



深圳市特发服务股份有限公司

2025 年年度报告

2026-012

2026-04-21

2025 年年度报告

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。

公司负责人陈宝杰、主管会计工作负责人戴志伟及会计机构负责人(会计主管人员)刘杰声明：保证本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报告的董事会会议。

公司已在本报告中详细阐述了未来可能发生的有关风险因素，详见“第三节管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”，敬请投资者予以关注。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 169,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

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	10
第四节 公司治理、环境和社会	27
第五节 重要事项	46
第六节 股份变动及股东情况	79
第七节 债券相关情况	85
第八节 财务报告	86

备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- （三）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- （四）载有法定代表人签名的公司 2025 年年度报告文本；

以上备查文件的置备地点：深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼。

释义

释义项	指	释义内容
特发服务、公司	指	深圳市特发服务股份有限公司
特发集团	指	深圳市特发集团有限公司
特发声通	指	特发声通科技服务(武汉)有限公司
IFM	指	“Integrated Facility Management”的简称，指综合设施管理
华为	指	华为技术有限公司
阿里巴巴	指	阿里巴巴(中国)有限公司
蚂蚁金服	指	杭州云柯科技有限公司
美的	指	美的集团股份有限公司
腾讯	指	深圳市腾讯计算机系统有限公司
海康威视	指	杭州海康威视数字技术股份有限公司
国家能源集团	指	国家能源投资集团有限责任公司
字节跳动	指	北京字节网络技术有限公司
国家电网	指	国网浙江省电力有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
尾差	指	本报告除特别说明外，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成
报告期、本期、本年	指	2025年1月1日至2025年12月31日
上期、上年同期	指	2024年1月1日至2024年12月31日
元、万元	指	人民币元、万元
(本)报告期末	指	2025年12月31日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	特发服务	股票代码	300917
公司的中文名称	深圳市特发服务股份有限公司		
公司的中文简称	特发服务		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen SDG Service Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	SDGS		
公司的法定代表人	陈宝杰		
注册地址	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼		
注册地址的邮政编码	518000		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼		
办公地址的邮政编码	518000		
公司网址	www.tefafuwu.com		
电子信箱	sdgs@tefafuwu.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	任俊霏	王典淳
联系地址	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼
电话	0755-83075915	0755-83075915
传真	0755-83075988	0755-83075988
电子信箱	sdgs@tefafuwu.com	sdgs@tefafuwu.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（ http://www.szse.cn/ ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼

四、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
签字会计师姓名	吴亮、肖娜

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

五、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

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	2,972,343,254.39	2,863,615,951.63	3.80%	2,447,601,179.81
归属于上市公司股东的净利润（元）	123,873,318.88	121,638,011.00	1.84%	120,148,853.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	115,223,014.11	105,268,607.84	9.46%	101,525,048.03
经营活动产生的现金流量净额（元）	168,842,832.39	122,392,766.94	37.95%	212,325,585.40
基本每股收益（元/股）	0.7330	0.7198	1.83%	0.7109
稀释每股收益（元/股）	0.7330	0.7198	1.83%	0.7109
加权平均净资产收益率	10.32%	11.38%	-1.06%	12.22%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
资产总额（元）	2,185,034,692.16	1,960,196,936.36	11.47%	1,793,179,739.51
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,195,525,849.45	1,113,951,396.30	7.32%	1,029,544,480.98

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

六、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	691,511,359.22	701,753,175.39	742,441,597.78	836,637,122.00
归属于上市公司股东的净利润	32,372,310.82	26,768,227.19	31,744,556.96	32,988,223.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	30,927,486.00	21,270,755.57	28,118,200.28	34,906,572.26
经营活动产生的现金流量净额	-202,505,991.30	151,258,354.68	117,006,690.26	103,083,778.75

