



中天服务股份有限公司

2026 年半年度报告

2026 年 8 月 29 日

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人操维江、主管会计工作负责人徐振春及会计机构负责人(会计主管人员)高杨声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

如半年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，该计划不构成公司对投资者的实质性承诺，请投资者注意投资风险。

有关主要风险因素已在本报告第三节“管理层讨论与分析”中“公司面临的风险和应对措施”部分进行阐述，敬请广大投资者注意查阅。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理、环境和社会.....	20
第五节 重要事项	21
第六节 股份变动及股东情况.....	26
第七节 债券相关情况.....	30
第八节 财务报告	31

备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、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。
- 2、报告期内在指定信息披露媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 3、载有公司法定代表人签名的公司 2026 年半年度报告文本。
- 4、以上备查文件的备置地点：公司董秘办。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、上市公司	指	中天服务股份有限公司
中天美好服务	指	中天美好生活服务集团有限公司
新嘉联	指	浙江新嘉联电子科技有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
元、万元	指	人民币元、万元
报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	中天服务	股票代码	002188
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中天服务股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	中天服务		
公司的外文名称（如有）	ZHONGTIAN SERVICE CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	ZHONGTIAN SERVICE		
公司的法定代表人	操维江		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐振春	张晓艳
联系地址	浙江省杭州市上城区之江路 1300 号中天钱塘银座 4 层 419 室	浙江省杭州市上城区之江路 1300 号中天钱塘银座 4 层 419 室
电话	0571-86038115	0571-86038115
传真	0571-86038115	0571-86038115
电子信箱	stock002188@vip.163.com	stock002188@vip.163.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	209,981,476.89	197,092,019.71	6.54%
归属于上市公司股东的净利润（元）	14,610,938.58	18,626,807.97	-21.56%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	13,224,025.99	17,996,684.91	-26.52%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-6,419,631.77	-19,161,446.06	66.50%
基本每股收益（元/股）	0.04	0.06	-33.33%
稀释每股收益（元/股）	0.04	0.06	-33.33%
加权平均净资产收益率	4.04%	5.99%	-1.95%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	605,694,693.85	610,169,495.56	-0.73%
归属于上市公司股东的净资产（元）	368,919,802.74	354,308,864.16	4.12%

五、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-3,106.31	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	129,664.18	
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	1,376,144.02	

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		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-46,543.67	
减：所得税影响额	69,245.63	
合计	1,386,912.59	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

2026 年，物业行业正式步入存量提质发展周期，行业政策呈现“扶持引导+规范约束”双轨并行格局。政策红利持续释放，各地加快推进智慧社区配套落地，社区养老、居家家政等增值服务准入门槛有序放宽；与此同时行业监管框架持续完善，围绕公共收益归集管理、项目退场交接、服务履约考核等环节出台细化规则，对企业合规运营的标准全面提升。

（一）行业发展情况

1、行业背景与政策驱动

（1）房地产行业传导压力持续深化

2026 年上半年，房地产行业调整带来的下行压力持续向物业管理行业传导，行业增量空间进一步收窄。中指研究院 2026 年半年监测数据显示，上半年百强物企在管面积均值同比增速较 2025 年全年小幅回落，行业发展重心全面转向存量提质，市场格局迎来优胜劣汰的深度竞争阶段。

依托房企的前期介入、案场配套业务持续萎缩。行业现金流同步趋紧，物业费收缴水平连续四年下滑、回款周期拉长，人力与运维刚性成本逐年走高；住宅基础项目普遍承压亏损，老旧小区经营困境更为严峻，地产下行带来的经营风险全面传导至物业行业。

（2）政策红利全面加码，转型赛道清晰落地

2026 年作为“十五五”规划开局之年，物业行业政策定位显著提升，顶层设计与地方配套政策双向发力，为企业多元化转型、智慧化升级提供坚实支撑。

国家顶层政策锚定行业发展方向。《城市更新“十五五”规划》首次将物业服务提升行动纳入国家级五年规划，支持物业承接老旧小区运营、拓展存量市场；国家出台促消费政策，打通“物业+生活服务”路径，放宽养老、托育、健康等业态准入，放开社区便民增值服务发展空间。

地方配套政策加速落地。浙粤沪等地修订物业条例，允许企业市场化运营居家养老、社区托幼等增值业务；多地出台服务提质专项方案，推行分级菜单服务、公共收益透明监管、维修资金数字化管理。

智慧社区与基层治理政策长效赋能。全国地级以上城市普及智慧小区配套，上线智能安防、线上缴费报修等数字化工具；党建引领三方协同治理机制全面落地，物业深度融入基层民生与城市安全管理，行业公共价值持续提升。

2、行业竞争格局演变

（1）并购逻辑全面迭代，行业扩张趋于理性

2026 年上半年物企收购市场显著降温，盲目跨界、粗放冲规模的发展模式彻底终结，行业并购转向细分赛道互补、提质增效。企业重点布局商管、设施管理、城市服务等高附加值非住宅业态，叠加资本市场态度谨慎、企业现金流承压，行业无序扩张态势全面收敛。

（2）市场格局结构性分化，行业加速优胜劣汰

行业集中度分层特征凸显，头部 TOP10 物企依托品牌、数字化、全业态运营优势，通过存量深耕、市场化外拓及城市公服项目持续提升市场份额；中小区域物企受资金、专业能力短板制约，无法切入高门槛非住宅赛道，叠加住宅项目持续亏损，生存空间持续收缩，企业退场、行业出清节奏加快。

（3）住宅赛道矛盾激化，业务结构持续优化

住宅物业收支失衡问题突出，物业费调价困难、刚性运营成本攀升、物业费收缴效率下滑多重压力叠加，同时业主自治体系日趋成熟、项目更换率持续提升，传统低价粗放运营模式难以为继。头部物企主动清退老旧小区、低质刚需等低效亏损项目，将资源集中倾斜至优质住宅、商业、产业园、城市服务等高价值赛道。

（4）竞争壁垒全面升级，行业迈入高质量发展阶段

行业竞争从单一规模比拼，迭代为专业服务、数字化运营、社区生态、国资资源的多重综合壁垒竞争。长期来看，行业将持续呈现头部集中、业态分化、分层竞争的发展格局，正式进入优胜劣汰、提质增效的高质量发展周期。

（二）公司主营业务

报告期内物业管理仍为公司核心主营业务；公司合并报表营业收入 2.10 亿元，与上年同期相比增长 6.54%；归属于上市公司股东净利润 1,461.09 万元，与上年同期相比下降 21.56%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1,322.40 万元，与上年同期相比下降 26.52%。

（三）经营计划

公司持续夯实市场化拓展实力，锚定重点区域实施深耕布局，依托片区化统筹管理模式深挖存量项目周边增量市场，实现片区运营，强化属地精细化服务能力。依托社区场景挖掘增值服务与设施运维业务机会，布局居家服务、社区养老、家装美居赛道，延伸业务发展边界。稳步推进业财一体化建设，强化全链条成本管控，实现运营提质增效。

二、核心竞争力分析

不适用。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	209,981,476.89	197,092,019.71	6.54%	
营业成本	166,853,804.40	149,867,470.76	11.33%	
销售费用	2,800,950.95	2,610,855.21	7.28%	
管理费用	15,113,357.11	16,757,553.42	-9.81%	
财务费用	533,786.37	168,772.93	216.27%	主要系公司本期租赁负债未确认融资费用摊销所致。
所得税费用	3,402,428.17	5,332,395.80	-36.19%	主要系递延所得税费用减少所致。
研发投入	77,832.00	221,968.00	-64.94%	主要系公司本期研发业务减少所致。
经营活动产生的现金流量净额	-6,419,631.77	-19,161,446.06	66.50%	主要系公司本期预收款项增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-25,487,122.47	-171,308,446.51	85.12%	主要系公司本期收回现金管理的现金增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-634,594.11	-727,512.34	12.77%	
现金及现金等价物净增加额	-32,541,348.35	-191,197,404.91	82.98%	主要系公司本期收回现金管理的现金增加所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	209,981,476.89	100%	197,092,019.71	100%	6.54%
分行业					
物业管理	199,805,059.02	95.15%	186,918,944.64	94.84%	6.89%
其他业务	10,176,417.87	4.85%	10,173,075.07	5.16%	0.03%
分产品					
物业管理及配套服务	190,761,681.07	90.85%	172,038,296.03	87.29%	10.88%
案场服务费	9,043,377.95	4.31%	14,880,648.61	7.55%	-39.23%
其他服务	10,176,417.87	4.85%	10,173,075.07	5.16%	0.03%
分地区					
华东	179,662,656.86	85.56%	170,450,150.65	86.48%	5.40%
西北	21,987,839.20	10.47%	17,956,004.58	9.11%	22.45%
华中	6,222,372.97	2.96%	6,893,275.33	3.50%	-9.73%
华北	2,108,607.86	1.00%	1,792,589.15	0.91%	17.63%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
物业管理	199,805,059.02	159,876,307.38	19.98%	6.89%	10.81%	-2.83%
分产品						
物业管理及配套服务	190,761,681.07	152,003,445.73	20.32%	10.88%	14.27%	-2.36%
案场服务	9,043,377.95	7,872,861.65	12.94%	-39.23%	-30.07%	-11.40%
分地区						
华东	173,931,516.00	140,447,132.54	19.25%	6.54%	11.23%	-3.41%
西北	17,820,566.70	12,711,697.14	28.67%	16.29%	5.78%	7.09%
华中	5,965,921.10	4,664,606.97	21.81%	-8.88%	2.50%	-8.69%
华北	2,087,055.22	2,052,870.73	1.64%	16.91%	41.66%	-17.18%

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

☐适用 ☒不适用

四、非主营业务分析

☒适用 ☐不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	716,279.66	3.97%		
公允价值变动损益	659,864.36	3.66%		
营业外收入	5,330.92	0.03%		
营业外支出	55,184.21	0.31%		

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,029,240.90	-38.99%	主要系公司本期应收账款增加计提信用减值损失增加所致。	
-------------------	---------------	---------	----------------------------	--

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	129,099,067.43	21.31%	161,640,415.78	26.49%	-5.18%	
应收账款	174,146,144.86	28.75%	137,495,803.31	22.53%	6.22%	
存货	236,223.53	0.04%	275,452.82	0.05%	-0.01%	
投资性房地产	37,393,579.79	6.17%	36,597,345.71	6.00%	0.17%	
固定资产	2,389,379.91	0.39%	2,386,031.43	0.39%	0.00%	
在建工程	2,109,083.75	0.35%	1,775,948.29	0.29%	0.06%	
使用权资产	13,175,321.47	2.18%	15,608,132.61	2.56%	-0.38%	
合同负债	86,647,361.36	14.31%	67,756,515.72	11.10%	3.21%	
租赁负债	9,634,431.79	1.59%	11,886,921.80	1.95%	-0.36%	
交易性金融资产	125,659,864.36	20.75%	136,761,893.37	22.41%	-1.66%	
其他权益工具投资	72,394,195.02	11.95%	72,394,195.02	11.86%	0.09%	

2、主要境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	136,761,893.37	-1,102,029.01			433,000,000.00	443,000,000.00		125,659,864.36
4. 其他权益工具投资	72,394,195.02		20,361,995.02					72,394,195.02

资								
金融资产小计	209,156,088.39	-1,102,029.01	20,361,995.02		433,000,000.00	443,000,000.00		198,054,059.38
上述合计	209,156,088.39	-1,102,029.01	20,361,995.02		433,000,000.00	443,000,000.00		198,054,059.38
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

不适用。

六、投资状况分析

1、总体情况

☒适用 ☐不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
52,032,200.00	0.00	100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
杭州拓深科技有限公司	主要从事智慧消防、电力安全与能源数字化管理业务，提供电气安全	其他	52,032,200.00	5.96%	自有资金	/	长期	股权	已过户			否	2026年01月09日	《关于购买股权暨关联交易的公告》（公告编号：2026-001）

	预警、智能用电及能耗运维解决方案。													
合计	---	---	52,032,200.00	---	---	---	---	---	---	0.00	0.00	---	---	---

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☒适用 ☐不适用

(1) 募集资金总体使用情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额(1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额(2)	报告期末募集资金使用比例(3) = (2) / (1)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2024年	向特定对象发	2024年12月10	16,729.6	16,281.49	138.16	5,619.86	34.52%	0	0	0.00%	10,939.22	尚未使用的募	0

	行 A 股股 票	日										集 资 金 将 继 续 用 于 募 投 项 目； 同 时 在 不 影 响 募 集 资 金 投 资 项 目 建 设 进 度 和 募 集 资 金 使 用、 有 效 控 制 风 险 的 前 提 下， 在 股 东 会 批 准 的 额 度 内， 使 用 部 分 暂 时 闲 置 募 集 资 金 进 行 现 金 管 理。	
合计	--	--	16,72 9.6	16,28 1.49	138.1 6	5,619 .86	34.52 %	0	0	0.00%	10,93 9.22	--	0

募集资金总体使用情况说明：

经中国证券监督管理委员会《关于同意中天服务股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2024]111 号）核准，本公司向特定对象发行股票 34,565,289 股，每股发行价格为人民币 4.84 元，募集资金总额为人民币 167,295,998.76 元，扣除承销保荐费人民币 3,716,981.13 元后，实际收到出资款人民币 163,579,017.63 元，扣除其他发行费用人民币 764,150.95 元后，募集资金净额人民币 162,814,866.68 元。上述募集资金于 2024 年 11 月 25 日全部到位，经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具立信中联验字[2024]D-0051 号《验资报告》。本公司对募集资金采取了专户存储制度。

截至 2026 年 6 月 30 日，公司累积使用募集资金 5,619.86 万元，累计利息收入净额和现金管理收益 277.60 万元；公司募集资金余额为 10,939.22 万元。

(2) 募集资金承诺项目情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目														
物业管理市场拓展项目	2024年12月10日	物业管理市场拓展项目	生产建设	否	6,180	6,180	71.16	161.55	2.61%	2028年03月01日			否	否
信息化与智能化升级项目	2024年12月10日	信息化与智能化升级项目	生产建设	否	5,249.6	4,801.49	67	431.71	8.99%	2028年03月01日			不适用	否
人力资源建设项目	2024年12月10日	人力资源建设项目	运营管理	否	300	300	0	26.6	8.87%	2028年03月01日			不适用	否
补充流动资金	2024年12月10日	补充流动资金	补流	否	5,000	5,000	0	5,000	100.00%	2024年12月20日			不适用	否
承诺投资项目小计				--	16,729.6	16,281.49	138.16	5,619.86	--	--			--	--
超募资金投向														
不适用	2024年12月10日	无	生产建设	否	0	0	0	0	0.00%				不适用	否
超募资金投向小计				--	0	0	0	0	--	--			--	--
合计				--	16,729.6	16,281.49	138.16	5,619.86	--	--	0	0	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因(含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因)		1、《募集说明书》中承诺投资项目除物业管理市场拓展项目外，信息化与智能化升级项目、人力资源建设项目、补充流动资金三个项目，均不产生直接的经济效益；2、物业管理市场拓展项目尚未达到预期状态。												

