

长期应付款
☐适用 ☒不适用

专项应付款
☐适用 ☒不适用

49、 长期应付职工薪酬
☐适用 ☒不适用

50、 预计负债
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	1,445,000.00	1,445,000.00	退租产生的协议纠纷
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
合计	1,445,000.00	1,445,000.00	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

51、递延收益

递延收益情况
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

52、其他非流动负债

☐适用 ☒不适用

53、股本

☒适用 ☐不适用

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	187,777,779.00						187,777,779.00

其他说明：
无

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况
☐适用 ☒不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表
☐适用 ☒不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

55、资本公积

☒适用 ☐不适用

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	258,859,045.54			258,859,045.54
其他资本公积				
合计	258,859,045.54			258,859,045.54

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、库存股

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

57、其他综合收益

☐ 适用 ☒ 不适用

58、专项储备

☐ 适用 ☒ 不适用

59、盈余公积

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	89,914,204.57			89,914,204.57
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	89,914,204.57			89,914,204.57

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	575,717,415.36	619,288,083.93
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	575,717,415.36	619,288,083.93
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	129,947,726.01	21,905,280.58
减: 提取法定盈余公积		449,673.75
提取任意盈余公积		

提取一般风险准备		
应付普通股股利		65,026,275.40
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	705,665,141.37	575,717,415.36

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

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	912,611,744.74	750,135,604.92	888,324,695.00	731,540,098.59
其他业务	1,120,651.81	1,241,693.58	980,799.02	723,973.14
合计	913,732,396.55	751,377,298.50	889,305,494.02	732,264,071.73

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	XXX-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
物业基础服务			813,530,249.89	688,127,989.02
物业增值服务			72,589,080.73	43,176,221.19
非业主增值服务			12,614,581.53	8,223,750.90
其他			8,876,661.17	10,607,643.81
按经营地区分类				
国内			907,610,573.32	750,135,604.92
市场或客户类型				
办公			151,007,669.25	115,708,911.56
产业园区			76,162,935.18	66,861,917.43
公众			37,524,506.29	32,966,588.39
环卫			33,539,816.88	27,542,323.46
其他			15,720,097.76	9,099,115.23
商业			108,857,320.19	85,861,479.65
学校			19,713,860.81	19,319,201.31
医院			13,830,219.59	13,408,426.03
住宅			451,254,147.37	379,367,641.86
合同类型				

按商品转让的时间分类				
在某一时段内确认收入			849,352,035.84	721,241,837.64
在某一时点确认收入			58,258,537.48	28,893,767.28
按合同期限分类				
按销售渠道分类				
合计			907,610,573.32	750,135,604.92

其他说明
☐适用 ☒不适用

(3). 履约义务的说明

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

62、税金及附加

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

消费税		
营业税		
城市维护建设税	1,267,893.68	1,288,719.08
教育费附加	594,025.72	614,578.65
资源税		
房产税	789,132.02	713,646.42
土地使用税	63,812.95	65,975.18
车船使用税	300.00	3,300.00
印花税	76,404.28	29,430.86
地方教育费附加	397,767.14	407,637.54
其他	10,123.56	33,323.42
合计	3,199,459.35	3,156,611.15

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	37,417.03	1,240,156.59
办公费	1,247,512.26	1,639,082.96
业务招待费	55,923.78	387,715.14
职工薪酬	2,812,028.08	3,735,528.70
交通费	1,472,874.81	880,173.76
差旅费	299,072.01	383,020.51
通讯费	649,671.74	428,866.76
市场费用	816,188.56	679,949.93
销售佣金	67,279.32	75,102.28
社区活动费	635,528.94	1,014,820.91
节日布置	185,170.22	277,118.01
其他	30,279.00	503,881.83
合计	8,308,945.75	11,245,417.38

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	33,270,955.90	35,604,128.86
租赁费	625,103.50	648,040.86
办公费	681,555.88	2,967,397.11
折旧费与摊销	433,839.61	1,027,801.04
业务招待费	3,118,300.50	7,236,240.44
咨询费	1,116,325.11	2,064,862.27
交通费	1,164,642.36	875,166.84
差旅费	467,392.36	398,694.07

通讯费	169,162.37	290,693.50
其他	2,855,149.34	3,686,092.42
合计	43,902,426.93	54,799,117.41

其他说明：

无

65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,161,004.08	802,188.45
其他	429,416.26	336,339.76
合计	1,590,420.34	1,138,528.21

其他说明：

无

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-2,436,955.00	-2,864,746.45
利息支出	218,502.27	3,905,788.38
其他	2,111,448.76	1,279,866.49
合计	-107,003.97	2,320,908.42

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	3,790,819.08	301,664.79
增值税加计扣除或减免	1,369.73	826,658.03
代扣个人所得税手续费返还	64,137.69	49,836.87
合计	3,856,326.50	1,178,159.69