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

七、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。

八、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	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）	-783,268.80	223,147.28	153,199.56	处置非流动资产收益
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）	2,058,265.99	3,560,435.10	7,851,603.57	主要为稳岗补贴、开发扶持资金、以工代训等
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	10,936,458.72	15,608,960.45	5,538,379.75	主要为理财收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	917,700.63	1,740,000.00	1,673,056.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,204,989.05	-1,428,863.65	-252,353.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,035,554.00	1,835,540.07	9,971,310.77	
减：所得税影响额	2,761,452.10	5,313,647.11	5,804,386.09	
少数股东权益影响额（税后）	547,964.62	-143,831.02	507,006.08	
合计	8,650,304.77	16,369,403.16	18,623,805.05	--

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

主要为小规模企业增值税免征、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠等。

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

公司以综合物业管理服务为核心业务，专注于为客户提供专业、高端、定制化的后勤保障服务，通过不断深化对客户需求、作业场景及服务标准的研究，满足客户全生命周期的服务需求。报告期内，公司已形成以综合物业管理服务为核心，政务服务及增值服务协同并进的多元化经营模式。以下是本公司目前的主要业务范畴：

（一）综合物业管理服务

公司聚焦综合物业管理服务，构建以综合设施管理服务（IFM）为主导的业务体系，协同公共物业服务、数据中心运维服务、商业物业服务、文旅物业服务及住宅物业服务等多元板块，形成业态互补、资源整合的发展格局。

1. 综合设施管理服务（IFM）

公司综合设施管理服务（IFM）主要面向企业自建或租赁总部型园区、高端精密制造园区、水电站能源生产园区等服务场景，提供的服务内容包括设施设备全生命周期管理、安全消防管理、环境绿化服务、综合客户服务、空间运营、车辆租赁、会务培训等，代表性项目包括华为多个城市自有基地、字节跳动杭州未来科技城园区、国家能源集团大渡河流域水电站等，项目分布深圳、杭州、武汉、上海、东莞、廊坊等地。

2. 公共物业服务

公司为政府机关、军队营区、口岸、医院、学校等公共物业服务场景提供包括秩序维护、保洁绿化、设备设施管理、医疗辅助及陪护等服务。代表性项目包括深圳口岸管养服务、北京大学深圳医院、深圳国际交流书院项目等。

3. 数据中心运维服务

公司为大型数据中心提供设施设备的全生命周期管理，涵盖前期介入、承接查验、基础设施运维、IT 系统运维、能源管理等“一揽子”综合管理服务，为地方国企、通信行业类企业等在全国的数据中心提供专业运维保障，确保数据中心安全、稳定、高效运行。

4. 商业物业服务

公司为写字楼、商办综合体、酒店、公寓等商业物业服务场景提供包括前期介入及接管验收、客户入住、装修管理、开业保障、环境管理、消防安全管理、建筑及设备设施管理、应急管理等服务。代表性项目有特力水贝珠宝大厦、特力金钻大厦、亲橙里商业、安朴酒店、阿里未来酒店等，服务项目分布深圳、杭州、青岛等地。

5. 文旅物业服务

公司为旅游景区、文化场馆、公园绿道等服务场景提供秩序维护、保洁绿化、设施维护修缮、安全生产、客户服务、海滨游乐、餐商服务、其他岗位服务业务外包以及开展节日氛围营造、三防应急等专项服务。代表性项目有国家 5A 级旅游景区安仁古镇景区、小梅沙海洋世界和旅游运营中心等。

6. 住宅物业服务

公司为住宅小区、公共住房、案场服务场景提供包括前期介入及接管验收、案场服务、公共住房选房看房、业主入伙服务、装修管理、客户服务、环境服务、设备设施维护、秩序维护、消防管理等服务内容。代表性项目有深圳市龙岗区特发天鹅湖畔、龙华区特发和平里、龙岗区安居回龙雅苑等。

（二）政务服务

公司政务服务业务主要面向省、市、区级政务服务大厅，提供综合窗口受理、帮办代办、档案管理、人力资源服务、信息化运营等专业化服务。公司深耕政务服务领域多年，已在湖北、山东、广东、天津、河南、山西等省（市）承接多项政务服务项目，业务覆盖 20 余个主要城市，并在项目专业化打造、服务标准化建设等方面逐步构建起完善的业务模式。