项目可行性发生重大变化的情况说明	项目可行性未发生重大变化
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
存在擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的情形	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	适用
	以前年度发生 经本公司第六届董事会第十次会议批准，公司将募集资金投资项目“物业管理市场拓展项目、信息化与智能化升级项目、人力资源建设项目”的实施主体由本公司变更为全资子公司中天美好生活服务集团有限公司，本次变更有利于募集资金投资项目的顺利实施，符合募集资金使用计划，不涉及募集资金投资项目投资总额的变更，不存在募集资金用途变更，不影响募集资金投资项目的正常进行。报告期内，本公司不存在募集资金投资项目实施方式调整情况。
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用
	公司于 2025 年 2 月 24 日召开第六届董事会第十一次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金 4,462,241.96 元置换预先投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金，其中募投项目 369.81 万元，发行费用 76.42 万元。立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)对本公司自筹资金预先投入募集资金投资项目及已支付发行费用的情况进行了专项审核，并出具了《关于中天服务股份有限公司以募集资金置换预先投入自筹资金的专项鉴证报告》(立信中联专审字[2025]D-0010 号)；保荐机构出具了核查意见。2025 年度，公司完成上述置换。报告期无相关事项。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金将继续用于募投项目；同时在不影响募集资金投资项目建设进度和募集资金使用、有效控制风险的前提下，在批准的额度内，使用部分暂时闲置募集资金进行现金管理。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	1、本公司已披露的募集资金使用相关信息不存在未及时、真实、准确、完整披露的情况；2、募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。3、本公司于 2025 年 12 月 26 日召开第六届董事会第十八次会议，审议通过了《关于部分募集资金投资项目延期的议案》，同意将募集资金投资项目“物业管理市场拓展项目”“信息化与智能化升级项目”“人力资源建设项目”达到预定可使用状态日期由 2026 年 3 月 1 日延期至 2028 年 3 月 1 日。保荐机构出具了核查意见。

(3) 募集资金变更项目情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

八、主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用
主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中天美好服务	子公司	物业管理	50000000	436,602,821.75	206,355,304.42	197,680,976.86	14,288,584.65	10,850,137.74
新嘉联	子公司	制造业	30000000	50,852,156.52	50,080,639.06	0.00	-1,094.19	-1,094.19

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
中天美好（东阳）物业服务有限公司	投资设立	有助于公司主营业务开展。

主要控股参股公司情况说明

公司分别于 2025 年 7 月 11 日、2025 年 9 月 15 日召开第六届董事会第十四次会议和 2025 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于购买股权暨关联交易的议案》。公司拟以现金方式收购控股股东上海天纪持有杭州拓深科技有限公司（以下简称“杭州拓深”）357.8558 万元出资额对应的全部股权，交易对价为人民币 5,203.22 万元，公司与上海天纪签署了附生效条件的《股权转让协议》，本次交易构成关联交易。2026 年 1 月 9 日，公司披露上述股权转让已完成相关工商变更登记手续，杭州拓深成为公司参股公司；公司按《股权转让协议》约定向上海天纪支付全部股权转让价款。

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、市场拓展风险

行业存量内卷、头部集中加速挤压其他物企盈利与生存空间。为对冲该风险，公司坚持核心区域深耕战略，以差异化精细化服务强化业主粘性、塑造品牌服务溢价；依托存量项目辐射周边片区拓展，构建片区规模壁垒稳固属地市场份额。

2、业务拓展风险

行业步入提质转型周期，传统住宅赛道竞争白热化，新增增值业务存在市场培育慢、专业门槛高等不确定性。公司持续布局与基础物业服务强协同的关联业态，比如居家、养老、设备维保、美居等增值业务，循序渐进搭建可持续增值服务体系，拓宽多元增收渠道。

3、人力管理风险

物业行业人力支出占比较高、用工成本逐年递增，兼具复合型项目管理与工程运维能力的专业人才供给不足，一定程度限制服务升级与业务拓展。公司兼顾成本管控与服务提质，通过试验利用智能巡检、自动化保洁设备降低基础人力投入；常态化开展内部培训，配套职业技能认证，持续提升人员专业能力与人均运营效率。

4、现金流及应收款风险

行业物业费收缴水平持续承压，款项回收周期有所延长，老旧住宅项目运营收支平衡难度提升，企业坏账及应收减值计提压力有所增加。公司持续完善线上缴费渠道，搭建分层回款跟进机制，精细化应收款项全流程管理；动态优化项目结构，逐步调整经营承压、回款偏弱的存量项目，持续改善整体现金流质量。

5、盈利成本结构性风险

人力、设施运维等运营成本呈上行态势，住宅物业收费标准调整落地存在较大阻力，基础住宅项目盈利承压。公司通过片区集约化统筹管理摊薄固定运营成本，依托数字化工具提升运营效率；优化业态资源配置，布局商业、城市综合服务赛道，并培育社区增值业务，对冲基础物业服务盈利压力。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

报告期内，公司暂未开展脱贫攻坚、乡村振兴等工作。

第五节 重要事项

一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

☒适用 ☐不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	邓长春；王献蜀、中麦控股有限公司	业绩承诺及补偿安排	2015 年、2016 年和 2017 年，巴士在线科技有限公司实现经审计的归属于母公司股东的净利润不低于 10,000 万元、15,000 万元和 20,000 万元；实现经审计的归属于母公司股东扣除非经常性损益的净利润不低于 9,000 万元、14,000 万元和 20,000 万元。否则应按照《盈利承诺及补偿协议》的约定对公司予以补偿。	2015 年 01 月 01 日	3 年	未履行相关承诺
承诺是否按时履行	否					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	2020 年 2 月，经公司第四届董事会第三十七次会议和 2020 年第一次临时股东大会审议通过，公司与业绩补偿义务人就相关业绩补偿事宜签订《协议书》和《协议书之补充协议》。在执行协议过程中，1、邓长春所持有的 581,482 股存在司法轮候冻结，无法办理回购注销业务。公司已多次提醒邓长春尽快消除相关司法冻结，配合公司办理股份回购事宜，邓长春未予配合。公司已对邓长春提起诉讼，法院判决邓长春按公司诉请对公司进行赔付，在法院强制执行过程中未执行到财产，目前已终本执行。2、截至协议第一次付款期限即 2020 年 12 月 20 日，王献蜀、中麦控股有限公司未向公司支付相关款项，公司已对王献蜀、中麦控股有限公司提起诉讼，法院一审判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付相关款项并支付违约金，在法院强制执行过程中未执行到财产，目前已终本执行。3、截至协议第二次付款期限即 2021 年 12 月 20 日，王献蜀、中麦控股有限公司未向公司支付相关款项，公司已对王献蜀、中麦控股有限公司提起诉讼，法院一审判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付相关款项并支付违约金，在法院强制执行过程中未执行到财产，目前已终本执行。4、截至协议第三次付款期限即 2022 年 12 月 20 日，王献蜀、中麦控股有限公司未向公司支付相关款项，公司已对王献蜀、中麦控股有限公司提起诉讼，法院一审判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付相关款项并支付违约金，在法院强制执行过程中未执行到财产，目前已终本执行。5、因王献蜀、中麦控股有限公司至今仍未向公司支付任何到期款项，公司依据相关法律法规向法院申请王献蜀、中麦控股有限公司支付第四期、第五期全部款项，法院一审判决中麦控股有限公司、王献蜀向公司支付相关款项并支付违约金，因上述二被告未执行判决，公司向法院申请强制执行，在法院强制执行过程中未执行到财产，目前已终本执行。6、后续公司仍将依法向当事人追偿，尽最大努力争取公司及股东权益。					

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

☒适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预 计负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审 理结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日 期	披露 索引
10 名投资者诉公 司证券虚假陈述 责任纠纷	61.08	计提 24.43 万元	尚未完成全 部诉讼程序	/	/		
何军等 6 人诉中 天美好服务物业 服务纠纷	2.16	否	尚未完成全 部诉讼程序	/	/		
余中干诉中天美 好服务劳动合同 纠纷	12.21	否	尚未开庭	/	/		

九、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☒适用 ☐不适用

关联 交易 方	关联关 系	关联 交易 类型	关联 交易 内容	关联 交易 定价 原则	关联 交易 价格	关联 交易 金额 （万元）	占同 类交 易金 额的比例	获批 的交 易额 度（万元）	是否 超过 获批 额度	关联 交易 结算 方式	可获 得的 同类 交易 市价	披露 日期	披露 索引
中天控股集团 有限公司及其控制的公 司	《上市规则》第 6.3.3 条第二款第（一）项、第（二）项规定的关联法人	向关联人提供劳务	物业管理及配 套	市场价	/	1,447.61	7.59%	5,500	否	按合 同约 定	/	2026 年 04 月 27 日	《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上的《关于 2026 年度日常关联交易预计的公告》（公告编号：2026-009）。
		向关联人提供劳务	案场服务	成本测算法	/	849.04	93.89%	2,000	否	按合 同约 定	/	2026 年 04 月 27 日	
中天美好集团有 限公司	《上市规则》第 6.3.3 条第二款第（二）项规定的关联法人	向关联人购买商品	购买车位进行销售	市场价	/	249.06	100.00%	2,000	否	按合 同约 定	/	2026 年 04 月 27 日	
合计				--	--	2,545.71	--	9,500	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				在预计范围内正常履行中。									

交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用
-------------------------	-----

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1） 托管情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2） 承包情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☒适用 ☐不适用

租赁情况说明

公司租赁了用于日常经营办公的场所及用于资产经营的房屋租赁业务。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

3、委托理财

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2026 年 05 月 18 日	“约调研”微信小程序	网络平台线上交流	其他	通过“约调研”微信小程序参与互动交流的人员	对 2025 年度报告网上业绩说明会中投资者提出的问题作出答复	《中天服务 2025 年度网上业绩说明会投关记录表》

十四、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	69,740,857	21.32%						69,740,857	21.32%
1、国家持股									
2、国有法人持股	165,000	0.05%						165,000	0.05%
3、其他内资持股	69,575,857	21.27%						69,575,857	21.27%
其中：境内法人持股	54,064,122	16.53%						54,064,122	16.53%
境内自然人持股	15,511,735	4.74%						15,511,735	4.74%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	257,363,007	78.68%						257,363,007	78.68%
1、人民币普通股	257,363,007	78.68%						257,363,007	78.68%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	327,103,864	100.00%						327,103,864	100.00%

股份变动的原因

☐适用 ☒不适用

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

股份回购的实施进展情况

☒适用 ☐不适用

报告期，公司尚无股份回购相关安排。

2026 年 7 月 30 日，公司召开第六届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于回购公司股份方案的议案》，同意公司使用自有资金以集中竞价交易方式回购公司已发行的人民币普通股（A 股）用于员工持股计划或股权激励；本次回购股份的实施期限为自董事会审议通过本次回购股份方案之日起 12 个月内。

截至本报告披露日，公司通过回购专用证券账户以集中竞价方式累计回购公司股份数量为 1,424,200 股，占公司当前总股本比例为 0.44%，最高成交价为 4.90 元/股，最低成交价为 4.79 元/股，成交总金额为 690.75 万元。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

2、限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		19,091		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）		0		
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
上海天纪投资有限公司	境内非国有法人	28.91%	94,578,291	0	34,565,289	60,013,002	不适用	0
蒋键	境内自然	2.53%	8,260,685	0	8,260,685	0	不适用	0

	人							
深圳市盛世景投资有限公司—深圳前海盛世轩金投资企业（有限合伙）	其他	2.29%	7,500,000	0	7,500,000	0	不适用	0
浙江海洋力合资本管理有限公司	境内非国有法人	1.83%	6,000,000	0	6,000,000	0	不适用	0
中麦控股有限公司	境内非国有法人	1.57%	5,141,115	0	5,141,115	0	质押 冻结	1,341,115 5,141,115
鲁俊涛	境内自然人	1.29%	4,224,700	1668900	0	4,224,700	不适用	0
胡兴航	境内自然人	1.13%	3,700,000	0	3,700,000	0	不适用	0
罗蓓文	境内自然人	1.10%	3,600,039	490000	0	3,600,039	不适用	0
林东升	境内自然人	0.66%	2,160,900	7800	0	2,160,900	不适用	0
金雷	境内自然人	0.64%	2,100,000	0	0	2,100,000	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量					股份种类		
						股份种类	数量	
上海天纪投资有限公司	60,013,002					人民币普通股	60,013,002	
鲁俊涛	4,224,700					人民币普通股	4,224,700	
罗蓓文	3,600,039					人民币普通股	3,600,039	
林东升	2,160,900					人民币普通股	2,160,900	
金雷	2,100,000					人民币普通股	2,100,000	
高盛国际—自有资金	2,080,726					人民币普通股	2,080,726	
骆建娟	1,671,100					人民币普通股	1,671,100	
BARCLAYS BANK PLC	1,535,986					人民币普	1,535,986	

		通股	
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	1, 513, 228	人民币普通股	1, 513, 228
UBS AG	1, 511, 721	人民币普通股	1, 511, 721
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	未知以上无限售条件股东之间是否存在关联关系；未知以上无限售条件股东与上述前 10 名股东之间是否存在关联关系或构成一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	已知上述股东中，股东鲁俊涛通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 3, 934, 700 股，通过普通证券账户持有公司股票 290, 000 股，合计持有公司股票 4, 224, 700 股。		

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

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

四、董事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司前期已披露实际控制人筹划控制权变更但尚未完成的，请说明控制权变更进展情况。

☐适用 ☒不适用

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：中天服务股份有限公司

2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	129,099,067.43	161,640,415.78
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	125,659,864.36	136,761,893.37
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	174,146,144.86	137,495,803.31
应收款项融资		
预付款项	2,519,209.53	1,368,817.92
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	9,960,173.60	8,623,098.70
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	236,223.53	275,452.82
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	25,311,036.37	25,480,752.23
流动资产合计	466,931,719.68	471,646,234.13