其他说明：

无

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-5,377,446.72	-222,718.61
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	497,172.45	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,016,129.00	2,016,129.00

债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
理财产品收益	2,768,054.26	21,260,444.86
合计	-96,091.01	23,053,855.25

其他说明：
无

69、净敞口套期收益

☐适用 ☒不适用

70、公允价值变动收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	8,894,622.10	-3,538,244.33
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他	78,080,019.80	-62,741,934.48
合计	86,974,641.90	-66,280,178.81

其他说明：
无

71、信用减值损失

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-1,826,634.31	-1,199,449.33
其他应收款坏账损失	-6,923,934.03	-3,990,973.72
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-8,750,568.34	-5,190,423.05

其他说明：
无

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失	-5,130,422.03	
十二、其他		
合计	-5,130,422.03	

其他说明：

无

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益		-768.00
合计		-768.00

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	133,049.03	1,980.00	133,049.03
其中：固定资产处置利得	133,049.03	1,980.00	133,049.03
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			

赔款收入	200,823.33	106,368.13	200,823.33
其他	161,417.28	179,231.52	161,417.28
合计	495,289.64	287,579.65	495,289.64

其他说明：
☐适用 ☒不适用

75、营业外支出

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	146,893.32	147,599.02	146,893.32
其中：固定资产处置损失	146,893.32	147,599.02	146,893.32
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	510,000.00	2,006,000.00	510,000.00
地方水利建设基金	7,478.44	7,953.88	7,478.44
罚款支出	20,633.00	130,894.68	20,633.00
滞纳金	22,068.52		22,068.52
赔款支出	582,630.47		582,630.47
其他		293,692.01	
合计	1,289,703.75	2,586,139.59	1,289,703.75

其他说明：
无

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	20,404,233.31	27,487,258.97
递延所得税费用	25,232,581.08	-19,332,369.97
合计	45,636,814.39	8,154,889.00

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	181,520,322.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	45,380,080.64

子公司适用不同税率的影响	-1,311,588.76
调整以前期间所得税的影响	-2,955,897.46
非应税收入的影响	1,333,980.70
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	478,535.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-182,163.71
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	2,891,266.85
适用税率变动对递延所得税费用的影响	2,600.45
所得税费用	45,636,814.39

其他说明：

☐适用 ☒不适用

77、其他综合收益

☐适用 ☒不适用

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代收代付	73,750,138.58	49,066,741.78
收到押金保证金	8,397,110.35	4,732,369.57
政府补助	3,790,819.08	301,664.79
利息收入	2,436,955.00	2,864,746.45
其他	3,286,916.27	509,762.20
合计	91,661,939.28	57,475,284.79

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代收代付款	20,717,805.40	20,282,903.44
支付押金保证金	4,744,726.39	10,188,807.07
付现费用	16,181,767.92	13,757,579.91
对外捐赠	500,000.00	2,006,000.00
支付拆借款		
其他	656,062.21	1,214,805.54
合计	42,800,361.92	47,450,095.96

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回理财产品	496,824,823.75	340,000,000.00
收回股票	115,792.69	
合计	496,940,616.44	340,000,000.00

收到的重要的投资活动有关的现金说明

无

支付的重要的投资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财	696,656,626.01	170,000,000.00
购买股票	3,329,361.51	
支付杭州赛智助龙创业投资合伙企业（有限合伙）投资款	10,200,000.00	
支付浙江谷尚智能科技有限公司投资款	3,825,000.00	
支付杭州云象商用机器有限公司投资款	15,000,000.00	
支付宁波南邑城市服务有限公司投资款	150,000.00	
支付常熟金帆智慧科技服务有限公司投资款	450,000.00	
合计	729,610,987.52	170,000,000.00

支付的重要的投资活动有关的现金说明

无

收到的其他与投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付租赁负债	7,188,397.34	7,032,169.74
回购库存股		20,076,903.00
合计	7,188,397.34	27,109,072.74

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：
无

筹资活动产生的各项负债变动情况
☐适用 ☒不适用

(4). 以净额列报现金流量的说明
☐适用 ☒不适用

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

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	135,883,508.17	26,688,035.86
加：资产减值准备	5,130,422.03	
信用减值损失	8,750,568.34	5,190,423.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,895,203.87	5,410,582.87
使用权资产摊销	7,096,645.86	7,977,807.44
无形资产摊销	382,052.07	157,755.19
长期待摊费用摊销	1,375,255.08	3,314,907.32
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）		768.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	13,844.29	147,599.02
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-86,974,641.90	66,280,178.81
财务费用（收益以“－”号填列）	1,076,775.94	3,905,788.38
投资损失（收益以“－”号填列）	96,091.01	-23,053,855.25
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	7,864,343.94	-3,925,320.11
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	17,384,737.14	-15,390,549.86
存货的减少（增加以“－”号填列）	2,089,342.07	492,208.52
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-201,143,408.71	-163,016,254.50
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	76,303,864.63	61,614,635.71
其他		