此外，公司还提供软件开发、系统建设与管理等政务服务支撑及配套的信息化产品服务，同时面向党委、政府职能部门提供档案管理、大型会务接待等定制化服务。

（三）增值服务

公司提供的增值服务主要包括商务咨询、高端接待、大型活动策划组织、资产受托管理、小型物业工程、设备维修维护等。报告期内，公司不仅与多家合作商在小型物业工程服务领域达成深度合作，更在智能环境能效调控、空间智慧化运维等创新领域积极探索实践，落地了多项兼具技术前瞻性与实用价值的解决方案。

（四）公司所处的行业地位

公司多年深耕园区综合设施管理服务（IFM），不断深化对客户需求、作业场景及服务标准的研究，目前已在行业经验、服务沉淀、客户积累和人才储备等方面取得了显著的市场优势。同时，公司凭借扎实的基础服务、稳定的运营管理、良好的合同履行情况、优质的服务质量，赢得了华为、阿里巴巴、腾讯、字节跳动、小红书、国家电网、国家能源集团、美的等众多知名企业客户的信任和赞誉，并于报告期内荣获“2025 中国物业服务企业综合实力 500 强第 20 名”“2025 中国国有物业服务企业综合实力 100 强第 13 名”“2025 中国物业服务市场化运营领先企业”“2025 中国医院物业服务领先企业”“2025 中国 FM 设施管理领先企业”“第十九届中国上市公司成长百强”等多项荣誉，进一步提升了公司的行业地位和品牌影响力。

二、报告期内公司所处行业情况

2025 年，物业管理行业迎来政策顶层设计全面升级、发展逻辑深度重构的关键变革期。7 月，中央城市工作会议将物业管理职能正式提升至城市治理现代化、民生服务保障的国家战略高度。10 月，“提升物业服务质量”首次纳入《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，确立了行业高质量发展的核心主线。

在政策驱动下，物业管理行业已逐步告别“规模为王”的粗放式发展阶段，正式迈入以“存量深耕、品质引领、科技赋能、多元增收”为核心特征的价值竞争发展新阶段。

2025 年，已披露在管面积数据的 48 家物企，在管面积合计达 73.34 亿平方米，同比增长 3.50%，增速较 2024 年的 6.89%有所下降。物企因恶意压价或持续亏损“主动退出”项目管理的情况呈现常态化。根据中指物业研究 2025 年物业管理行业收并购情况盘点，行业共发生收并购事件 18 起，披露交易总金额 20.33 亿元，并购数量与交易规模较前两年有所回暖，但整体保持理性审慎态势。行业并购逻辑已从规模扩张转向专业化整合，企业并购重点聚焦于具备细分赛道核心资质、核心技术与专业化服务能力的标的，以此夯实自身战略布局、构建可持续的差异化竞争壁垒。

面对政策赋能与行业变革机遇，物业服务企业应主动抢抓政策红利、优化战略布局、升级服务能力、拓展发展边界，实现从“被动服务”到“主动经营”、从“基础服务”到“多元赋能”的转型升级，在行业结构性洗牌中构筑核心竞争优势，推动企业自身与行业高质量发展。

三、核心竞争力分析

（一）国企背景

公司作为具有国企背景的上市物业管理企业，始终秉持稳健经营的发展理念，注重法人治理的规范与完善，持续建立健全内控机制，有效防范化解内外部风险，保障投资者利益。在业务拓展方面，公司依托国有企业在资源整合、政策研判、信誉背书、社会责任践行等方面的独特优势，以“全业态协同、技术引领、高效运营、优质服务”为核心发展方向，不断夯实运营管理能力与服务保障水平，能够为客户提供更具稳定性、合规性与战略协同性的综合物业服务，更易获得客户的认可和信任，从而增加了项目合作的机会和成功率。