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资	72,394,195.02	72,394,195.02
其他非流动金融资产		
投资性房地产	37,393,579.79	36,597,345.71
固定资产	2,389,379.91	2,386,031.43
在建工程	2,109,083.75	1,775,948.29
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	13,175,321.47	15,608,132.61
无形资产	906,904.12	1,086,547.32
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	549,876.90	433,138.67
递延所得税资产	9,844,633.21	8,241,922.38
其他非流动资产		
非流动资产合计	138,762,974.17	138,523,261.43
资产总计	605,694,693.85	610,169,495.56
流动负债：		
短期借款		
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	49,442,610.60	44,955,378.08
预收款项	30,291.52	30,291.52
合同负债	86,647,361.36	67,756,515.72
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	17,504,157.23	21,700,191.93
应交税费	5,865,515.84	5,310,560.95
其他应付款	52,355,101.48	91,175,921.00

其中：应付利息		
应付股利		
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	6,311,628.80	4,414,214.72
其他流动负债	5,196,733.85	4,042,616.04
流动负债合计	223,353,400.68	239,385,689.96
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	9,634,431.79	11,886,921.80
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	286,337.80	494,007.80
递延收益		
递延所得税负债	3,293,830.37	3,902,033.15
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,214,599.96	16,282,962.75
负债合计	236,568,000.64	255,668,652.71
所有者权益：		
股本	327,103,864.00	327,103,864.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,862,119,811.41	1,862,119,811.41
减：库存股		
其他综合收益	20,361,995.02	20,361,995.02
专项储备		
盈余公积	9,282,718.76	9,282,718.76
一般风险准备		
未分配利润	-1,849,948,586.45	-1,864,559,525.03
归属于母公司所有者权益合计	368,919,802.74	354,308,864.16
少数股东权益	206,890.47	191,978.69
所有者权益合计	369,126,693.21	354,500,842.85
负债和所有者权益总计	605,694,693.85	610,169,495.56

法定代表人：操维江 主管会计工作负责人：徐振春 会计机构负责人：高杨

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	30,880,190.25	33,977,033.50
交易性金融资产	125,659,864.36	136,761,893.37
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,210,354.93	5,143,107.32
应收款项融资		
预付款项	69,934.73	158,757.98
其他应收款	233,122.03	69,112.19
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
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	25,301,430.43	25,423,568.26
流动资产合计	188,354,896.73	201,533,472.62
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	84,691,695.01	84,691,695.01
其他权益工具投资	72,394,195.02	72,394,195.02
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,538,462.66	2,702,201.19
固定资产	9,041.30	18,175.52
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	235.55	1,645.73
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	159,633,629.54	159,807,912.47
资产总计	347,988,526.27	361,341,385.09

流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	10,774,346.49	8,848,163.12
预收款项		
合同负债	1,113,823.46	1,120,852.97
应付职工薪酬	681,646.65	1,065,327.38
应交税费	4,713.14	1,211.96
其他应付款	139,326,508.47	157,479,370.49
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		
其他流动负债	70,713.52	41,399.08
流动负债合计	151,971,751.73	168,556,325.00
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	244,337.80	454,007.80
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	244,337.80	454,007.80
负债合计	152,216,089.53	169,010,332.80
所有者权益：		
股本	327,103,864.00	327,103,864.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,874,410,253.36	1,874,410,253.36
减：库存股		
其他综合收益	20,361,995.02	20,361,995.02
专项储备		
盈余公积	9,895,382.31	9,895,382.31
未分配利润	-2,035,999,057.95	-2,039,440,442.40
所有者权益合计	195,772,436.74	192,331,052.29

负债和所有者权益总计	347,988,526.27	361,341,385.09
------------	----------------	----------------

3、合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	209,981,476.89	197,092,019.71
其中：营业收入	209,981,476.89	197,092,019.71
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	186,428,144.27	170,592,159.99
其中：营业成本	166,853,804.40	149,867,470.76
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	1,048,413.44	965,539.67
销售费用	2,800,950.95	2,610,855.21
管理费用	15,113,357.11	16,757,553.42
研发费用	77,832.00	221,968.00
财务费用	533,786.37	168,772.93
其中：利息费用	249,299.41	25,562.37
利息收入	97,395.18	211,383.01
加：其他收益	177,692.77	370,711.13
投资收益（损失以“—”号填列）	716,279.66	419,257.18
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		
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）	659,864.36	1,648,024.01
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-7,029,240.90	-3,375,102.87
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”	203.31	-27,835.75

号填列)		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	18,078,131.82	25,534,913.42
加：营业外收入	5,330.92	325,903.54
减：营业外支出	55,184.21	1,974,502.42
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	18,028,278.53	23,886,314.54
减：所得税费用	3,402,428.17	5,332,395.80
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	14,625,850.36	18,553,918.74
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	14,625,850.36	18,553,918.74
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）	14,610,938.58	18,626,807.97
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	14,911.78	-72,889.23
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
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	14,625,850.36	18,553,918.74
归属于母公司所有者的综合收益总额	14,610,938.58	18,626,807.97
归属于少数股东的综合收益总额	14,911.78	-72,889.23
八、每股收益：		

（一）基本每股收益	0.04	0.06
（二）稀释每股收益	0.04	0.06

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：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：操维江 主管会计工作负责人：徐振春 会计机构负责人：高杨

4、母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	12,821,965.97	15,649,673.09
减：营业成本	9,580,410.41	11,737,479.85
税金及附加	66,014.17	67,596.02
销售费用		
管理费用	749,537.32	1,213,811.70
研发费用		
财务费用	-47,842.95	-71,988.98
其中：利息费用		
利息收入	51,563.66	78,987.37
加：其他收益	2,734.17	6,824.32
投资收益（损失以“—”号填列）	549,579.16	407,590.51
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）	659,864.36	1,648,024.01
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-244,640.26	62,952.55
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		-9,752.59
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	3,441,384.45	4,818,413.30
加：营业外收入		
减：营业外支出		1,786,820.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	3,441,384.45	3,031,593.30
减：所得税费用		412,006.00
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	3,441,384.45	2,619,587.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	3,441,384.45	2,619,587.30

（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	3,441,384.45	2,619,587.30
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 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	222,804,726.22	189,626,875.97
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	17,250,522.91	19,061,315.07
经营活动现金流入小计	240,055,249.13	208,688,191.04
购买商品、接受劳务支付的现金	123,727,034.74	108,392,394.34
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	81,449,895.58	79,245,399.34
支付的各项税费	14,750,769.30	14,262,196.72
支付其他与经营活动有关的现金	26,547,181.28	25,949,646.70
经营活动现金流出小计	246,474,880.90	227,849,637.10
经营活动产生的现金流量净额	-6,419,631.77	-19,161,446.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	443,000,000.00	235,430,000.00
取得投资收益收到的现金	2,478,173.03	419,257.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,030,859.59	3,943,792.04
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	447,509,032.62	239,793,049.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,573,615.09	671,495.73
投资支付的现金	469,422,540.00	410,430,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	472,996,155.09	411,101,495.73
投资活动产生的现金流量净额	-25,487,122.47	-171,308,446.51
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
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	634,594.11	727,512.34
筹资活动现金流出小计	634,594.11	727,512.34
筹资活动产生的现金流量净额	-634,594.11	-727,512.34
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	-32,541,348.35	-191,197,404.91
加：期初现金及现金等价物余额	161,640,415.78	334,857,502.63
六、期末现金及现金等价物余额	129,099,067.43	143,660,097.72

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 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	15,016,825.76	17,195,623.28
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	33,463,260.05	100,760,508.16
经营活动现金流入小计	48,480,085.81	117,956,131.44
购买商品、接受劳务支付的现金	8,631,616.16	11,655,508.49
支付给职工以及为职工支付的现金	2,814,964.96	2,986,101.71
支付的各项税费	554,905.74	581,134.29
支付其他与经营活动有关的现金	15,688,374.73	42,818,520.16
经营活动现金流出小计	27,689,861.59	58,041,264.65
经营活动产生的现金流量净额	20,790,224.22	59,914,866.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	306,000,000.00	220,430,000.00
取得投资收益收到的现金	2,311,472.53	407,590.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	224,000.00	1,251,000.00
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	308,535,472.53	222,088,590.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	332,422,540.00	395,430,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	332,422,540.00	395,430,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-23,887,067.47	-173,341,409.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
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	-3,096,843.25	-113,426,542.70
加：期初现金及现金等价物余额	33,977,033.50	147,504,000.16
六、期末现金及现金等价物余额	30,880,190.25	34,077,457.46

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度
----	-----------

	归属于母公司所有者权益													少数 股东权益	所有者 权益合计
	股本	其他权益工具			资本公 积	减： 库存股	其他 综合收 益	专项 储备	盈余公 积	一般 风险准 备	未分 配利 润	其他	小计		
		优先 股	永续 债	其他											
一、上年期末余额	327,103,864.00				1,862,119,811.41		20,361,995.02		9,282,718.76		-1,864,559,525.03		354,308,864.16	191,978.69	354,500,842.85
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	327,103,864.00				1,862,119,811.41		20,361,995.02		9,282,718.76		-1,864,559,525.03		354,308,864.16	191,978.69	354,500,842.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											14,610,938.58		14,610,938.58	14,911.78	14,625,850.36
（一）综合收益总额											14,610,938.58		14,610,938.58	14,911.78	14,625,850.36
（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	327 ,10 3,8 64. 00				1,8 62, 119 ,81 1.4 1		20, 361 ,99 5.0 2		9,2 82, 718 .76		- 1,8 49, 948 ,58 6.4 5		368 ,91 9,8 02. 74	206 ,89 0.4 7	369 ,12 6,6 93. 21

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东权益	所有 者权 益合	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收	专项 储备	盈余 公积	一 般 风 险 准	未 分 配 利 润	其 他			小 计
		优先 股	永续 债	其 他											

							益			备					计
一、上年期末余额	327,103,864.00				1,862,119,811.41				9,282,718.76		-1,896,638,079.75		301,868,314.42	284,294.22	302,152,608.64
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	327,103,864.00				1,862,119,811.41				9,282,718.76		-1,896,638,079.75		301,868,314.42	284,294.22	302,152,608.64
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											18,626,807.97		18,626,807.97	-72,889.23	18,553,918.74
（一）综合收益总额											18,626,807.97		18,626,807.97	-72,889.23	18,553,918.74
（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	327,103,864.00				1,862,119,811.41			9,282,718.76		-1,878,011,271.78		320,495,122.39	211,404.99	320,706,527.38	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	327,103,864.00				1,874,410,253.36		20,361,995.02		9,895,382.31	-2,039,440,442.40		192,331,052.29
加：会												

计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	327,103,864.00				1,874,410,253.36		20,361,995.02		9,895,382.31	-2,039,440,442.40		192,331,052.29
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										3,441,384.45		3,441,384.45
（一）综合收益总额										3,441,384.45		3,441,384.45
（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	327,103,864.00				1,874,410,253.36		20,361,995.02		9,895,382.31	-2,035,999,057.95		195,772,436.74

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	327,103,864.00				1,874,410,253.36				9,895,382.31	-2,044,510,422.81		166,899,076.86
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	327,103,864.00				1,874,410,253.36				9,895,382.31	-2,044,510,422.81		166,899,076.86
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										2,619,587.30		2,619,587.30
（一）综合收益总额										2,619,587.30		2,619,587.30
（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	327,103,864.00				1,874,410,253.36				9,895,382.31	-2,041,890,835.51		169,518,664.16

三、公司基本情况

中天服务股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系浙江新嘉联电子有限公司，由嘉善县二轻投资有限公司和丁仁涛、宋爱萍等 10 名自然人于 2000 年 5 月出资设立，后经三次整体变更，于 2006 年 11 月 8 日，公司名称变更为浙江新嘉联电子股份有限公司。公司股票于 2007 年 11 月在深圳证券交易所挂牌交易。2022 年 8 月，公司名称变更为中天服务股份有限公司，股票代码 002188，股票简称：中天服务，主营业务物业管理及配套，公司统一社会信用代码为 91330000721075424D。

截至 2026 年 6 月 30 日止，公司发行股本总数 32,710.3864 万股，注册资本为 32,710.3864 万元，注册地：浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道东升路 18 号 410 室，总部地址：浙江省杭州市上城区之江路 1300 号中天钱塘银座 419 室。公司主营业务为物业管理服务，主要服务为物业管理及综合配套服务。

经营范围：一般项目：企业总部管理；信息技术咨询服务；软件开发；广告设计、代理；广告制作；会议及展览服务；物业管理；家政服务；人工智能硬件销售；销售代理；知识产权服务（专利代理服务除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 8 月 28 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（以下合称“企业会计准则”）编制，并按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）披露有关财务信息。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

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。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：无

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2026 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2026 年度 1-6 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额 $\geq$ 500 万元
账龄超过 1 年的重要应付款项	金额 $\geq$ 500 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。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；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的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、控制的判断标准

控制，是指投资方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回报金额。公司已按照实质重于形式的原则，综合考虑了包括投资者的持股情况、投资者之间的相互关系、公司治理结构、潜在表决权等所有相关事实和因素后作出判断。

2、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

3、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

8、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：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金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时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：

- 1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，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金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。终止确认时，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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则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）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1）未保留对该金融资产控制的，则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，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）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）被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金融资产）之和。

（2）金融资产部分转移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（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）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）终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2）终止确认部分收到的对价，与原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金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其

一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

对于应收票据、应收账款、应收款项融资，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于客观证据表明存在减值，以及适用于单项评估的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提减值准备；对于不存在减值客观依据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资，或当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。具体如下：

（1）应收票据

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	银行承兑票据	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失
组合二	商业承兑汇票	

（2）应收账款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	内部关联方组合	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合二	账龄组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

（3）其他应收款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	内部关联方组合	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合二	除合并范围内关联方外的其他各种应收及暂付款项	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失

(4) 应收款项融资

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
银行承兑汇票	信用等级较低的银行	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
应收账款	应收一般经销商	
商业承兑汇票	信用风险较高的企业	

11、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件（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单独列示。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注五（10）相关会计处理。

12、存货

1、存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、委托加工物资等。

2、发出存货的计价方法

存货发出时按移动加权平均法计价。

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

5、存货跌价准备的确认标准和计提方法

(1) 存货可变现净值的确定

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(2) 存货跌价准备确认和计提的一般原则

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

13、长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，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，确定长期股权投资的初始投资成本。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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资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）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计

算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“五、（6）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“五、（7）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

15、固定资产

(1) 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	3-10	3.17-4.85
机器设备	年限平均法	10	3-10	9.00-9.70
运输设备	年限平均法	5	3-10	18.00-19.40
电子及其他设备	年限平均法	5	3-10	18.00-19.40

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

17、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费

用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18、使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。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、本公司发生的初始直接费用；
- 4、本公司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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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，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。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

19、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项 目	预计使用寿命	摊销方法	依 据
计算机软件	5-10 年	直线法	预计受益期限