经营活动产生的现金流量净额	-20,775,396.17	-24,205,289.55
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	412,214,687.02	374,137,888.91
减: 现金的期初余额	584,840,438.10	461,293,590.61
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-172,625,751.08	-87,155,701.70

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	412,214,687.02	584,840,438.10
其中: 库存现金	460,371.15	540,852.75
可随时用于支付的银行存款	341,170,868.78	574,135,757.50
可随时用于支付的其他货币资金	70,583,447.09	10,163,827.85
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	412,214,687.02	584,840,438.10
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	理由
募集资金	6,064,931.19	募集资金特定使用用途
合计	6,064,931.19	/

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
货币资金	12,388,464.61	2,923,084.07	保证金、司法冻结等
合计	12,388,464.61	2,923,084.07	/

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

√适用 □不适用

1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注七(25)之说明。

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

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	696,192.04	922,091.76
合 计	696,192.04	922,091.76

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	858,273.67	1,787,614.19
转租使用权资产取得的收入	0	5,513,701.66
与租赁相关的总现金流出	7,188,397.34	9,251,872.64

4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注十二(2)之说明。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☐适用 ☒不适用

售后租回交易及判断依据

☐适用 ☒不适用

与租赁相关的现金流出总额7,188,397.34(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	6,121,823.23	
合计	6,121,823.23	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	4,814,353.47	8,722,788.80
第二年	1,554,765.10	3,010,545.86
第三年	692,400.61	666,276.15
第四年	401,384.03	117,628.26
第五年	560,173.37	
五年后未折现租赁收款额总额		

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

83、数据资源

☐适用 ☒不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,161,004.08	802,188.45
其他	429,416.26	336,339.76
合计	1,590,420.34	1,138,528.21
其中：费用化研发支出	1,590,420.34	1,138,528.21
资本化研发支出		

其他说明：

无

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

3、重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
浙江悦郡商业管理有限公司	浙江杭州	6000	浙江杭州	资产管理	100		设立
杭州悦歆商业运营管理有限公司	浙江杭州	100	浙江杭州	商务服务业		100	设立
浙江乐勤清洁服务有限公司	浙江杭州	1000	浙江杭州	家政服务	100		设立
浙江悦都网络科技有限公司	浙江杭州	2, 500	浙江杭州	网络技术	100		设立
浙江悦都物业服务有限公司	浙江杭州	1001	浙江杭州	物业管理		100	设立
杭州乐勤楼宇工程有限公司	浙江杭州	50	浙江杭州	工程施工	100		设立
杭州乐勤装饰工程有限公司	浙江杭州	500	浙江杭州	工程施工	100		设立
杭州信建大悦住房服务有限公司	浙江杭州	500	浙江杭州	物业管理	100		设立
杭州南郡商业经营管理有限公司	浙江杭州	500	浙江杭州	物业管理	51		设立
杭州南都智诚物业服务有限	浙江杭州	300	浙江杭州	物业管理	100		设立

公司							
南都(嘉兴)智慧物业服务有 限公司	浙江嘉兴	500	浙江嘉兴	物业管理	60		设立
浙江南都智联 物业服务有限 公司	浙江杭州	1000	浙江杭州	物业管理	100		设立
杭州悦嘉家网 络科技有限公 司	浙江杭州	100	浙江杭州	批发业	100		设立
杭州悦享供应 链管理有限公 司	浙江杭州	500	浙江杭州	商务服务		100	设立
宁波奉化南都 智联物业服务 有限公司	浙江宁波	100	浙江宁波	物业管理	100		设立
海江南都智联 物业服务有限 公司	浙江嘉兴	100	浙江嘉兴	物业管理	100		设立
丽水南都智联 物业服务有限 公司	浙江丽水	100	浙江丽水	物业管理	100		设立
上海南都悦郡 物业服务有限 公司	上海	100	上海	物业管理	100		设立
海江南都悦郡 物业服务有限 公司	浙江嘉兴	100	浙江嘉兴	物业管理	100		设立
桐乡市乌镇南 都智慧城市服 务有限公司	浙江嘉兴	1000	浙江嘉兴	物业管理	60		设立