（二）高度市场化运营

公司凭借卓越的服务能力和专业素养，与华为、阿里巴巴、腾讯、字节跳动、小红书、国家电网等领先企业建立了长期稳定的合作关系。这些优质客户不仅具备强履约能力和稳定的业务需求，还在客户获取、品牌信誉和行业影响力等方面为公司带来了显著的示范效应。同时，其对服务质量的高标准不断推动公司优化服务流程与运营体系，为持续拓展市场和提升综合竞争力奠定了坚实基础。

自成立以来，公司聚焦第三方市场，项目主要通过公开招投标获得，关联方交易占比较低，展现出高度市场化的运营能力与资源独立性。同时，公司组建了专业化市场运营团队，建立科学、高效的运营管理体系，提升对市场变化的响应能力，为公司在多元化业态布局中实现经营规模的持续扩大与业绩的稳步增长提供了坚实支撑。

（三）多业态综合运营能力

公司具备强大的多业态综合运营能力，已构建全域化服务场景布局。各业态实现协同联动、资源互通，可一站式承接各类场景服务需求，有效提升服务效率、降低协调成本。依托成熟的全业态运营经验，公司能快速响应多维度需求，综合服务能力突出。

（四）园区服务能力

公司所从事的园区一体化综合设施管理服务（IFM）有着一定的准入门槛，对从业人员的综合素质和能力也有着专业的要求。凭借多年来深耕园区物业积累的丰富经验及深厚的行业理解，在细分领域具备较高的知名度，能够快速响应园区客户需求并定制专业化服务方案，在园区物业服务竞争中具备先发优势。在克而瑞物管 2025 中国物业服务企业综合实力研究成果发布会上，公司先后斩获“2025 中国物

业 FM 设施管理领先企业第 1 名”“2025 中国产业园区物业服务领先企业”重磅荣誉，专业实力获得行业高度认可。

（五）标准化服务能力

公司坚持以标准赋能服务升级、以标准引领行业高质量发展，深度参与国家级、省级、团体标准编制工作，在智慧物业、政务服务、口岸管养等核心赛道构建专业化、体系化标准框架。同时，公司持续优化完善物业服务视频化标准、政务及商务类服务可视化标准，实现服务标准、作业流程、管理制度的快速复制与规模化输出，为项目日常精细化运营和新项目高效承接提供强有力的支撑和保障。

（六）数智化能力

公司构建数字化便捷管理体系，打造一体化 IFM 智慧服务平台，以科技赋能物业服务全流程。通过线上化、智能化、一体化平台支撑，实现设施运维、安全管控、客户服务等工作高效协同，大幅提升管理效率、响应速度与服务精度，推动传统物业服务向智慧化、精细化、标准化转型，以数字化能力构筑核心竞争优势。

四、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司紧扣高质量发展主题，坚定践行“深耕主业、多元并行”双轮驱动发展战略，聚焦主营业务提质增效，持续加大市场开拓与资源整合力度，着力完善精细化管理体系，全面强化合规运营与风险防控，推动公司实现稳健有序发展，持续巩固并提升核心市场竞争力。

2025 年，公司实现营业收入 29.72 亿元，同比增长 3.80%。从业务构成来看，物业管理服务业务实现营业收入 24.25 亿元，同比增长 2.60%；政务业务实现营业收入 2.64 亿元，同比下降 8.01%；增值业务实现营业收入 2.80 亿元，同比增长 31.73%。报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润 1.24 亿元，同比增长 1.84%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.15 亿元，同比增长 9.46%。

（一）聚力攻坚拓市场，多元布局筑壁垒

公司聚焦高端综合服务运营商战略愿景，持续优化多业态协同发展格局，筑牢经营发展根基。

公司深耕核心业态，依托行业经验与品牌口碑，持续拓展优质在管项目资源，实现管理规模稳步扩张。报告期内，公司实现松山湖华为培训学院、蚂蚁金服杭州 Antown 园区、小梅沙片区、海康威视滨