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

1、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

2、开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：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，能够证明其有用性；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。

20、长期资产减值

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、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修工程等。

1. 摊销方法：长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2. 摊销年限：通过租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

22、合同负债

合同负债是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

23、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本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。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

24、租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 1、固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 4、租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

- 1、因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 2、根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

租赁负债根据其流动性在资产负债表中列报为流动负债或非流动负债，自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的非流动租赁负债的期末账面价值，在“一年内到期的非流动负债”项目反映。

25、预计负债

1、预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

26、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

1、一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

2、可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在销售返利、数量折扣、商业折扣、业绩奖金和索赔等的安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有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、主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

4、客户未行使的权利

本公司向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，应当按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司在客户要求其履行剩余履约义务的可能性极低时，才能将上述负债的相关余额转为收入。

5、具体原则

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

（1）按时点确认的收入

公司货物销售收入，属于在某一时点履行履约义务。内销产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

（2）按履约进度确认的收入

公司提供固定资产出租服务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，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，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

公司提供的物业管理服务和案场管理服务属于在某一时段内履行的履约义务，在履约义务履行的期间内分期确认收入。

公司提供的综合配套服务属于在某一时段内履行的履约义务。有合同服务周期约定时，在履约义务履行的期间内分期确认收入；无合同服务周期约定时，在服务已完成时确认收入。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

27、合同成本

1、取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

2、履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

3、合同成本减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

28、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

本公司对于货币性资产的政府补助，按照收到的金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

30、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备、运输工具及计算机及电子设备等。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

（1）经营租赁

本公司经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本公司将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本公司将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内（含一年）收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

（3）对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理

（1）短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

（2）低价值资产租赁

低价值资产租赁低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	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，在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%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
杭州惠家生活服务有限公司	20%
杭州联每户网络科技有限公司	20%
杭州森吉建筑工程有限公司	20%
嘉兴市浩天安全服务有限公司	20%
中天美好（东阳）物业服务有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

1、根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。报告期内，子公司杭州惠家生活服务有限公司、杭州联每户网络科技有限公司、杭州森吉建筑工程有限公司、嘉兴市浩天安全服务有限公司、中天美好（东阳）物业服务有限公司享受上述税收优惠政策。

2、根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）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。报告期内，子公司杭州联每户网络科技有限公司、杭州森吉建筑工程有限公司、嘉兴市浩天安全服务有限公司、杭州惠家生活服务有限公司、中天美好生活服务集团有限公司、中天美好（东阳）物业服务有限公司享受上述税收优惠政策。

3、根据《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 19 号）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；增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。上述公告执行至 2027 年 12 月 31 日。报告期内，子公司杭州联每户网络科技有限公司、嘉兴市浩天安全服务有限公司、杭州惠家生活服务有限公司、中天美好生活服务集团有限公司、中天美好（东阳）物业服务有限公司享受上述税收优惠政策。

4、根据《财政部国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（2016 年 1 月 29 日财税[2016]12 号）规定：将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围，由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元）的缴纳义务人，扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元）的缴纳义务人。报告期内，子公司杭州联每户网络科技有限公司、

嘉兴市浩天安全服务有限公司、杭州惠家生活服务有限公司、中天美好生活服务集团有限公司、中天美好（东阳）物业服务有限公司享受上述税收优惠政策。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	128,960,782.39	161,404,541.87
其他货币资金	138,285.04	235,873.91
合计	129,099,067.43	161,640,415.78

其他说明

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	125,659,864.36	136,761,893.37
其中：		
理财产品	125,659,864.36	136,761,893.37
其中：		
合计	125,659,864.36	136,761,893.37

其他说明

3、应收账款

（1）按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	129,122,643.82	101,541,823.47
1 至 2 年	39,541,949.21	31,910,641.39
2 至 3 年	16,657,418.89	12,850,821.63
3 年以上	10,906,792.50	6,763,262.51
3 至 4 年	8,547,845.86	5,589,126.47
4 至 5 年	1,816,709.78	1,016,199.41
5 年以上	542,236.86	157,936.63
合计	196,228,804.42	153,066,549.00

（2）按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	196,228,804.42	100.00%	22,082,659.56	11.25%	174,146,144.86	153,066,549.00	100.00%	15,570,745.69	10.17%	137,495,803.31
其中：										
账龄组合	196,228,804.42	100.00%	22,082,659.56	11.25%	174,146,144.86	153,066,549.00	100.00%	15,570,745.69	10.17%	137,495,803.31
合计	196,228,804.42	100.00%	22,082,659.56	11.25%	174,146,144.86	153,066,549.00	100.00%	15,570,745.69	10.17%	137,495,803.31

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	129,122,643.82	3,890,188.37	3.00%
1 至 2 年	39,541,949.21	3,954,194.92	10.00%
2 至 3 年	16,657,418.89	3,331,483.77	20.00%
3 至 4 年	8,547,845.86	8,547,845.86	100.00%
4 至 5 年	1,816,709.78	1,816,709.78	100.00%
5 年以上	542,236.86	542,236.86	100.00%
合计	196,228,804.42	22,082,659.56	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提	15,570,745.69	6,511,913.87				22,082,659.56
合计	15,570,745.69	6,511,913.87				22,082,659.56

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
杭州之江城市建设投资集团有限公司	3,545,740.16		3,545,740.16	1.81%	177,020.39
中天建设集团有限公司	2,459,357.61		2,459,357.61	1.25%	108,295.00
唐山馨轩房地产开发有限公司	2,005,731.71		2,005,731.71	1.02%	92,898.79
宜兴御龙置业有限公司	2,004,311.73		2,004,311.73	1.02%	160,569.07
中天控股集团有限公司	1,926,052.92		1,926,052.92	0.98%	190,695.64
合计	11,941,194.13		11,941,194.13	6.08%	729,478.89

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	9,960,173.60	8,623,098.70
合计	9,960,173.60	8,623,098.70

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	72,521,123.99	72,443,479.24
押金保证金	8,459,121.05	4,327,526.80
代收代付款	1,905,564.15	5,148,934.79
备用金	988,000.00	2,000.00
其他	563,610.04	661,076.47
合计	84,437,419.23	82,583,017.30

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	7,780,824.11	5,761,139.21
1 至 2 年	1,589,556.75	2,657,524.32
2 至 3 年	1,227,716.42	803,777.23
3 年以上	73,839,321.95	73,360,576.54
3 至 4 年	783,188.57	261,911.00
4 至 5 年	2,430.00	128,778.00
5 年以上	73,053,703.38	72,969,887.54
合计	84,437,419.23	82,583,017.30

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	72,415,274.06	85.76%	72,415,274.06	100.00%		72,415,274.06	87.69%	72,415,274.06	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备	12,022,145.17	14.24%	2,061,971.57	17.15%	9,960,173.60	10,167,743.24	12.31%	1,544,644.54	15.19%	8,623,098.70
其中：										
账龄组合	12,022,145.17	14.24%	2,061,971.57	17.15%	9,960,173.60	10,167,743.24	12.31%	1,544,644.54	15.19%	8,623,098.70
合计	84,437,419.23	100.00%	74,477,245.63	88.20%	9,960,173.60	82,583,017.30	100.00%	73,959,918.60	89.56%	8,623,098.70

按单项计提坏账准备类别名称：重要的单项计提坏账准备

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
巴士在线科技有限公司	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00	100.00%	预计无法收回
合计	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	7,780,824.11	233,424.72	3.00%
1 至 2 年	1,589,556.75	158,955.68	10.00%
2 至 3 年	1,227,716.42	245,543.28	20.00%
3 至 4 年	783,188.57	783,188.57	100.00%
4 至 5 年	2,430.00	2,430.00	100.00%
5 年以上	638,429.32	638,429.32	100.00%
合计	12,022,145.17	2,061,971.57	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026 年 1 月 1 日余额	599,342.06		73,360,576.54	73,959,918.60

2026 年 1 月 1 日余额 在本期				
——转入第三阶段	-156,637.71		156,637.71	
本期计提	195,328.88		345,463.90	540,792.78
本期转回	109.55		23,356.20	23,465.75
2026 年 6 月 30 日余额	637,923.68		73,839,321.95	74,477,245.63

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期末余 额
巴士在线科技有 限公司	往来款	72,400,200.00	5 年以上	85.74%	72,400,200.00
杭州市西湖区世 贸丽晶城（住 宅）第五届业主 委员会	押金保证金	1,205,960.00	1 年以内	1.43%	36,178.80
杭州市富阳区悦 享同心湾北区第 一届业主委员会	押金保证金	1,200,000.00	1 年以内	1.42%	36,000.00
杭州市余杭区蓝 郡华庭第三届业 主委员会	押金保证金	450,000.00	1 年以内:300,000.00 1-2 年:150,000.00	0.53%	24,000.00
江干区盛世钱塘 花园业主委员会	押金保证金	300,000.00	5 年以上	0.36%	300,000.00
合计		75,556,160.00		89.48%	72,796,378.80

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,396,188.92	95.12%	1,260,094.83	92.06%
1 至 2 年	122,720.61	4.87%	108,423.09	7.92%
2 至 3 年	300.00	0.01%	300.00	0.02%
合计	2,519,209.53		1,368,817.92	

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：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京京东世纪信息技术有限公司	738,869.66	29.33
国网新疆电力有限公司	287,786.82	11.42
中天控股集团有限公司	219,725.60	8.72
国网浙江省电力有限公司	153,298.85	6.09
安徽云班人力资源有限公司	128,773.35	5.11
小 计	1,528,454.28	60.67

其他说明：

6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成本 减值准备	账面价值
合同履约成本				13,106.80		13,106.80
低值易耗品	236,223.53		236,223.53	262,346.02		262,346.02
合计	236,223.53		236,223.53	275,452.82		275,452.82

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期理财产品	25,000,000.00	25,000,000.00
待抵扣增值税进项税	311,036.37	476,892.16
预缴税金及附加		3,860.07
合计	25,311,036.37	25,480,752.23

补偿性资产相关信息

其他说明：

8、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期初余额	本期计入 其他综合 收益的利 得	本期计入 其他综合 收益的损 失	本期末累 计计入其 他综合收 益的利得	本期末累 计计入其 他综合收 益的损失	本期确认 的股利收 入	期末余额	指定为以 公允价值 计量且其 变动计入
------	------	---------------------------	---------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------	------	------------------------------

								其他综合收益的原因
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资	72,394,195.02						72,394,195.02	战略性投资
合计	72,394,195.02						72,394,195.02	

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
杭州拓深科技有限公司					战略性投资	不适用

其他说明：

9、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	4,489,782.94		34,644,822.05	39,134,604.99
2. 本期增加金额			2,377,522.40	2,377,522.40
（1）外购			2,377,522.40	2,377,522.40
（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			984,427.72	984,427.72
（1）处置			984,427.72	984,427.72
（2）其他转出				
4. 期末余额	4,489,782.94		36,037,916.73	40,527,699.67
二、累计折旧和累计摊销				

1. 期初余额	558,550.08		1,978,709.20	2,537,259.28
2. 本期增加金额	76,165.95		560,036.03	636,201.98
(1) 计提或摊销	76,165.95		560,036.03	636,201.98
3. 本期减少金额			39,341.38	39,341.38
(1) 处置			39,341.38	39,341.38
(2) 其他转出				
4. 期末余额	634,716.03		2,499,403.85	3,134,119.88
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	3,855,066.91		33,538,512.88	37,393,579.79
2. 期初账面价值	3,931,232.86		32,666,112.85	36,597,345.71

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

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

其他说明：

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,389,379.91	2,386,031.43
合计	2,389,379.91	2,386,031.43

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	交通工具	电子及其他设备	合计
一、账面原值：			

1. 期初余额	862,106.44	5,920,996.20	6,783,102.64
2. 本期增加金额		428,202.93	428,202.93
(1) 购置		428,202.93	428,202.93
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额		32,635.64	32,635.64
(1) 处置或报废		32,635.64	32,635.64
4. 期末余额	862,106.44	6,316,563.49	7,178,669.93
二、累计折旧			
1. 期初余额	466,901.52	3,930,169.69	4,397,071.21
2. 本期增加金额	35,263.75	371,394.31	406,658.06
(1) 计提	35,263.75	371,394.31	406,658.06
3. 本期减少金额		14,439.25	14,439.25
(1) 处置或报废		14,439.25	14,439.25
4. 期末余额	502,165.27	4,287,124.75	4,789,290.02
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	359,941.17	2,029,438.74	2,389,379.91
2. 期初账面价值	395,204.92	1,990,826.51	2,386,031.43

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,109,083.75	1,775,948.29
合计	2,109,083.75	1,775,948.29

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
业务相关软件系统	1,393,956.43		1,393,956.43	1,030,937.56		1,030,937.56
道闸门禁安装工程	715,127.32		715,127.32	745,010.73		745,010.73
合计	2,109,083.75		2,109,083.75	1,775,948.29		1,775,948.29

(2) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

12、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	17,586,453.55	17,586,453.55
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	17,586,453.55	17,586,453.55
二、累计折旧		
1. 期初余额	1,978,320.94	1,978,320.94
2. 本期增加金额	2,432,811.14	2,432,811.14
(1) 计提	2,432,811.14	2,432,811.14
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	4,411,132.08	4,411,132.08
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	13,175,321.47	13,175,321.47
2. 期初账面价值	15,608,132.61	15,608,132.61

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				2,803,632.11	2,803,632.11
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(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				2,803,632.11	2,803,632.11
二、累计摊销					
1. 期初余额				1,717,084.79	1,717,084.79
2. 本期增加金额				179,643.20	179,643.20
(1) 计提				179,643.20	179,643.20
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				1,896,727.99	1,896,727.99
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				906,904.12	906,904.12
2. 期初账面价值				1,086,547.32	1,086,547.32

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

14、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
浙江新嘉联电子科技有限公司	1,096,503.46					1,096,503.46
合计	1,096,503.46					1,096,503.46

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
浙江新嘉联电子科技有限公司	1,096,503.46					1,096,503.46
合计	1,096,503.46					1,096,503.46

15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	326,819.96	275,948.00	125,023.45		477,744.51
云托管服务	106,318.71		34,186.32		72,132.39
合计	433,138.67	275,948.00	159,209.77		549,876.90

其他说明

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

资产减值准备	23,459,987.98	5,858,118.06	16,676,055.89	4,166,638.25
租赁负债	15,946,060.59	3,986,515.15	16,301,136.52	4,075,284.13
合计	39,406,048.57	9,844,633.21	32,977,192.41	8,241,922.38