上海采林物业管理有限公司	上海	500	上海	物业管理	90		并购
江苏金枫物业服务有限责任公司	江苏常熟	500	江苏常熟	物业管理		70	并购
常熟市中远物业服务有限责任公司	江苏常熟	100	江苏常熟	物业管理		70	设立
新青云物业管理服务（新泰）有限公司	山东泰安	100	山东泰安	物业管理		70	设立
浙江中大普惠物业有限公司	浙江杭州	2000	浙江杭州	物业管理		80	并购
连云港中大普惠香溢物业服务有限责任公司	江苏连云港	300	江苏连云港	物业管理		80	并购
杭州中大普惠保安服务有限公司	浙江杭州	1000	浙江杭州	商务服务		80	并购
杭州中大物业服务有限责任公司	浙江杭州	500	浙江杭州	物业管理		80	并购
宁波南都悦郡物业服务有限责任公司	浙江宁波	1500	浙江宁波	物业管理	100		设立
绍兴市聚鑫智慧物业服务有限责任公司	浙江绍兴	300	浙江绍兴	物业管理	65		设立
杭开南都（杭州）城市运营服务有限公司	浙江杭州	300	浙江杭州	物业管理	51		设立
启东南都智联	江苏启东	100	江苏启东	物业管理	100		设立

物业服务有限 公司							
杭州南都悦萱 养老服务有限 公司	浙江杭州	100	浙江杭州	养老服务	100		设立
杭州南联智慧 城市运营服务 有限公司	浙江杭州	20, 130	浙江杭州	物业管理	100		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：
无

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
无

确定公司是代理人还是委托人的依据：
无

其他说明：
无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股 比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股 利	期末少数股东权益余额
江苏金枫物业服务有限 责任公司	30	3, 273, 772. 25		15, 422, 891. 67

--	--	--	--	--

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江苏金枫物业服务有限责任公司	145,245,848.33	11,608,136.96	156,853,985.29	104,512,829.46	931,516.93	105,444,346.39	164,064,425.28	12,280,463.40	176,344,888.68	135,399,771.80	448,052.14	135,847,823.94

子 公 司 名 称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江 苏 金 枫 物 业 服 务 有 限 责 任 公 司	139,713,210.04	10,912,574.16	10,912,574.16	-25,053,089.43	144,176,304.42	12,840,843.22	12,840,843.22	-7,680,152.69

其他说明：
无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

☐适用 ☒不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	浙江谷尚智能科技有限公司	XX 公司	浙江谷尚智能科技有限公司	XX 公司
流动资产	89,989,726.21		200,417,869.02	
非流动资产	1,147,303,818.84		1,175,610,125.33	
资产合计	1,237,293,545.05		1,376,027,994.35	

流动负债	25,606,637.10		155,264,858.11	
非流动负债				
负债合计	25,606,637.10		155,264,858.11	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,211,686,907.95		1,220,763,116.80	
按持股比例计算的净资产份额	205,986,774.35		207,529,729.86	
调整事项				
—商誉	9,978,122.10		9,977,280.60	
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	215,964,896.45		217,507,010.46	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	-31,571,258.85		-2,325,698.28	
终止经营的净利润				
其他综合收益	-31,571,258.85		-2,325,698.28	
综合收益总额	-31,571,258.85		-2,325,698.28	
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润		
—其他综合收益		
—综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	27,880,599.12	2,141,409.66
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-60,810.54	20,041.77
—其他综合收益	-60,810.54	20,041.77

一综合收益总额	-60,810.54	20,041.77
其他说明		
无		

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

☐适用 ☒不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

☐适用 ☒不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐适用 ☒不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐适用 ☒不适用

4、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	3,790,819.08	301,664.79
合计	3,790,819.08	301,664.79

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

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

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

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

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

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(13)、五(15)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 6 月 30 日，本公司应收账款的 8.57%（2024 年 12 月 31 日：10.55%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	87,000,000.00	87,000,000.00	87,000,000.00		
应付账款	367,639,544.38	367,639,544.38	367,639,544.38		
其他应付款	531,941,447.13	531,941,447.13	531,941,447.13		
一年内到期的非流动负债	18,535,583.08	19,814,256.01	19,814,256.01		
租赁负债	27,892,441.22	29,031,736.98		23,470,779.01	5,560,957.97
小 计	1,033,009,015.81	1,035,426,984.50	1,006,395,247.52	23,470,779.01	5,560,957.97

(续上表)

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

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

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

2. 外汇风险

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

2、套期

(1)．公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(2)．公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、 金融资产转移

(1). 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允 价值计量	合计
一、持续的公允价值计 量	199,838,742.24	599,432,037.68	7,500,000	806,770,779.92
（一）交易性金融资产	199,838,742.24	599,432,037.68	7,500,000	806,770,779.92
1. 以公允价值计量且变 动计入当期损益的金融 资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	199,838,742.24			199,838,742.24
（3）衍生金融资产				
（4）理财产品		599,432,037.68	7,500,000	606,932,037.68
2. 指定以公允价值计 量且其变动计入当期损 益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投				