江三期、信阳市、县（区）两级政务服务中心等重点项目的续签，为公司经营业绩持续稳定增长提供有力支撑。

与此同时，公司积极推进市场拓展，多领域实现重要突破。医院后勤领域，中标深圳市人民医院、香港大学深圳医院两大重点三甲公立院区项目，强化细分市场核心竞争力与品牌标杆效应；军队营区物业领域，落地新疆、北京、山东等多地项目，为同类业务拓展构筑稀缺性品牌基础；商业物业服务领域，成功中标五栋大楼物业服务项目、前海交易广场物业服务项目，推动商业物业布局持续优化扩容。

此外，公司稳步推进资源整合布局，与杭州麒麟壹零贰物业服务有限公司共同设立合资公司，双方立足各自核心优势，深化资源协同、优势互补，推动区域项目公司从传统单一设施管理服务，向多元化、智能化综合空间运营服务升级，进一步夯实并深化与阿里巴巴长期稳定、战略共赢的合作伙伴关系。

（二）科技赋能升级，激活增长新动能

公司以科技赋能驱动运营效率与服务质量双提升。一是深化智慧物业平台应用，完成供应商管理系统升级，实现供应商管理的规范化和精细化水平；二是加速前沿技术落地，政务业务东湖项目上线知识图谱，大冶项目部署虚拟数字人智能服务；三是强化科技创新载体建设，特发楼宇通过高新技术企业认定，成为公司科技创新的重要载体与品牌名片；四是推动场景化应用，举办机器人及 AI 技术创新应用挑战赛，组织各经营单位立足项目实际打造特色科技应用场景，形成一批具有实践价值的应用成果。

（三）夯实品质基础，提升服务能级

公司立足高端化、品质化、全场景化服务定位，依托体系化管控、标准化建设与常态化优化，持续迭代升级服务体系，稳步增强专业服务能力与客户满意度。通过落地三级质检闭环管控，实现品质管理常态化、全覆盖；同时强化服务标准的可视化培训与落地执行，保障跨区域、多项目的服务流程统一、形象规范。此外，公司搭建完善的客户满意度闭环管理机制，多渠道收集客户诉求并开展专项调研，形成从短板识别、措施制定到成效验证的全流程优化清单，精准精进服务品质，持续保持客户满意度位居行业前列。

（四）筑牢合规底线，稳健发展根基

公司坚守合规经营底线，以全流程合规管控保障高端综合服务运营战略落地。报告期内，公司搭建了“三位一体”风险防控体系，同时引入专业机构构建合规管理框架，组建跨部门检查组开展试点项目合规专项督查。目前项目合规管控稳妥有效，合规建设成效获上级单位及客户认可，报告期内，公司顺

利通过 ISO37301 合规管理体系认证，凭借完善的合规体系和扎实的项目管理能力，稳固核心项目合作，并荣获华为 2025 年度“卓越供应商”称号。稳健的合规运营不仅是公司发展的“安全护城河”，更彰显企业规范治理能力与品牌公信力，为长期稳健发展筑牢价值根基。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