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	13,175,321.47	3,293,830.37	15,608,132.61	3,902,033.15
合计	13,175,321.47	3,293,830.37	15,608,132.61	3,902,033.15

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		9,844,633.21		8,241,922.38
递延所得税负债		3,293,830.37		3,902,033.15

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	74,196,420.67	73,951,111.86
可抵扣亏损	332,893,340.11	332,851,726.35
合计	407,089,760.78	406,802,838.21

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年	278,548,682.83	278,548,682.83	
2027 年	19,567,818.06	19,567,818.06	
2028 年	33,424,851.61	33,424,851.61	
2029 年	901,382.43	892,084.56	
2030 年	414,725.90	418,289.29	
2031 年	35,879.28		
合计	332,893,340.11	332,851,726.35	

其他说明

17、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
劳务费	37,062,959.35	32,424,063.43
货款及材料款	7,139,192.21	7,149,627.11
工程及设备款	507,531.16	624,142.29
其他	4,732,927.88	4,757,545.25
合计	49,442,610.60	44,955,378.08

18、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	52,355,101.48	91,175,921.00
合计	52,355,101.48	91,175,921.00

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代收代付款	32,273,950.56	33,701,386.57
押金保证金	17,960,824.41	19,162,560.73
往来款	177,224.57	162,511.17
股权转让款		36,422,540.00
其他	1,943,101.94	1,726,922.53
合计	52,355,101.48	91,175,921.00

19、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他	30,291.52	30,291.52
合计	30,291.52	30,291.52

20、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业管理服务费	83,793,207.67	64,566,955.48
其他	2,854,153.69	3,189,560.24
合计	86,647,361.36	67,756,515.72

账龄超过 1 年的重要合同负债

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	21,240,941.15	69,081,132.08	73,449,427.09	16,872,646.14
二、离职后福利-设定提存计划	459,250.78	7,089,875.53	6,976,415.22	572,711.09
三、辞退福利		1,123,737.74	1,064,937.74	58,800.00
合计	21,700,191.93	77,294,745.35	81,490,780.05	17,504,157.23

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	20,924,554.99	62,990,590.36	67,379,378.43	16,535,766.92
2、职工福利费	53,004.17	1,305,838.51	1,294,658.51	64,184.17
3、社会保险费	188,718.55	2,338,874.29	2,273,831.79	253,761.05
其中：医疗保险费	179,017.97	2,179,999.20	2,119,880.75	239,136.42
工伤保险费	9,500.12	148,950.23	143,825.72	14,624.63
生育保险费	200.46	9,924.86	10,125.32	
4、住房公积金	66,772.00	2,333,561.58	2,381,559.58	18,774.00
5、工会经费和职工教育经费	7,891.44	112,267.34	119,998.78	160.00
合计	21,240,941.15	69,081,132.08	73,449,427.09	16,872,646.14

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	449,403.78	6,963,297.02	6,852,904.58	559,796.22
2、失业保险费	9,847.00	126,578.51	123,510.64	12,914.87
合计	459,250.78	7,089,875.53	6,976,415.22	572,711.09

其他说明

22、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,427,165.18	110,039.72
企业所得税	4,182,218.99	5,040,721.24

个人所得税	64,319.03	111,645.08
城市维护建设税	106,382.99	20,616.01
教育费附加	45,454.80	8,641.21
地方教育附加	30,396.57	5,760.85
房产税	7,719.25	9,264.21
印花税	892.24	2,051.74
水利基金	514.17	1,368.27
土地使用税	452.62	452.62
合计	5,865,515.84	5,310,560.95

其他说明

23、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	6,311,628.80	4,414,214.72
合计	6,311,628.80	4,414,214.72

其他说明：

24、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	5,196,733.85	4,042,616.04
合计	5,196,733.85	4,042,616.04

其他说明：

25、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	9,976,419.69	12,404,990.30
未确认融资费用	-341,987.90	-518,068.50
合计	9,634,431.79	11,886,921.80

其他说明：

26、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	286,337.80	494,007.80	预计诉讼损失
合计	286,337.80	494,007.80	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

27、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	327,103,864.00						327,103,864.00

其他说明：

28、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,862,119,485.77			1,862,119,485.77
其他资本公积	325.64			325.64
合计	1,862,119,811.41			1,862,119,811.41

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

29、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	20,361,995.02							20,361,995.02
其他权益工具投资公允价值变动	20,361,995.02							20,361,995.02
其他综合收益合计	20,361,995.02							20,361,995.02

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

30、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	9,282,718.76			9,282,718.76
合计	9,282,718.76			9,282,718.76

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

31、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	-1,864,559,525.03	-1,896,638,079.75
加：本期归属于母公司所有者的净利润	14,610,938.58	32,078,554.72
期末未分配利润	-1,849,948,586.45	-1,864,559,525.03

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元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 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元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

使用资本公积弥补亏损详细说明：

32、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	202,762,553.87	162,276,508.88	189,390,759.63	146,131,645.73
其他业务	7,218,923.02	4,577,295.52	7,701,260.08	3,735,825.03
合计	209,981,476.89	166,853,804.40	197,092,019.71	149,867,470.76

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

33、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	577,615.03	539,767.01
教育费附加	249,242.92	239,069.15
房产税	29,926.10	1,575.36
土地使用税	3,743.68	1,653.98
印花税	18,624.66	15,318.43
地方教育附加	166,218.58	159,338.73
地方水利建设基金	3,042.47	8,817.01
合计	1,048,413.44	965,539.67

其他说明：

34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	10,472,221.13	11,390,294.29
办公费	1,152,468.97	1,104,068.91
业务招待费	1,629,552.04	1,825,164.89
租赁费及使用权资产折旧	695,718.88	798,712.87
中介机构费	375,252.90	726,785.00
交通差旅费	376,508.29	338,552.63
折旧与摊销	302,993.42	377,554.81
其他	108,641.48	196,420.02
合计	15,113,357.11	16,757,553.42

其他说明

35、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,865,142.79	1,426,669.61
宣传推广费	180,574.93	624,416.65
业务招待费	393,482.58	247,523.20
其他	361,750.65	312,245.75
合计	2,800,950.95	2,610,855.21

其他说明：

36、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	77,832.00	62,968.00
委托研发费		159,000.00
合计	77,832.00	221,968.00

其他说明

37、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	249,299.41	25,562.37
减：利息收入	97,395.18	211,383.01
手续费	381,882.14	354,593.57
合计	533,786.37	168,772.93

其他说明

38、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	129,664.18	361,921.83
小微企业增值税减免	20,174.90	
代扣个人所得税手续费返还	27,853.69	8,789.30
合 计	177,692.77	370,711.13

39、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	659,864.36	1,648,024.01
合计	659,864.36	1,648,024.01

其他说明：

40、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品收益	716,279.66	419,257.18
合计	716,279.66	419,257.18

其他说明

41、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-6,511,913.87	-3,333,549.87
其他应收款坏账损失	-517,327.03	-41,553.00
合计	-7,029,240.90	-3,375,102.87

其他说明

42、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	203.31	-27,835.75
合 计	203.31	-27,835.75

43、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其他	5,330.92	325,903.54	5,330.92
合计	5,330.92	325,903.54	5,330.92

其他说明：

44、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款滞纳金支出	30,268.15	102,132.26	30,268.15
赔偿支出	19,406.44	81,098.25	19,406.44
非流动资产毁损报废损失	3,309.62		3,309.62
诉讼损失	2,000.00	1,791,271.91	2,000.00
对外捐赠	200.00		200.00
合计	55,184.21	1,974,502.42	55,184.21

其他说明：

45、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	5,613,341.78	5,774,346.72
递延所得税费用	-2,210,913.61	-441,950.92
合计	3,402,428.17	5,332,395.80

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	18,028,278.53
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,507,069.63
子公司适用不同税率的影响	-67,043.29
调整以前期间所得税的影响	-405,498.97
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	244,943.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-766,253.18
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	54,176.79
其他	-164,966.09
所得税费用	3,402,428.17

其他说明

46、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到押金保证金	6,946,675.95	2,763,900.00

收到代收代付款	10,047,609.24	10,209,665.59
银行活期存款利息	97,395.18	211,383.01
与收益相关的政府补助	129,664.18	361,921.83
收到案件代理费		5,041,800.00
往来款及其他	29,178.36	472,644.64
合计	17,250,522.91	19,061,315.07

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的期间费用	5,240,873.49	5,626,722.43
支付诉讼赔偿款	214,670.00	8,726,981.57
支付代收代付款	13,453,136.69	8,465,446.40
押金保证金	7,596,718.82	2,364,555.92
往来款及其他	41,782.28	765,940.38
合计	26,547,181.28	25,949,646.70

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

（2）与投资活动有关的现金

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财赎回	443,000,000.00	235,430,000.00
投资性房地产处置收入	2,030,859.59	3,507,220.69
合计	445,030,859.59	238,937,220.69

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
投资性房地产购置	2,506,445.29	
固定资产等长期资产购置	791,221.80	671,495.73
装修工程款	275,948.00	
理财本金支付	433,000,000.00	410,430,000.00
支付股权投资款	36,422,540.00	
合计	472,996,155.09	411,101,495.73

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

（3）与筹资活动有关的现金

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁付款额及保证金	634,594.11	727,512.34
合计	634,594.11	727,512.34

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	16,301,136.52		249,299.41	604,375.34		15,946,060.59
合计	16,301,136.52		249,299.41	604,375.34		15,946,060.59

(4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
公司代收代付水电费相关现金流系代客户收取和支付的现金	公司代收代付水电费相关现金流系代客户收取和支付的现金，上述现金流以净额列报更能说明其对公司支付能力、偿债能力的影响，更有助于评价公司的支付能力和偿债能力、分析公司的未来现金流量，因此公司以净额列报上述业务产生的相关现金流	代收代付款项，对公司经营活动无实质影响	不影响经营活动产生的现金流量净额

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	14,625,850.36	18,553,918.74
加：资产减值准备	7,029,240.90	3,375,102.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,042,860.04	922,903.77
使用权资产折旧	2,432,811.14	697,632.87
无形资产摊销	179,643.20	81,435.46
长期待摊费用摊销	159,209.77	284,046.87
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）	-203.31	27,835.75
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	3,309.62	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-659,864.36	-1,648,024.01
财务费用（收益以“－”号填列）	249,299.41	25,562.37
投资损失（收益以“－”号填	-716,279.66	-419,257.18

列)		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-1,602,710.83	-679,548.70
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-608,202.78	237,597.78
存货的减少（增加以“—”号填列）	39,229.29	206,513.37
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-45,997,333.10	-46,062,301.22
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	18,293,350.54	6,439,416.94
其他	-889,842.00	-1,204,281.74
经营活动产生的现金流量净额	-6,419,631.77	-19,161,446.06
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	129,099,067.43	143,660,097.72
减：现金的期初余额	161,640,415.78	334,857,502.63
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	-32,541,348.35	-191,197,404.91

（2） 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	129,099,067.43	161,640,415.78
可随时用于支付的银行存款	128,960,782.39	161,404,541.87
可随时用于支付的其他货币资金	138,285.04	235,873.91
三、期末现金及现金等价物余额	129,099,067.43	161,640,415.78

48、租赁

（1） 本公司作为承租方

☒适用 ☐不适用

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

（1）使用权资产相关信息详见本财务报表附注七、（12）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、(30)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：

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	161,628.09	39,252.32
合 计	161,628.09	39,252.32

(3) 与租赁相关的当期损益及现金流

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	249,299.41	25,562.37
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
与租赁相关的总现金流出	779,880.54	805,102.91
转租使用权资产取得的收入	391,207.19	

(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、3 之说明。

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

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	20,399.79	
合计	20,399.79	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	44,471.55	44,471.55
第二年	32,979.55	44,471.55

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	77,832.00	62,968.00
委托研发费		159,000.00
合计	77,832.00	221,968.00
其中：费用化研发支出	77,832.00	221,968.00

九、合并范围的变更

1、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：

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例(%)
中天美好（东阳）物业服务有限公司	投资设立	2026. 03. 23	100 万人民币	100. 00%

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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
浙江新嘉联电子科技有限公司	30,000,000.00	嘉善	嘉善	制造业	100.00%		非同一控制下的企业合并
中天美好生活服务集团有限公司	50,000,000.00	杭州	杭州	物业服务	100.00%		同一控制下的企业合并
中天美好（东阳）物业服务有限公司	1,000,000.00	东阳	东阳	物业服务		100.00%	投资设立
杭州惠家生活服务有限公司	2,000,000.00	杭州	杭州	服务业		100.00%	同一控制下的企业合并
嘉兴市浩天安全服务有限公司	1,000,000.00	嘉善	嘉善	商务服务业		100.00%	投资设立
杭州联每户网络科技有限公司	9,000,000.00	杭州	杭州	服务业		74.44%	同一控制下的企业合并
杭州森吉建筑工程有限公司	8,800,000.00	杭州	杭州	建筑业		74.44%	非同一控制下的企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

十一、政府补助

1、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	129,664.18	361,921.83

其他说明：

单位：元

补助项目	财务报表项目	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	其他收益	29,529.74	56,332.23
垃圾分类补助	其他收益	76,515.82	119,023.62
居家养老服务照料中心托管运营补助	其他收益	20,000.00	
社保减免	其他收益	3,618.62	99,707.82
两星党组织经费 嘉善经济技术开发区管理委员会	其他收益		3,000.00
其他	其他收益		83,858.16
合 计		129,664.18	361,921.83

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临着各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括股权投资、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

本公司的应收账款分布于众多小业主客户，且单个客户金额较小。截至 2026 年 6 月 30 日，公司前五名客户应收账款占应收账款总额的 6.08%，风险分散，不存在重大的信用集中风险。本公司会采用多种催款手段，以确保本公司应收款项信用风险在可控范围内。

本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。本公司所承担的最大信用风险敞口为资产负债表中各项金融资产的账面价值。

2、市场风险

金融工具的市场风险，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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（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。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。截至 2026 年 6 月 30 日，本公司无银行借款。因此，本公司不会受到利率变动所导致的现金流量变动风险的影响。

(2) 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，不存在其他价格风险。

3、流动性风险

流动性风险，是指企业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。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元

项 目	期末余额				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	49,442,610.60	49,442,610.60	49,442,610.60		
其他应付款	52,355,101.48	52,355,101.48	52,355,101.48		
一年内到期的非流动负债	6,311,628.80	6,703,607.10	6,703,607.10		
租赁负债	9,634,431.79	9,976,419.69		8,816,879.70	1,159,539.99
合 计	117,743,772.67	118,477,738.87	108,501,319.18	8,816,879.70	1,159,539.99