资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	199,838,742.24	599,432,037.68	7,500,000	806,770,779.92
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐ 适用 ☒ 不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐适用 ☒不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐适用 ☒不适用

9、 其他

☐适用 ☒不适用

十四、关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

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

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

☒适用 ☐不适用

本公司的子公司情况详见本财务报表附注十之说明

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

☒适用 ☐不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注十之说明。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	联营企业
常熟润城智慧综合服务有限公司	联营企业
浙江谷尚智能科技有限公司	联营企业
杭州云象商用机器有限公司	联营企业
宁波南邑城市服务有限公司	联营企业

其他说明

☐适用 ☒不适用

4、其他关联方情况

☒适用 ☐不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江南都企业管理服务有限公司	同受实际控制人控制
杭州南郡溪景置业有限公司	同受实际控制人控制
浙江南都房地产营销策划有限公司	同受实际控制人控制
杭州南迪幼儿园有限公司	同受实际控制人控制
杭州丽郡置业有限公司	实际控制人之联营企业
上海卓训教育科技有限公司	独立董事周宏伟控制之企业
浙江未来科技股份有限公司	同受实际控制人控制
常熟中南美豪酒店管理有限公司	高级管理人员王华明控制之企业

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
常熟润城智慧综合服务有限公司	保洁服务费	951,824.71			219,672.43
浙江南都企业管理服务有限公司	电费	1,603.40			
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	服务费	606.33			
常熟中南美豪酒店管理有限公司	服务费	19,856.00			
宁波南邑城市服务有限公司	服务费	2,069,282.78			

出售商品/提供劳务情况表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江南都企业管理服务有	商品销售	6,418.23	2,265.49

限公司			
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	保洁服务费	716,020.01	589,311.23
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	物业费公共能耗费等		45,428.64
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	服务费	58,426.18	
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	商品款	4,722.57	
杭州南郡溪景置业有限公司	前期、案场服务费	454,419.53	226,740.38
浙江谷尚智能科技有限公司	前期物业费		770,424.53
浙江谷尚智能科技有限公司	商品销售	1,414.36	2,838.45
浙江谷尚智能科技有限公司	工程费	283,321.41	
杭州云象商用机器有限公司	商品销售	849.56	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明
☐适用 ☒不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：
☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明
☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表：
☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明
☐适用 ☒不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☐适用 ☒不适用

本公司作为承租方：

☐适用 ☒不适用

关联租赁情况说明

☐适用 ☒不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

☐适用 ☒不适用

本公司作为被担保方

☐适用 ☒不适用

关联担保情况说明

☐适用 ☒不适用

(5). 关联方资金拆借

☐适用 ☒不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

☐适用 ☒不适用

(7). 关键管理人员报酬

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	431.58	436.93

(8). 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州南郡溪景置业有限公司	3,150,527.14	475,482.40	2,668,842.44	241,291.44
应收账款	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	1,908,149.59	95,407.48	2,767,594.30	138,379.72
应收账款	浙江南都企业管理服务有限公司	2,088.00	104.40		
应收账款	浙江谷尚智能科技有限公司	49,359.16	2,467.96		
应收账款	杭州云象商用机器有限公司	480.00	24.00		

(2). 应付项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	常熟润城智慧综合服务有限公司	883,631.84	641,260.13
应付账款	常熟中南美豪酒店管理有限公司	19,856.00	
应付账款	宁波南邑城市服务有限公司	1,504,668.24	

(3). 其他项目

☐ 适用 ☒ 不适用

7、关联方承诺

☐ 适用 ☒ 不适用

8、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十五、股份支付

1、各项权益工具

(1). 明细情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐ 适用 ☒ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、本期股份支付费用

☐ 适用 ☒ 不适用

5、股份支付的修改、终止情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(一) 浙江悦郡商业管理有限公司(以下简称浙江悦郡公司)于2016年12月27日与杭州兴耀商业经营管理有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市滨江区江陵路336号鑫都汇大厦北楼13-23层、一层大堂及大厦配套的房屋，租赁期自2017年1月1日起至2028年12月31日止，租金及物业费合计108,062,545.00元。首年租金及物业费于2017年8月1日前支付，第二租赁年起租金及物业费每季度支付一次。浙江悦郡公司于2024年与杭州兴耀商业经营管理有限公司签订《补充协议》，租赁期自2024年1月1日至2028年12月31日止，租金合计金额变更成49,295,678.00元。2024年度租金为9,471,249.00元。2025年度租金为9,469,560.00元。截至2025年6月30日，浙江悦郡公司累计已支付71,083,872.64元租赁费。