营业收入整体情况

单位：元

	2025 年		2024 年		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	2,972,343,254.39	100%	2,863,615,951.63	100%	3.80%
分行业					
综合物业管理服务	2,968,751,415.00	99.88%	2,862,809,790.37	99.97%	3.70%
其他收入	3,591,839.39	0.12%	806,161.26	0.03%	345.55%
分产品					
综合物业管理服务	2,425,328,087.74	81.60%	2,363,868,863.81	82.55%	2.60%
政务服务	263,513,039.54	8.87%	286,458,311.01	10.00%	-8.01%
增值服务	279,910,287.72	9.42%	212,482,615.55	7.42%	31.73%
其他收入	3,591,839.39	0.12%	806,161.26	0.03%	345.55%
分地区					
东北	8,454,705.31	0.28%	2,553,035.82	0.09%	231.16%
华东	708,308,396.90	23.83%	641,771,779.67	22.41%	10.37%
华北	188,823,498.79	6.35%	115,460,924.75	4.03%	63.54%
华中	402,821,976.57	13.55%	431,067,692.24	15.05%	-6.55%
华南	1,230,912,781.92	41.41%	1,297,259,423.63	45.30%	-5.11%
西南	417,711,381.68	14.05%	360,784,646.31	12.60%	15.78%
西北		0.00%	1,346,227.96	0.05%	-100.00%
海外	15,310,513.22	0.52%	13,372,221.25	0.47%	14.49%
分销售模式					
直接销售	2,972,343,254.39	100.00%	2,863,615,951.63	100.00%	3.80%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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						
综合物业管理服务	2,425,328,087.74	2,231,222,621.29	8.00%	2.60%	2.76%	-0.15%
分产品						
分地区						
华东	708,308,396.90	664,564,716.83	6.18%	10.37%	12.67%	-1.91%
华中	402,821,976.57	358,847,600.11	10.92%	-6.55%	-5.55%	-0.94%
华南	1,230,912,781.92	1,019,805,890.26	17.15%	-5.11%	-8.29%	2.87%

西南	417,711,381.68	380,069,742.02	9.01%	15.78%	15.12%	0.52%
分销售模式						
直接销售	2,972,343,254.39	2,619,882,946.90	11.86%	3.80%	3.70%	0.08%

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 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

单位：万元

合同标的	对方当事人	合同总金额	合计已履行金额	本报告期履行金额	待履行金额	本期确认的销售收入金额	累计确认的销售收入金额	应收账款回款情况	是否正常履行	影响大合同履行的各项条件是否发生重大变化	是否存在合同无法履行的重大风险	合同未正常履行的说明
华为系项目	华为技术有限公司及其关联公司	106,688.14	106,688.14	7,346.71	0	6,803.28	100,649.19	回款正常	是	否	否	
深圳坂田物业项目	华为技术有限公司	44,382.26	44,382.26	5,722.21	0	5,408.79	41,870.06	回款正常	是	否	否	

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2025 年	2024 年	同比增
------	----	--------	--------	-----

		金额	占营业成本 比重	金额	占营业成本 比重	减
综合物业管理服务	人工成本	727,594,029.36	27.77%	794,968,950.12	31.47%	-8.48%
综合物业管理服务	业务外包成本	1,112,788,271.76	42.47%	1,036,593,383.19	41.03%	7.35%
综合物业管理服务	物业经营费用	311,792,477.84	11.90%	264,768,972.13	10.48%	17.76%
综合物业管理服务	材料成本	79,047,842.33	3.02%	74,950,119.29	2.97%	5.47%
政务服务	人工成本	219,860,796.29	8.39%	243,834,340.50	9.65%	-9.83%
政务服务	业务外包成本	2,538,470.88	0.10%	2,988,413.34	0.12%	-15.06%
政务服务	物业经营费用	7,475,245.07	0.29%	1,608,088.49	0.06%	364.85%
增值服务	人工成本	83,972,578.86	3.21%	71,457,890.24	2.83%	17.51%
增值服务	物业经营费用	16,873,322.28	0.64%	9,656,422.06	0.38%	74.74%
增值服务	材料成本	54,769,229.86	2.09%	24,931,960.75	0.99%	119.67%
其他业务	人工成本及投资性房地产折旧	3,170,682.37	0.12%	535,160.25	0.02%	492.47%

说明

营业成本构成主要系人工成本、业务外包成本、物业经营费用、材料成本等。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