单位：元

项 目	上年末余额				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	44,955,378.08	44,955,378.08	44,955,378.08		
其他应付款	91,175,921.00	91,175,921.00	91,175,921.00		
一年内到期的非流动负债	4,414,214.72	4,879,411.82	4,879,411.82		
租赁负债	11,886,921.80	12,404,990.30		12,404,990.30	
合 计	152,432,435.60	153,415,701.20	141,010,710.90	12,404,990.30	

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

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产	125,659,864.36			125,659,864.36
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	125,659,864.36			125,659,864.36
（4）其他	125,659,864.36			125,659,864.36
（三）其他权益工具投资			72,394,195.02	72,394,195.02
持续以公允价值计量的资产总额	125,659,864.36		72,394,195.02	198,054,059.38
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的交易性金融资产的理财投资，期末公允价值按资产负债表日公开交易市场的净值确定。

3、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

公司持有的其他权益工具投资中的股权投资无公开报价，期末公允价值参考其近期股权交易价格确定。

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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
上海天纪投资有限公司	上海市	实业投资	3,000 万元	28.91%	28.91%

本企业的母公司情况的说明

本公司第一大股东上海天纪投资有限公司之实际控制人楼永良先生为本公司最终控制方。

本企业最终控制方是楼永良。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“十、在其他主体中的权益”。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
中天控股集团有限公司	同受最终控制方控制
中天建设集团有限公司	同受最终控制方控制
西安中天尚玺实业有限公司	同受最终控制方控制
浙江美地市政园林工程有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天方圆幕墙有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	同受最终控制方控制
中天交通建设投资集团有限公司	同受最终控制方控制
浙江卓信科技股份有限公司	同受最终控制方控制
东阳市博雅置业有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天精诚装饰集团有限公司	同受最终控制方控制
山东中宏路桥建设有限公司	同受最终控制方控制
浙江中天建筑产业化有限公司	同受最终控制方控制
上海萌瑄培训学校有限公司	同受最终控制方控制
上海萌智投资管理有限公司	同受最终控制方控制
浙江铠甲建筑科技有限公司	同受最终控制方控制
杭州海芯房地产有限公司	同受最终控制方控制

浙江天迅物资有限公司	中天建设集团有限公司之孙公司
广西谊科建筑技术发展有限公司	中天建设集团有限公司之孙公司
浙江谊科建筑设备有限公司	中天建设集团有限公司之孙公司
河南中宏建筑技术发展有限公司	中天建设集团有限公司之孙公司
浙江古思建筑科技有限公司	中天建设集团有限公司之孙公司
浙江中天智汇安装工程有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
浙江中天恒筑钢构有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
中瑞物资有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
浙江大地勘测设计有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
金华市中天建设发展有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
浙江谊科建筑技术发展有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
兰溪市中天建设管理有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
丽水桐岭建设发展有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
丽水文创建设发展有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
丽水市中天交通投资有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
汉中中天尚煜置业有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
北京中天北方建设有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
诸暨市中暨元建设发展有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
杭州天好科技有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
杭州智晗信息技术有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
上海智象为来教育科技有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
杭州启程劳务服务有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
西安际华建设发展有限公司	中天控股集团有限公司之孙公司
东阳市凤凰通宝小额贷款股份有限公司	中天建设集团有限公司之子公司
浙江中天东方氟硅材料股份有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
中智元教育产业投资集团有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
中天西北建设投资集团有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
杭州圣兴建筑有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
中天美好集团有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
浙江恒顺投资有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
中天绿能科技有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
中天华南建设投资集团有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
浙江中天建筑装饰集团有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
浙江中天智宏楼宇数字科技有限公司	中天控股集团有限公司之子公司
淮安众人房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之参股公司
杭州嘉溪房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之合营企业
杭州锦昊房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州麒麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州曜麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
江苏宸功房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
徐州天美房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
苏州瑞兴房地产有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州曙麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州宸展房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州瑞昇房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州铭著房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州旭盛房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
浦江金坤房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
南京骏飞房地产有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州海璟房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州海宸房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
杭州美筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之联营企业
新疆中天博瑞房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华嘉弘房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
浙江天域商业运营管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司

湖南滨鸿房地产有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
西咸新区中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州临安中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
绍兴天灿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州天钰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
台州倚天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
东阳鸿信房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州嘉弘房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
桐乡瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
台州天钰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华嘉辰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州铭筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
海宁锦庭房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州天烁房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
新疆锦庭房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州嘉辰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
海宁铭筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
平湖瑞翔置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
桐乡瑞祥房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
海宁瑞祥房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
桐乡瑞翔房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
平湖瑞兴置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
东阳雅筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
东阳市中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
海宁倚天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州嘉珞房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州锦坤房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
湖南倚天房地产有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华雅筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华元荣房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
上海仰皓置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
浙江天坤资产管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
新疆滨鸿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华中怡房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
温州臻品建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州中天元荣房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州瑞盛房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州嘉灿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
温州光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
浙江光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
新疆天灿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
徐州天宸房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州天樾房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州嘉颂房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
江苏宸展房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州驿家房地产经纪有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州会林盛和置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州环麟置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
金华中天天翔房产建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
湖南天翔商业管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
烟台亚东置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
南京天钰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	中天美好集团有限公司之下属公司

遂昌光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
全椒万众达置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
江苏三德置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
宜兴御龙置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州天烁公寓管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州珺府酒店管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
唐山馨轩房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
武义瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
海宁尚铭房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
遂昌瑞兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
桐乡天袖公寓有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
武义铭著房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
东阳嘉弘房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州辉都置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
建德光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
温岭滨海光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州瑞翔房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
天台光影建设管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州启昕房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州萧山橙新置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州嘉境房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
南京鼎祥置业有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
南京铭筑房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
永康嘉弘房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州中天亚东房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州中天滨鸿房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
临安中天房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
上海仰皓物业服务有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州美兴房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
南京元钰房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
武汉天烁房屋租赁服务有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
长沙天烁商业运营管理有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
长沙烁星房屋租赁有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
长沙烁信房屋租赁有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州海铂房地产开发有限公司	中天美好集团有限公司之下属公司
杭州华嵘北软科技有限公司	母公司联营企业之子公司
浙江庄辰建筑科技有限公司	第一大股东之联营企业
上海庆科信息技术有限公司	关键管理人员担任董事的公司
东阳市中天高级中学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
东阳市中天幼儿园	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
东阳市中天实验小学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位
东阳市中天实验初级中学	实际控制人及其下属企业发起设立的民办非企业单位

其他说明

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
杭州嘉弘房地产开发有限公司	购买车位使用权	1,693,577.60			

司					
杭州嘉境房地产开发有限公司	购买车位使用权	683,944.80			
中天建设集团有限公司	材料采购	169,203.54			
全椒万众达置业有限公司	购买储藏间	113,090.00			
杭州曜麟置业有限公司	电卡采购	32,743.36			
东阳滨江天澜酒店有限公司	餐费、住宿费	2,664.00			10,440.00
杭州智晗信息技术有限公司	运维服务费				159,000.00
浙江中天智宏楼宇数字科技有限公司	设备维护费				10,194.42

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州临安中天房地产开发有限公司	物业管理服务	2,146,204.30	2,964,469.68
南京天钰房地产开发有限公司	物业管理服务	2,117,016.43	1,650,112.56
杭州美兴房地产开发有限公司	物业管理服务	1,833,289.50	
杭州铭著房地产开发有限公司	物业管理服务	1,718,833.01	
杭州辉都置业有限公司	物业管理服务	1,104,488.65	479,598.11
唐山馨轩房地产开发有限公司	物业管理服务	1,007,694.01	458,446.91
西咸新区中天房地产开发有限公司	物业管理服务	968,256.30	1,383,972.27
中天建设集团有限公司	物业管理服务	831,855.90	932,636.33
新疆中天博瑞房地产开发有限公司	物业管理服务	828,121.24	841,185.59
桐乡瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	813,151.49	820,908.62
海宁尚铭房地产开发有限公司	物业管理服务	740,198.83	1,628,735.40
东阳雅筑房地产开发有限公司	物业管理服务	678,315.48	441,080.94
中天控股集团有限公司	物业管理服务	633,027.97	629,273.10
杭州萧山橙新置业有限公司	物业管理服务	595,612.72	1,027,550.71
江苏宸展房地产开发有限公司	物业管理服务	378,990.29	65,550.99
宜兴御龙置业有限公司	物业管理服务	361,721.20	538,134.25
中天美好集团有限公司	物业管理服务	354,704.11	402,863.28
湖南滨鸿房地产有限公司	物业管理服务	354,568.58	454,125.55
杭州铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务	329,264.16	343,330.18
杭州嘉溪房地产开发有限公司	物业管理服务	314,729.52	747,850.15
浙江卓信科技股份有限公司	物业管理服务	313,685.01	368,733.88
南京铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务	270,035.62	45,200.00
徐州天美房地产开发有限公司	物业管理服务	263,971.75	346,842.32
海宁锦庭房地产开发有限公司	物业管理服务	253,396.23	132,162.99
浙江天坤资产管理有限公司	物业管理服务	241,800.65	181,168.01
杭州骐麟置业有限公司	物业管理服务	218,396.21	1,311,958.82
全椒万众达置业有限公司	物业管理服务	217,863.51	762,338.20
浦江金坤房地产开发有限公司	物业管理服务	207,399.23	341,141.71
浙江中天建筑装饰集团有限公司	物业管理服务	202,526.75	110,994.96
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	物业管理服务	199,747.64	301,583.48
桐乡天柚公寓有限公司	物业管理服务	179,844.34	
上海仰皓物业服务有限公司	物业管理服务	159,198.60	156,931.62
杭州旭盛房地产开发有限公司	物业管理服务	153,388.68	33,088.02
东阳市中天实验小学	物业管理服务	142,178.20	107,901.80
浙江天域商业运营管理有限公司	物业管理服务	141,390.70	233,898.41
东阳市中天实验初级中学	物业管理服务	131,089.22	94,719.02
徐州天宸房地产开发有限公司	物业管理服务	126,601.17	960,893.87
台州天钰房地产开发有限公司	物业管理服务	111,905.40	284,587.86
天台光影建设管理有限公司	物业管理服务	105,815.34	103,774.00
东阳市中天高级中学	物业管理服务	105,584.72	91,984.90
中天交通建设投资集团有限公司	物业管理服务	94,618.32	94,618.32
长沙烁信房屋租赁有限公司	物业管理服务	91,647.31	73,016.93

江苏宸功房地产开发有限公司	物业管理服务	82,128.10	96,131.39
杭州瑞盛房地产开发有限公司	物业管理服务	76,499.68	583,893.40
浙江中天方圆幕墙有限公司	物业管理服务	71,663.17	55,549.89
遂昌瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务	69,910.40	300,728.09
杭州天樾房地产开发有限公司	物业管理服务	62,931.19	1,204,212.04
杭州天好科技有限公司	物业管理服务	58,599.17	45,450.66
中天绿能科技有限公司	物业管理服务	51,884.04	36,547.92
杭州曜麟置业有限公司	物业管理服务	48,977.51	625,504.34
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	物业管理服务	47,589.66	52,412.29
中智元教育产业投资集团有限公司	物业管理服务	43,782.05	5,167.81
长沙烁星房屋租赁有限公司	物业管理服务	42,083.01	49,000.00
东阳嘉弘房地产开发有限公司	物业管理服务	33,396.23	35,377.38
杭州圣兴建筑有限公司	物业管理服务	32,628.02	44,620.50
新疆天灿房地产开发有限公司	物业管理服务	25,532.22	880,890.70
杭州嘉弘房地产开发有限公司	物业管理服务	25,262.80	536,282.80
浙江天迅物资有限公司	物业管理服务	24,986.87	24,815.34
杭州嘉珺房地产开发有限公司	物业管理服务	22,068.89	422.98
杭州天钰房地产开发有限公司	物业管理服务	19,698.11	66,327.42
杭州嘉境房地产开发有限公司	物业管理服务	18,863.98	224,256.00
杭州锦坤房地产开发有限公司	物业管理服务	14,150.94	
山东中宏路桥建设有限公司	物业管理服务	11,213.30	7,918.62
东阳市中天幼儿园	物业管理服务	8,457.68	13,938.35
浙江中天智汇安装工程有限公司	物业管理服务	6,346.86	
海宁瑞祥房地产开发有限公司	物业管理服务	6,038.92	13,923.36
海宁铭筑房地产开发有限公司	物业管理服务	3,875.28	4,849.58
台州倚天房地产开发有限公司	物业管理服务	3,714.85	123,467.95
杭州启程劳务服务有限公司	物业管理服务	3,566.04	3,566.04
平湖瑞翔置业有限公司	物业管理服务	3,476.16	7,536.29
海宁倚天房地产开发有限公司	物业管理服务	3,154.44	3,154.42
杭州中天亚东房地产开发有限公司	物业管理服务	550.46	4,991.85
浙江古思建筑科技有限公司	物业管理服务	452.82	452.82
浙江光影建设管理有限公司	物业管理服务	445.87	31,276.90
金华元荣房地产开发有限公司	物业管理服务	339.60	339.60
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	物业管理服务	54.10	132.11
上海萌瑄培训学校有限公司	物业管理服务	44.25	114,146.53
杭州天烁公寓管理有限公司	物业管理服务		182,691.68
金华雅筑房地产开发有限公司	物业管理服务		2,114.45
金华嘉辰房地产开发有限公司	物业管理服务		308,499.57
武义瑞兴房地产开发有限公司	物业管理服务		8,427.93
杭州嘉辰房地产开发有限公司	物业管理服务		1,226.42
新疆滨鸿房地产开发有限公司	物业管理服务		13,443.40
平湖瑞兴置业有限公司	物业管理服务		2,543.04
西安中天尚玺实业有限公司	物业管理服务		523,672.29
苏州屿秀房地产开发有限公司	物业管理服务		285,911.32
杭州宸展房地产开发有限公司	物业管理服务		198.15
汉中中天尚煜置业有限公司	物业管理服务		275,685.60
桐乡瑞翔房地产开发有限公司	物业管理服务		9,588.96
杭州嘉颂房地产开发有限公司	物业管理服务		164,716.98
东阳市博雅置业有限公司	物业管理服务		2,816.25
湖南倚天房地产有限公司	物业管理服务		1,741.62
杭州锦昊房地产开发有限公司	物业管理服务		6,603.77
杭州美筑房地产开发有限公司	物业管理服务		515,398.91
杭州海芯房地产有限公司	物业管理服务		1,133,965.76
杭州会林盛和置业有限公司	物业管理服务		74,725.47
中天西北建设投资集团有限公司	物业管理服务		3,560.77
杭州瑞翔房地产开发有限公司	物业管理服务		175,107.17