(二) 浙江悦郡公司于2016年12月29日与杭州天瑞服饰有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市九环路31-6号2幢北楼整栋1-5层及南楼4-5层房屋，租赁期自2017年3月20日起至2027年7月19日止，租金及物业费合计25,341,669.67元。租赁期前三个月系免租期，第四租赁月起租金及物业费每四个月支付一次。浙江悦郡公司于2022年与杭州天瑞服饰有限公司签订《关于房屋租赁合同之补充协议》，自2022年5月1日公司退租南楼4-5楼房屋，租赁期自2022年5月1日至2027年7月19日止，租金及物业费合计7,139,009.95元。浙江悦郡公司于2024年与杭州天瑞服饰有限公司签订《补充协议》，租赁期自2024年9月20日至2026年6月19日止，北楼1-4层租金及物业费合计金额变更成2,335,444.65元。2024年度租金为1,092,434.95元。2025年度租金为1,334,539.80元。截至2025年6月30日，浙江悦郡公司累计已支付16,525,546.64元租赁费。

(三) 浙江悦郡公司于2017年7月14日与杭州天目艺术专修学校签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市西湖区天目山路405号的房屋，租赁期自2017年7月15日起至2029年7月14日止，租金及物业费合计66,160,518.20元。租赁期前四个月系免租期，第五租赁月起租金及物业费每六个月支付一次。浙江悦郡公司于2024年与杭州天目艺术专修学校签订《补充协议》，租赁期自2024年7月15日至2029年7月14日止，租金及物业费合计金额变更成28,108,852.20元。2024年度租金为4,045,666.67元。截至2025年6月30日，浙江悦郡公司累计已支付39,385,666.02元租赁费。

(四) 浙江悦郡公司于2019年4月10日与浙江崇文置业有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市萧山区金惠路318-324号19层-24层房屋，租赁期自2019年6月1日起至2025年5月31日止，租金合计23,074,406.65元。租赁期前两个月系免租期，第三租赁月起租金每半年支付一次。浙江悦郡公司于2023年与浙江崇文置业有限公司签订《糖朝酒店式公寓新增租赁房屋补充协议二》，自2023年6月1日公司新增租赁25套房屋，租赁期自2023年6月1日至2027年5月31日止，并将原合同项下的120套房屋的租赁期限延长至2027年5月31日止，自2023年6月1日起浙江悦郡公司应付租金合计18,820,459.98元。浙江悦郡公司于2024年与浙江崇文置业有限公司签订《补充协议》，租赁期自2024年8月15日至2027年5月31日止，租金合计金额变更成12,980,406.98元。2024年度租金为4,676,250.00元。2025年度租金为4,628,151.65元。截至2025年6月30日，浙江悦郡公司累计已支付24,101,307.01元租赁费。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、资产负债表日后事项**1、重要的非调整事项**

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十八、其他重要事项**1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换**(1). 非货币性资产交换**

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、年金计划

☐适用 ☒不适用

5、终止经营

☐适用 ☒不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

☒适用 ☐不适用

本公司主要业务为提供物业管理服务。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司按主要类别分类的营业收入及营业成本详见本财务报表附注五(34)之说明。

(2). 报告分部的财务信息

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☒适用 ☐不适用

1. 公司为绿地控股集团股份有限公司（以下简称绿地控股）旗下房地产开发项目提供物业服务。绿地控股旗下嘉兴崇海置业有限公司、上海绿地奉润置业有限公司、启东轩茂开发有限公司等项目公司与公司签订协议书，以其开发的房产物业（包括住宅、写字楼、商铺等）作价抵付绿地控股旗下项目公司应付公司的物业服务费。由于公司尚未与相应的项目公司签订正式商品房销售合同并办理过户，公司尚未就上述事项进行会计处理。截至 2025 年 6 月 30 日，公司已与绿地控股旗下项目公司签订协议但尚未进行会计处理涉及的应收账款金额合计 26,538,140.65 元。

2. 为加快应收账款回款，公司本期进一步采取诉讼、仲裁等法律手段维护公司合法权益，截至 2025 年 6 月 30 日，公司对绿地控股旗下项目公司提起诉讼尚未收回金额共计 7,177.61 万元，已采取保全措施 1,275.18 万元，期末已根据风险敞口单项计提坏账余额 4,605.15 万元。

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

☐适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	386,396,648.32	205,628,604.29
1 年以内	386,396,648.32	205,628,604.29
1 至 2 年	60,176,666.31	82,807,233.42
2 至 3 年	34,124,858.90	43,104,789.01

3 年以上		
3 至 4 年	45,111,149.20	69,057,374.98
4 至 5 年	11,813,011.18	14,893,206.00
5 年以上	17,150,479.02	27,837,768.65
合计	554,772,812.93	443,328,976.35