报告期内，公司新设控股子公司杭州特发壹零贰创新服务有限公司，持有其 60.00% 股份。该项目注册资本合计 500.00 万元。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,500,927,454.18
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	50.50%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	3.74%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	757,988,141.92	25.50%
2	第二名	336,537,120.92	11.32%
3	第三名	258,760,323.99	8.71%
4	第四名	111,134,683.23	3.74%
5	第五名	36,507,184.12	1.23%
合计	--	1,500,927,454.18	50.50%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	469,693,681.85
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	34.01%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	21.31%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	深圳市特发建设服务有限公司	294,249,113.59	21.31%
2	乐山市瑞通人力资源有限公司	102,457,288.50	7.42%
3	广州晶东贸易有限公司	25,332,829.77	1.83%
4	中都卫保安服务（北京）有限公司	25,264,733.71	1.83%
5	深圳市统御后勤服务有限公司	22,389,716.28	1.62%
合计	--	469,693,681.85	34.01%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	18,608,766.14	17,572,981.60	5.89%	
管理费用	145,311,121.38	142,318,228.68	2.10%	
财务费用	262,836.09	-3,471,642.14	107.57%	主要是购买存款类理财产品利息收入减少。
研发费用	5,549,013.31	5,009,115.13	10.78%	

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
智慧物业平台运营管理	结合公司实际物业管理需求，利用智慧物业平台为物业项目一线运营管理科技赋能，提升工作效率与客户满意度。	平台进入运维阶段。	有效提升项目运营管理水平。	实现物业项目运营管理流程标准化、资源调度精准化，驱动运营效率提升，优化项目运营管理流程，同步沉淀物业运营服务数据资源，提高特发服务数智化管理水平，提升客户满意度。

公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量（人）	45	48	-6.25%

研发人员数量占比	0.41%	0.44%	-0.03%
研发人员学历			
本科	21	28	-25.00%
硕士	2	2	
研发人员年龄构成			
30 岁以下	13	20	-35.00%
30~40 岁	17	19	-10.53%

近三年公司研发投入金额及占营业收入的比例

	2025 年	2024 年	2023 年
研发投入金额（元）	5,549,013.31	5,009,115.13	5,118,710.22
研发投入占营业收入比例	0.19%	0.17%	0.21%
研发支出资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00
资本化研发支出占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%
资本化研发支出占当期净利润的比重	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,217,118,142.16	3,003,117,749.15	7.13%
经营活动现金流出小计	3,048,275,309.77	2,880,724,982.21	5.82%
经营活动产生的现金流量净额	168,842,832.39	122,392,766.94	37.95%
投资活动现金流入小计	2,673,017,987.85	1,248,091,727.84	114.17%
投资活动现金流出小计	3,230,423,422.77	1,473,512,508.26	119.23%
投资活动产生的现金流量净额	-557,405,434.92	-225,420,780.42	-147.27%
筹资活动现金流入小计	61,650,686.57	0.00	100.00%
筹资活动现金流出小计	64,961,852.81	61,564,663.97	5.52%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,311,166.24	-61,564,663.97	94.62%
现金及现金等价物净增加额	-392,171,386.16	-164,768,003.56	-138.01%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额同比增加 37.95%，主要系销售回款较上年同期增加；

投资活动产生的现金流量净额同比减少 147.27%，主要系本期购买理财产品；

筹资活动产生的现金流量净额同比增加 94.62%，主要系银行承兑汇票贴现增加。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务情况

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	17,870,561.57	9.58%	闲置资金理财及联营企业实现盈利	是
公允价值变动损益	4,489,643.53	2.41%	未到期理财资金按权责发生制计提收益	是
资产减值	0.00	0.00%		
营业外收入	231,453.74	0.12%		是
营业外支出	2,563,420.43	1.37%		是
信用减值	-4,933,101.14	-2.64%		是