杭州华嵘北软科技有限公司	物业管理服务		12,834.54
杭州萧山橙新置业有限公司	商品销售	21,368.58	8,017.91
杭州海铂房地产开发有限公司	商品销售	15,193.36	
南京天钰房地产开发有限公司	商品销售	12,917.56	4,611.29
中天建设集团有限公司	商品销售	12,531.55	4,798.28
杭州临安中天房地产开发有限公司	商品销售	10,961.12	10,749.75
浙江中天智汇安装工程有限公司	商品销售	7,202.45	142.12
西咸新区中天房地产开发有限公司	商品销售	6,682.84	1,212.73
浙江光影建设管理有限公司	商品销售	4,488.58	1,441.87
中天美好集团有限公司	商品销售	3,866.33	1,844.12
杭州美兴房地产开发有限公司	商品销售	2,189.28	35.94
杭州瑞昇房地产开发有限公司	商品销售	2,141.43	99.87
南京元钰房地产开发有限公司	商品销售	1,663.47	13.48
海宁尚铭房地产开发有限公司	商品销售	1,211.08	
东阳雅筑房地产开发有限公司	商品销售	965.31	1,248.33
杭州辉都置业有限公司	商品销售	811.38	13,913.99
中天绿能科技有限公司	商品销售	754.75	
河南中宏建筑技术发展有限公司	商品销售	742.48	
杭州启昕房地产开发有限公司	商品销售	727.97	260.27
金华光影建设管理有限公司	商品销售	695.69	286.82
遂昌光影建设管理有限公司	商品销售	682.23	530.43
浙江谊科建筑技术发展有限公司	商品销售	679.74	
杭州美筑房地产开发有限公司	商品销售	663.17	202.90
温岭滨海光影建设管理有限公司	商品销售	647.20	226.21
杭州天樾房地产开发有限公司	商品销售	582.29	199.73
温州光影建设管理有限公司	商品销售	541.97	326.12
浙江谊科建筑设备有限公司	商品销售	501.96	
杭州海璟房地产开发有限公司	商品销售	434.85	175.49
浙江古思建筑科技有限公司	商品销售	385.21	62.28
温州臻品建设管理有限公司	商品销售	372.09	134.71
建德光影建设管理有限公司	商品销售	369.53	78.59
宜兴御龙置业有限公司	商品销售	308.55	
杭州环麟置业有限公司	商品销售	290.15	166.44
长沙天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售	238.91	202.59
桐乡瑞翔房地产开发有限公司	商品销售	129.59	
杭州铭著房地产开发有限公司	商品销售	80.88	6.05
上海天纪投资有限公司	商品销售	72.00	
杭州天烁房地产开发有限公司	商品销售	64.80	
金华中天天翔房产建设管理有限公司	商品销售	62.01	17.40
杭州海芯房地产有限公司	商品销售	16.09	6,978.22
杭州圣兴建筑有限公司	商品销售		79.05
武义瑞兴房地产开发有限公司	商品销售		435.35
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售		0.98
浙江中天方圆幕墙有限公司	商品销售		934.80
海宁瑞祥房地产开发有限公司	商品销售		157.97
全椒万众达置业有限公司	商品销售		471.67
杭州瑞盛房地产开发有限公司	商品销售		366.34
唐山馨轩房地产开发有限公司	商品销售		357.84
徐州天宸房地产开发有限公司	商品销售		7,641.00
杭州嘉境房地产开发有限公司	商品销售		897.48
浙江天迅物资有限公司	商品销售		185.61
杭州旭盛房地产开发有限公司	商品销售		68.13
南京铭筑房地产开发有限公司	商品销售		3,186.15
杭州宸展房地产开发有限公司	商品销售		9.77
上海仰皓物业服务有限公司	商品销售		24.42
西安中新瑞翔房地产开发有限责任公司	商品销售		209.87

苏州瑞兴房地产有限公司	商品销售		148.74
武汉天烁房屋租赁服务有限公司	商品销售		44.32
浙江中天智宏楼宇数字科技有限公司	商品销售		67.17
浙江中天建筑装饰设计院有限公司	商品销售		18.68
江苏宸展房地产开发有限公司	商品销售		154.50
杭州嘉颂房地产开发有限公司	商品销售		159.39
江苏三德置业有限公司	商品销售		138.14
湖南滨鸿房地产有限公司	商品销售		76.92
湖南天翔商业管理有限公司	商品销售		109.29
南京倚天房地产开发有限公司	商品销售		6.11
浙江中天建筑装饰集团有限公司	商品销售		205.53
徐州天美房地产开发有限公司	商品销售		2,182.40
长沙天烁商业运营管理有限公司	商品销售		115.63
长沙烁星房屋租赁有限公司	商品销售		31.65
长沙烁信房屋租赁有限公司	商品销售		37.99
淮安众人房地产开发有限公司	商品销售		68.09
杭州启程劳务服务有限公司	商品销售		9.34
杭州美筑房地产开发有限公司	工程服务	608,061.86	106,653.29
南京元钰房地产开发有限公司	工程服务	356,337.87	
杭州海璟房地产开发有限公司	工程服务	315,003.94	
南京天钰房地产开发有限公司	工程服务	237,362.93	129,568.12
杭州美兴房地产开发有限公司	工程服务	132,264.66	
杭州旭盛房地产开发有限公司	工程服务	83,964.22	
杭州瑞翔房地产开发有限公司	工程服务	61,492.20	
全椒万众达置业有限公司	工程服务	46,009.71	
杭州瑞盛房地产开发有限公司	工程服务	40,408.72	
杭州宸展房地产开发有限公司	工程服务	18,468.23	
长沙烁信房屋租赁有限公司	工程服务	11,227.72	
中天美好集团有限公司	工程服务	3,883.50	
南京铭筑房地产开发有限公司	工程服务		147,442.60
杭州天樾房地产开发有限公司	工程服务		441,551.30
杭州临安中天房地产开发有限公司	工程服务		46,344.34
中天建设集团有限公司	其他服务	65,787.26	1,307,101.63
中天控股集团有限公司	其他服务	57,410.18	68,061.37
中天美好集团有限公司	其他服务	54,987.15	827,467.13
杭州嘉溪房地产开发有限公司	其他服务	24,245.76	31,055.81
浙江中天建筑装饰集团有限公司	其他服务	21,859.22	
杭州临安中天房地产开发有限公司	其他服务	16,520.71	
徐州天宸房地产开发有限公司	其他服务	9,338.94	
浙江中天方圆幕墙有限公司	其他服务	9,291.14	2,650.63
浙江中天智汇安装工程有限公司	其他服务	5,426.85	2,937.27
浙江天迅物资有限公司	其他服务	2,559.94	3,321.04
徐州天美房地产开发有限公司	其他服务	2,319.67	
上海萌瑄培训学校有限公司	其他服务	1,352.70	1,794.41
浙江光影建设管理有限公司	其他服务	1,277.15	132,548.57
杭州启程劳务服务有限公司	其他服务	1,266.15	3,242.36
山东中宏路桥建设有限公司	其他服务	1,123.57	1,652.95
杭州天好科技有限公司	其他服务	1,092.44	2,770.19
中天交通建设投资集团有限公司	其他服务	858.57	
中天绿能科技有限公司	其他服务	689.88	
中智元教育产业投资集团有限公司	其他服务	480.82	
杭州圣兴建筑有限公司	其他服务	438.55	51,626.77
浙江天烁房屋租赁服务有限公司	其他服务	404.02	67,827.08
上海仰皓物业服务有限公司	其他服务	210.65	132.69
西咸新区中天房地产开发有限公司	其他服务	118.07	7,798.03
东阳雅筑房地产开发有限公司	其他服务	71.51	

杭州华嵘北软科技有限公司	其他服务	67.95	1,291.69
杭州嘉珞房地产开发有限公司	其他服务		39,532.08
上海萌智投资管理有限公司	其他服务		232.22
浙江中天精诚装饰集团有限公司	其他服务		12,489.24
浙江天坤资产管理有限公司	其他服务		525.69

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
浙江卓信科技股份有限公司	房屋建筑物	8,131.78	17,850.68				18,743.21				
中天控股集团有限公司	房屋建筑物	5,660.38	2,037.75			640,594.05	766,048.00	16,319.15	25,562.37		
中天控股集团有限公司	车位使用权	21,001.20	21,401.64			25,200.00	22,500.00				
徐州天美房地产开发有限公司	车位使用权	33,357.78				36,359.98					
徐州天宸房地产开发有限公司	车位使用权	17,153.00									

关联租赁情况说明

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	中天控股集团有限公司	1,926,052.92	190,695.64	3,003,570.02	162,417.11
	中天建设集团有限公司	2,459,357.61	108,295.00	2,628,295.06	103,998.39
	台州天钰房地产开发有限公司	105,875.98	3,176.28	2,483,284.00	74,498.52

	宜兴御龙置业有限公司	2,004,311.73	160,569.07	1,636,574.08	102,614.04
	杭州旭盛房地产开发有限公司	4,576.05	137.28	1,142,286.20	34,268.59
	南京元钰房地产开发有限公司	405,282.92	12,158.49	1,139,224.11	34,176.72
	海宁尚铭房地产开发有限公司	1,709,177.34	61,649.41	1,136,000.31	59,580.01
	唐山馨轩房地产开发有限公司	2,005,731.71	92,898.79	1,120,475.14	45,324.29
	徐州天美房地产开发有限公司	869,192.53	51,474.58	1,098,459.62	63,346.12
	杭州临安中天房地产开发有限公司	688,010.12	26,290.96	991,465.96	31,916.42
	西咸新区中天房地产开发有限公司	197,177.33	5,915.32	989,966.08	47,198.98
	上海萌瑄培训学校有限公司	907,465.41	437,398.36	907,465.41	320,032.83
	上海萌智投资管理有限公司	775,512.00	452,382.00	775,512.00	336,055.20
	中天美好集团有限公司	1,288,561.84	60,666.09	756,349.50	24,299.22
	新疆天灿房地产开发有限公司			680,192.61	20,405.78
	西安中天尚玺实业有限公司	652,745.47	42,462.46	655,976.23	19,679.29
	江苏宸功房地产开发有限公司	1,016,885.40	83,811.90	633,483.87	50,064.20
	杭州辉都置业有限公司	384,326.23	11,529.79	630,057.58	18,901.73
	南京铭筑房地产开发有限公司	217,204.87	6,661.37	605,998.19	18,179.96
	苏州屿秀房地产开发有限公司	426,585.00	37,094.40	588,585.00	30,820.98
	杭州天樾房地产开发有限公司	335,848.99	29,003.35	585,103.09	17,556.80
	全椒万众达置业有限公司	595,399.95	56,266.11	558,969.16	48,156.08
	浙江中天建筑装饰设计院有限公司	71,984.63	2,159.54	541,116.48	16,233.49
	江苏宸展房地产开发有限公司	924,321.21	33,176.41	522,591.51	20,112.38
	金华嘉辰房地产开发有限公司			462,670.81	13,880.12
	徐州天宸房地产开发有限公司	244,728.56	7,724.91	442,124.67	13,813.20
	杭州嘉溪房地产开发有限公司	4,750.00	208.00	404,127.45	33,650.36
	杭州曜麟置业有限公司	700.00	28.00	352,800.00	10,584.00
	杭州嘉弘房地产开发有限公司	43,701.56	1,311.05	253,995.49	7,619.87
	湖南滨鸿房地产有限公司	0.00		193,495.66	31,858.28
	桐乡天柚公寓有限公司	103,272.98	3,098.19	94,448.69	2,833.46
	浙江光影建设管理有限公司	20,685.90	620.58	89,969.58	2,699.09
	东阳嘉弘房地产开发有限公司	107,300.00	5,767.00	71,900.00	2,157.00
	浙江天烁房屋租赁服务有限公司	116,943.93	5,168.30	70,054.30	2,101.63
	杭州中天元荣房地产开发有限公司	67,312.50	67,312.50	67,312.50	67,312.50
	东阳雅筑房地产开发有限公司	560,466.90	16,814.00	64,643.51	1,939.30
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	207,048.75	6,211.46	63,154.05	1,894.62
	浦江金坤房地产开发有限公司	32,016.00	960.48	58,162.40	1,744.87
	杭州嘉境房地产开发有限公司	20,695.68	676.87	50,600.66	1,539.02
	杭州圣兴建筑有限公司	52,053.34	3,227.56	41,559.75	1,246.79
	长沙天烁房屋租赁服务有限公司	74,664.00	2,239.92	40,858.00	1,225.74
	天台光影建设管理有限公司	56,099.03	1,682.97	30,144.10	904.32
	浙江庄辰建筑科技有限公司			25,475.52	764.27
	南京天钰房地产开发有限公司	1,799,901.15	53,997.04	23,789.65	713.69
	杭州瑞翔房地产开发有限公司	13,176.31	1,317.63	13,176.31	845.10
	长沙烁信房屋租赁有限公司	38,544.00	1,156.32	11,082.00	332.46
	杭州美兴房地产开发有限公司	122,362.00	3,670.86	10,780.00	323.40
	海宁倚天房地产开发有限公司	14,102.82	1,182.16	10,759.14	607.80
	长沙烁星房屋租赁有限公司	14,944.00	448.32	7,416.00	222.48
	浙江中天建筑产业化有限公司			4,939.20	148.18
	台州倚天房地产开发有限公司	7,268.50	635.97	4,032.06	403.21
	杭州海铂房地产开发有限公司	13,896.92	416.91	3,808.94	114.27
	东阳鸿信房地产开发有限公司	3,730.80	111.92	3,730.80	111.92
	浙江中天建筑装饰集团有限公司	14,806.34	444.19	3,600.00	108.00
	杭州嘉辰房地产开发有限公司			3,436.24	343.62
	桐乡瑞兴房地产开发有限公司	41,624.01	1,248.72	3,180.42	95.41
	杭州嘉珺房地产开发有限公司	14,274.18	8,436.73	1,793.44	53.80
	浙江卓信科技股份有限公司	167,709.31	6,287.77	1,295.35	1,295.35
	浙江铠甲建筑科技有限公司			1,212.00	36.36