(2). 按坏账计提方法分类披露

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提 坏账准备	73,429,694.94	13.24	47,705,102.05	64.97	25,724,592.89	85,777,753.64	19.35	51,119,841.64	59.60	34,657,912.00
其中：										
单项计提	73,429,694.94	13.24	47,705,102.05	64.97	25,724,592.89	85,777,753.64	19.35	51,119,841.64	59.60	34,657,912.00
按组合计提 坏账准备	481,343,117.99	86.76	41,916,238.80	8.71	439,426,879.19	357,551,222.71	80.65	38,860,974.83	10.87	318,690,247.88
其中：										
账龄组合计 提	481,343,117.99	86.76	41,916,238.80	8.71	439,426,879.19	357,551,222.71	80.65	38,860,974.83	10.87	318,690,247.88
合计	554,772,812.93	/	89,621,340.85	/	465,151,472.08	443,328,976.35	/	89,980,816.47	/	353,348,159.88

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
绿地地产	71,776,052.55	46,051,459.66	64.16	按预计可收回金额计提
安徽省宁国市鸿鹰生态旅游发展有限责任公司	1,193,396.77	1,193,396.77	100	按预计可收回金额计提
台州华禹置业有限公司	460,245.62	460,245.62	100	按预计可收回金额计提
合计	73,429,694.94	47,705,102.05	64.97	/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

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

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	456,274,768.44	41,916,238.80	9.19
合并范围内关联方往来组合	25,068,349.55		
合计	481,343,117.99	41,916,238.80	8.71

按组合计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	51,119,841.64	60,716.55	3,475,456.14			47,705,102.05
按组合计提坏账准备	38,860,974.83	3,055,263.97				41,916,238.80
合计	89,980,816.47	3,115,980.52	3,475,456.14			89,621,340.85

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
河南广海房地产开发有限公司	12,246,154.96		12,246,154.96	2.21	6,384,304.45
德清飞创园区管理有限公司	9,740,166.46		9,740,166.46	1.76	487,008.32
普洛斯企业发	9,412,988.06		9,412,988.06	1.70	470,649.40

展（上海）有限公司					
上海绿地北虹置业有限公司	9,068,236.00		9,068,236.00	1.63	4,534,118.00
上海绿地宝岛置业有限公司	8,238,491.64		8,238,491.64	1.49	7,889,874.78
合计	48,706,037.12		48,706,037.12	8.79	19,765,954.95

其他说明

无

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		10,922,731.19
其他应收款	118,564,481.22	209,831,501.48
合计	118,564,481.22	220,754,232.67

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利**(1). 应收股利**

☐适用 ☒不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	82,803,715.87	177,730,383.22
1 年以内	82,803,715.87	177,730,383.22
1 至 2 年	32,448,923.81	27,871,786.60
2 至 3 年	7,553,728.15	10,881,000.00
3 年以上		
3 至 4 年	7,382,377.31	3,713,275.50
4 至 5 年	4,765,167.98	4,287,701.17
5 年以上	6,698,179.48	2,399,092.18
合计	141,652,092.60	226,883,238.67

(2). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
股权转让款		100,957,000.00
应收暂付款	93,432,888.05	76,961,125.19
押金保证金	30,031,111.21	32,671,415.92

其他	18,188,093.34	16,293,697.56
合计	141,652,092.60	226,883,238.67

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	3,391,214.22	2,710,332.10	10,950,190.87	17,051,737.19
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段	-1,622,446.19	1,622,446.19		-
—转入第三阶段		-755,372.82	755,372.82	-
—转回第二阶段				-
—转回第一阶段				-
本期计提	1,606,330.00	-332,513.08	4,762,057.27	6,035,874.19
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	3,375,098.03	3,244,892.39	16,467,620.96	23,087,611.38

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期末坏账准备计提比例（%）	5.00	10.00	62.38	16.30

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	17,051,737.19	6,035,874.19				23,087,611.38
合计	17,051,737.19	6,035,874.19				23,087,611.38

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
浙江中大普惠物业有限公司	8,299,204.92	5.86	资金往来及代垫款	1 年以内	
浙江悦都物业服务有限公司	2,792,923.82	1.97	资金往来及代垫款	1 年以内	
传富置业成都有限公司	700,000.00	1.41	押金保证金	1-2 年	70,000.00
	1,300,000.00		押金保证金	4-5 年	1,040,000.00
宁波南都悦郡物业服务有限公司	1,112,792.79	0.79	资金往来及代垫款	1 年以内	
杭州市钱塘区人民政府义蓬街道办事处	784,468.15	0.55	押金保证金	1-2 年	78,446.82
	784,468.15	0.55	押金保证金	2-3 年	235,340.45

杭州市临平区 人民政府星桥 街道办事处	650,000.00	0.46	押金保证金	1-2 年	65,000.00
合计	16,423,857.83	11.59	/	/	1,488,787.27

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	424,643,124.84	36,910,530.00	387,732,594.84	319,143,124.84	36,910,530.00	282,232,594.84
对联营、合营企业投资	242,661,851.42		242,661,851.42	218,969,488.02		218,969,488.02
合计	667,304,976.26	36,910,530.00	630,394,446.26	538,112,612.86	36,910,530.00	501,202,082.86

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
浙江悦郡商业管理有限公司	117,858,000.00						117,858,000.00	
浙江乐勤清洁服务有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	
杭州南诚智慧生活服务有限公司	281,672.44						281,672.44	
浙江悦都网络科技有限公司	40,000,000.00						40,000,000.00	
浙江悦都物业服务有限公司	0						0.00	
杭州乐勤楼宇工程有限公司	500,000.00						500,000.00	
杭州乐勤装饰工程有限公司	603,452.40						603,452.40	
上海采林物业管理有限公司	12,589,470.00	36,910,530.00					12,589,470.00	36,910,530.00
江苏金枫物业服务有限责任公司	100,800,000.00			100,800,000.00			0.00	
杭州南郡商业经营管理有限公司	1,275,000.00						1,275,000.00	

杭州信建大悦住房服务有限公司	200,000.00						200,000.00	
南都(嘉兴)智慧物业服务有限公司	300,000.00						300,000.00	
浙江南都智联物业服务有限公司	500,000.00						500,000.00	
杭州南都悦萱养老服务有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	
绍兴市聚鑫智慧物业服务有限公司	325,000.00						325,000.00	
杭州悦嘉家网络科技有限公司			5,000,000.00				5,000,000.00	
杭州南联智慧城市运营服务有限公司			201,300,000.00				201,300,000.00	
合计	282,232,594.84	36,910,530.00	206,300,000.00	100,800,000.00			387,732,594.84	36,910,530.00

(2). 对联营、合营企业投资

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初 余额(账面价值)	减值准 备期初 余额	本期增减变动								期末余额(账面 价值)	减值准 备期末 余额
			追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计 提 减 值 准 备	其 他		

一、合营企业												
小计												
二、联营企业												
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	1,462,477.57				20,571.16						1,483,048.73	
浙江谷尚智能科技有限公司	217,507,010.45		3,825,000.00		-5,367,114.00						215,964,896.45	
宁波南邑城市服务有限公司			150,000.00		-541.79						149,458.21	
杭州云象商用机器有限公司			15,000,000.00								15,000,000.00	
杭州赛智助龙创业投资合伙企业（有限合伙）			10,200,000.00		-135,551.97						10,064,448.03	
小计	218,969,488.02		29,175,000.00		-5,482,636.60						242,661,851.42	
合计	218,969,488.02		29,175,000.00		-5,482,636.60						242,661,851.42	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	636,223,895.83	521,289,341.66	590,604,597.42	486,523,884.62
其他业务	977,755.58	718,854.78	980,799.02	723,973.14
合计	637,201,651.41	522,008,196.44	591,585,396.44	487,247,857.76

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	XXX-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
物业基础服务			578,456,897.82	495,921,856.69
物业增值服务			43,438,894.43	18,574,942.36
非业主增值服务			10,821,328.98	6,683,676.42
按经营地区分类				
国内			632,717,121.23	521,180,475.47
市场或客户类型				
办公			99,582,046.07	76,495,521.93
产业园区			61,416,098.07	56,674,196.15
公众			29,884,801.08	26,207,586.82
环卫				
其他			5,148,902.97	5,003,086.00
商业			80,781,246.82	59,441,464.89
学校			13,975,190.68	13,714,895.91
医院			4,472,665.87	4,307,756.48
住宅			337,456,169.67	279,335,967.29
合同类型				
按商品转让的时间分类				
在某一时段内确认收入			608,007,707.90	513,331,171.04
在某一时点确认收入			24,709,413.33	7,849,304.43
按合同期限分类				
按销售渠道分类				

合计			632,717,121.23	521,180,475.47
----	--	--	----------------	----------------

其他说明

☐适用 ☒不适用

(3). 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

5、 投资收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-5,482,636.60	-386,629.00
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,066,665.08	21,260,444.86
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,016,129.00	2,016,129.00
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	-399,842.52	22,889,944.86

其他说明：

无

6、 其他

☐适用 ☒不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-13,844.29	
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	3,792,188.81	
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	92,255,997.61	
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	3,475,456.14	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-773,091.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	24,010,838.84	
少数股东权益影响额（税后）	138,748.12	

合计	74,587,119.93	
----	---------------	--

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。
☐适用 ☒不适用

其他说明
☐适用 ☒不适用

2、 净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.23	0.70	0.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.78	0.30	0.30

3、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、 其他

☐适用 ☒不适用

董事长：韩芳
董事会批准报送日期：2025 年 8 月 26 日

修订信息
☐适用 ☒不适用