	杭州嘉颂房地产开发有限公司			1,200.00	36.00
	浙江古思建筑科技有限公司	4,100.00	128.60	960.00	28.80
	上海仰皓物业服务有限公司	70,628.30	2,118.85	479.90	14.40
	江苏三德置业有限公司			400.00	12.00
	东阳市中天幼儿园	2,100.04	70.00	100.04	10.00
	新疆锦庭房地产开发有限公司	0.50	0.50	0.50	0.50
	杭州海璟房地产开发有限公司	7,950.03	238.50	0.03	
	杭州瑞盛房地产开发有限公司	44,045.50	1,321.37		
	海宁锦庭房地产开发有限公司	268,600.00	14,694.00		
	遂昌瑞兴房地产开发有限公司	74,105.02	2,223.15		
	杭州铭筑房地产开发有限公司	174,510.00	5,235.30		
	杭州天钰房地产开发有限公司	5,280.00	158.40		
	海宁瑞祥房地产开发有限公司	6,401.26	192.04		
	海宁铭筑房地产开发有限公司	4,107.78	123.23		
	东阳市中天高级中学	50,558.00	1,516.74		
	东阳市中天实验初级中学	38,350.00	1,150.50		
	东阳市中天实验小学	32,432.44	972.97		
	平湖瑞翔置业有限公司	3,684.72	110.54		
	中天绿能科技有限公司	3,100.00	93.00		
	平湖瑞兴置业有限公司				
	浙江天坤资产管理有限公司	265,486.57	7,964.59		
	金华元荣房地产开发有限公司	360.00	10.80		
	浙江天域商业运营管理有限公司	41,248.53	1,237.46		
	中天交通建设投资集团有限公司	100,295.40	3,008.86		
	温州臻品建设管理有限公司	1,200.00	36.00		
	温州光影建设管理有限公司	1,600.00	48.00		
	金华光影建设管理有限公司	1,800.00	54.00		
	金华中天天翔房产建设管理有限公司	200.00	6.00		
	遂昌光影建设管理有限公司	2,400.00	72.00		
	建德光影建设管理有限公司	800.00	24.00		
	温岭滨海海光影建设管理有限公司	1,200.00	36.00		
	杭州萧山橙新置业有限公司	70,122.76	2,103.68		
	杭州瑞昇房地产开发有限公司	1,200.00	36.00		
	杭州天好科技有限公司	33,087.66	992.63		
	杭州美筑房地产开发有限公司	363,712.44	10,911.37		
预付款项					
	中天控股集团有限公司	219,725.60		245,055.70	
	徐州天美房地产开发有限公司	114,584.08			
其他应收款					
	中天控股集团有限公司	242,672.00	242,672.00	242,672.00	242,672.00
	湖南倚天房地产有限公司	103,159.24	103,159.24	103,159.24	103,159.24
	中天美好集团有限公司	100,000.00	10,000.00	100,000.00	10,000.00
	杭州天钰房地产开发有限公司	83,851.00	83,851.00	83,851.00	83,851.00
	南京铭筑房地产开发有限公司	41,700.00	4,170.00	41,700.00	4,170.00
	杭州海璟房地产开发有限公司	27,000.00	1,510.00	27,000.00	1,510.00
	东阳市博雅置业有限公司	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00
	南京天钰房地产开发有限公司	20,000.00	600.00	20,000.00	600.00
	杭州海铂房地产开发有限公司			20,000.00	600.00
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	16,266.43	16,266.43	16,266.43	16,266.43
	杭州中天亚东房地产开发有限公司	15,076.40	15,076.40	15,076.40	15,076.40
	杭州临安中天房地产开发有限公司	9,894.40	9,894.40	10,394.40	10,394.40
	杭州美筑房地产开发有限公司	10,000.00	1,000.00	10,000.00	300.00
	淮安众人房地产开发有限公司	1,216.00	1,216.00	1,216.00	1,216.00
	江苏三德置业有限公司	608.00	608.00	608.00	608.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	唐山馨轩房地产开发有限公司	1,071,023.88	806,971.47
	西安中天尚玺实业有限公司	507,887.67	507,887.67
	杭州智晗信息技术有限公司		325,900.00
	上海庆科信息技术有限公司	169,021.00	169,021.00
	徐州天美房地产开发有限公司		52,204.93
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	1,209.80	
	浙江卓信科技股份有限公司	8,131.78	
	徐州天宸房地产开发有限公司	17,153.00	
	东阳市中天高级中学	27,000.00	
	南京元钰房地产开发有限公司	7,338.90	
	中天建设集团有限公司	191,200.00	
合同负债			
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司		185,887.63
	杭州美兴房地产开发有限公司		177,016.98
	杭州美筑房地产开发有限公司	207,431.13	103,715.09
	杭州萧山橙新置业有限公司	226,597.17	88,666.98
	杭州海芯房地产有限公司	51,092.45	51,092.45
	绍兴天灿房地产开发有限公司	40,293.15	40,293.15
	浙江中天方圆幕墙有限公司	14,058.99	18,112.64
	东阳市博雅置业有限公司	18,072.64	18,072.64
	中天绿能科技有限公司	38,302.42	5,094.34
	山东中宏路桥建设有限公司	12,823.83	5,015.14
	浙江光影建设管理有限公司	6,064.12	4,534.54
	杭州锦坤房地产开发有限公司	3,807.25	3,807.25
	中智元教育产业投资集团有限公司	162,440.18	2,917.06
	杭州圣兴建筑有限公司	363.84	854.95
	湖南滨鸿房地产有限公司	71,729.94	
	新疆天灿房地产开发有限公司	99,006.18	
	南京铭筑房地产开发有限公司	114,105.08	
其他应付款			
	上海天纪投资有限公司		36,422,540.00
	苏州屿秀房地产开发有限公司	42,700.00	42,700.00
	杭州中天元荣房地产开发有限公司	32,326.75	32,326.75
	杭州中天滨鸿房地产开发有限公司	31,076.00	31,076.00
	中天建设集团有限公司	26,112.00	26,112.00
	中天交通建设投资集团有限公司	20,000.00	20,000.00
	杭州嘉灿房地产开发有限公司	14,500.00	14,500.00
	浙江天迅物资有限公司	8,118.60	8,118.60
	中智元教育产业投资集团有限公司	30,214.00	7,854.60
	杭州华嵘北软科技有限公司		7,229.80
	山东中宏路桥建设有限公司	3,497.40	6,994.80
	浙江中天建筑装饰集团有限公司	6,915.00	6,915.00
	浙江中天方圆幕墙有限公司	8,714.40	5,818.00
	杭州嘉珺房地产开发有限公司	1,000.00	1,000.00
	杭州临安中天房地产开发有限公司		500.00
	杭州圣兴建筑有限公司	240.00	240.00

十五、承诺及或有事项

1、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

1、诉公司证券虚假陈述责任纠纷案

本公司于 2020 年 8 月 14 日收到浙江省杭州市中级人民法院《应诉通知书》等材料。根据《起诉状》等材料显示：本公司于 2020 年 4 月 10 日收到中国证监会浙江监管局下发的《行政处罚决定》（以下简称“决定书”）。决定书认定本公司全资子公司巴士科技违反《企业会计准则第 14 号—收入》的规定，在收入确认依据不充分的情况下，对其部分经营业务确认收入。巴士科技纳入本公司合并报表范围后，导致本公司 2017 年第一季度报告、半年度报告、第三季度报告披露的信息存在虚假记载。报告期内，公司因前述证券虚假陈述责任纠纷案件，被投资者起诉，相关诉讼情况列示如下：

报告期，公司被 10 位投资者提起诉讼，要求公司赔偿投资损失共计 61.08 万元，截至本财务报告批准报出日，该等案件尚未处置完毕。期末公司参考该等案件历史赔付比例计提预计负债 24.43 万元。

十六、其他重要事项

1、其他

1、业绩补偿事项

经中国证监会以证监许可[2015]2354 号文核准，本公司以 168,503.27 万元的价格受让巴士在线控股有限公司等 42 名交易对方所持有的巴士科技 100% 股权，股权转让款以发行股份及现金结合的方式支付，其中向 42 名交易对方发行人民币普通股共计 114,585,062 股。该次企业并购交易有利润补偿机制。协议约定，2015—2017 年度为利润补偿期，交易对方承诺业绩补偿期间巴士科技实现经审计的归属于母公司股东的净利润分别不低于 10,000 万元、15,000 万元和 20,000 万元；实现经审计的归属于母公司股东扣除非经常性损益的净利润分别不低于 9,000 万元，14,000 万元和 20,000 万元。否则，应按照《盈利承诺及补偿协议》的约定对公司予以补偿。

因巴士科技 2017 年度业绩承诺未达标，经公司股东大会审议通过，本公司就巴士科技相关业绩补偿事宜于 2020 年 1 月 22 日与业绩补偿义务人达成和解并签订《协议书》和《协议书之补充协议》，协议约定公司以 1 元总价回购并予以注销业绩补偿股份，其中：涉及王丽玲、高军、邓长春、孟梦雅、夏秋红、杨方、吴旻、邓欢等 8 名股东，回购注销的股份数量共计 3,670,431 股；涉及中麦控股及王献蜀，约定由其共同分 5 期（分别于每年的 12 月 20 日支付）合计向本公司支付人民币 13.75 亿元、或经本公司书面同意后分 5 年合计按股份补偿方式配合本公司以 1 元回购本公司股票 1.15 亿股以代替前述现金支付义务，不足部分以每股 11.86 元进行现金补偿或经巴士股份书面同意提供相应资产补偿。

公司 2020 年度已完成除邓长春外其余 7 名股东共计 3,088,949 股的回购注销业务，并确认 2020 年度营业外收入 11,858,643.06 元。

截至 2026 年 6 月 30 日止，邓长春尚未履行 581,482 股股份回购补偿义务；中麦控股及王献蜀尚未履行 14,806,115 股股份回购补偿义务或现金支付义务。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,912,086.52	3,630,940.08
1 至 2 年	651,148.63	1,539,989.46
2 至 3 年	1,065,301.92	291,955.30
3 年以上	145,977.65	
3 至 4 年	145,977.65	
合计	6,774,514.72	5,462,884.84

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	6,774,514.72	100.00%	564,159.79	8.33%	6,210,354.93	5,462,884.84	100.00%	319,777.52	5.85%	5,143,107.32
其中：										
账龄组合	6,529,324.95	96.38%	564,159.79	8.64%	5,965,165.16	5,411,528.49	99.06%	319,777.52	5.91%	5,091,750.97
内部关联方组合	245,189.77	3.62%			245,189.77	51,356.35	0.94%			51,356.35
合计	6,774,514.72	100.00%	564,159.79	8.33%	6,210,354.93	5,462,884.84	100.00%	319,777.52	5.85%	5,143,107.32

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	4,666,896.75	140,006.90	3.00%
1 至 2 年	651,148.63	65,114.86	10.00%
2 至 3 年	1,065,301.92	213,060.38	20.00%
3 至 4 年	145,977.65	145,977.65	100.00%
合计	6,529,324.95	564,159.79	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提	319,777.52	244,382.27				564,159.79
合计	319,777.52	244,382.27				564,159.79

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
中天控股集团有限公司	1,893,682.71		1,893,682.71	27.95%	189,692.33
南京天钰房地产开发有限公司	1,416,473.28		1,416,473.28	20.91%	42,494.20
上海萌瑄培训学校有限公司	564,645.11		564,645.11	8.33%	134,909.86
一汽奥迪销售有限责任公司	422,588.53		422,588.53	6.24%	12,677.65
上海萌智投资管理有限公司	409,298.00		409,298.00	6.04%	129,252.00
合计	4,706,687.63		4,706,687.63	69.47%	509,026.04

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	233,122.03	69,112.19
合计	233,122.03	69,112.19

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	72,542,091.14	72,422,691.14
押金保证金	116,781.00	116,781.00
其他	109,126.52	64,258.69
合计	72,767,998.66	72,603,730.83

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	235,943.60	56,132.37
1 至 2 年		15,543.40
3 年以上	72,532,055.06	72,532,055.06
3 至 4 年	116,781.00	116,781.00
5 年以上	72,415,274.06	72,415,274.06
合计	72,767,998.66	72,603,730.83

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	72,415,274.06	99.52%	72,415,274.06	100.00%		72,415,274.06	99.74%	72,415,274.06	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备	352,724.60	0.48%	119,602.57	33.91%	233,122.03	188,456.77	0.26%	119,344.58	63.33%	69,112.19
其中：										
账龄组合	210,833.46	0.29%	119,602.57	56.73%	91,230.89	165,965.63	0.23%	119,344.58	71.91%	46,621.05
内部关联方组合	141,891.14	0.19%			141,891.14	22,491.14	0.03%			22,491.14
合计	72,767,998.66	100.00%	72,534,876.63	99.68%	233,122.03	72,603,730.83	100.00%	72,534,618.64	99.90%	69,112.19

按单项计提坏账准备类别名称：重要的单项计提坏账准备

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
巴士在线科技有限公司	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00	100.00%	预计无法收回
合计	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00	72,400,200.00		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	94,052.46	2,821.57	3.00%
3 至 4 年	116,781.00	116,781.00	100.00%
合计	210,833.46	119,602.57	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026 年 1 月 1 日余额	2,563.58		72,532,055.06	72,534,618.64
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第三阶段	-23,356.20		23,356.20	
本期计提	23,614.19			23,614.19
本期转回			23,356.20	23,356.20
2026 年 6 月 30 日余额	2,821.57		72,532,055.06	72,534,876.63

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
巴士在线科技有限公司	拆借款	72,400,200.00	5 年以上	99.49%	72,400,200.00
中天美好生活服务集团有限公司	合并内往来款	141,891.14	1 年以内	0.19%	4,256.74
中天控股集团有限公司	押金保证金	116,781.00	3 至 4 年	0.16%	116,781.00
合计		72,658,872.14		99.84%	72,521,237.74

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	151,090,874.21	66,399,179.20	84,691,695.01	151,090,874.21	66,399,179.20	84,691,695.01
合计	151,090,874.21	66,399,179.20	84,691,695.01	151,090,874.21	66,399,179.20	84,691,695.01

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值	其他		

					准备			
浙江新嘉联电子科技有限公司	52,347,59 5.69	66,399,17 9.20					52,347,59 5.69	66,399,17 9.20
中天美好生活服务集团有限公司	32,344,09 9.32						32,344,09 9.32	
合计	84,691,69 5.01	66,399,17 9.20					84,691,69 5.01	66,399,17 9.20

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,768,318.23	9,416,671.88	13,901,580.64	10,976,952.33
其他业务	1,053,647.74	163,738.53	1,748,092.45	760,527.52
合计	12,821,965.97	9,580,410.41	15,649,673.09	11,737,479.85

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品收益	549,579.16	407,590.51
合计	549,579.16	407,590.51

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-3,106.31	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	129,664.18	
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	1,376,144.02	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-46,543.67	
减：所得税影响额	69,245.63	
合计	1,386,912.59	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	4.04%	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.66%	0.04	0.04

3、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

（2）同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

中天服务股份有限公司

法定代表人：_____

操维江

2026年8月29日