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		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	233,921,732.50	10.71%	584,967,037.12	29.84%	-19.13%	闲置资金用于理财
应收账款	599,156,642.76	27.42%	526,577,766.06	26.86%	0.56%	
合同资产		0.00%		0.00%	0.00%	
存货	4,321,429.03	0.20%	5,337,872.68	0.27%	-0.07%	
投资性房地产	43,805,119.85	2.00%	46,317,366.29	2.36%	-0.36%	
长期股权投资	14,886,393.22	0.68%	12,909,118.16	0.66%	0.02%	
固定资产	27,360,471.06	1.25%	39,390,297.01	2.01%	-0.76%	
在建工程		0.00%		0.00%	0.00%	
使用权资产	16,716,521.91	0.77%	24,895,883.20	1.27%	-0.50%	
短期借款	58,087,175.10	2.66%	0.00	0.00%	2.66%	
合同负债	38,512,096.65	1.76%	30,850,736.34	1.57%	0.19%	
长期借款		0.00%		0.00%	0.00%	
租赁负债	7,277,227.46	0.33%	14,275,729.07	0.73%	-0.40%	

境外资产占比较高

适用 不适用

2、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）	83,187,242.94	4,489,643.53	-187,242.94		3,168,440,000.00	2,169,072,739.83		1,086,856,903.70
金融资产小计	83,187,242.94	4,489,643.53	-187,242.94		3,168,440,000.00	2,169,072,739.83		1,086,856,903.70
上述合计	83,187,242.94	4,489,643.53	-187,242.94		3,168,440,000.00	2,169,072,739.83		1,086,856,903.70
金融负债	-							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

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	42,320,942.02	42,320,942.02	使用权受限	履约保函保证金
货币资金	40,001,800.00	40,001,800.00	使用权受限	在途理财资金
货币资金	500	500	使用权受限	冻结、保证金等
合计	82,323,242.02	82,323,242.02		

七、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
3,230,423,422.77	1,473,512,508.26	119.23%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

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。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

(一) 公司未来发展可能存在的风险分析

1. 行业竞争加剧

房地产市场已从快速增长转向平稳发展，新增物业供应量减少，市场需求增长放缓，物业服务企业进入存量市场竞争阶段。与此同时，行业同质化竞争、低价博弈问题凸显，大幅增加企业市场拓展压力；叠加 AI 智慧浪潮下科技企业跨界布局物业服务领域，进一步加剧了行业竞争态势，使物业企业面临更为严峻的市场挑战。

2. 客户管理标准提升

客户对物业管理服务的标准与考核要求持续趋严，在关注服务质量的同时，对成本效益与性价比的关注度显著提升。若公司未能及时调整资源配置策略、巩固并提升服务品质，不仅可能因未达到客户考核标准而影响合作关系，还会因服务投入增加、成本管控承压，直接面临经营利润下滑的风险。

3. 政策监管趋严下的管理合规风险

公司用工规模较大且用工场景分散，叠加行业合规监管政策持续收紧及劳动者维权意识不断提升，若内部控制执行不到位或管理存在疏漏，可能引发劳动用工纠纷。同时，公司需持续健全劳动合同管理、竞业限制、社保缴纳、薪酬福利管理等内部控制体系，不断加大合规管控力度与专业化管理投入，由此导致合规运营成本与精细化管理成本相应上升。

（二）公司面临的市场环境分析

当前，物业管理行业告别依附地产的粗放增长时代，进入存量提质、价值重构、服务升级的深度转型期，机遇与挑战并存。

一是市场端对物业服务的质量标准、响应效率、个性化供给提出更高要求。二是行业竞争格局加速分化，头部企业凭借品牌、资本与技术优势，加速全国化布局，市占率有望进一步提升；中小企聚焦区域细分市场，以特色服务突围，如在养老、商业运营等领域打造差异化竞争力，形成“全国龙头+区域强企+专业服务商”的分层竞争格局。

尽管行业发展面临多重挑战，但结构性机遇持续显现，长期发展前景向好。

2025 年，国家推动城市高质量发展的战略部署，物业服务被正式纳入国家顶层规划体系；老旧小区改造、城市更新持续纵深推进，为物业企业带来稳定的存量托管及配套增值服务需求；后勤服务社会化改革深入推进，在国家鼓励社会资本参与公共服务投资运营的政策导向下，学校、医院、城市公共建筑等领域市场化物业服务渗透率持续提升，行业服务边界不断拓展、服务功能持续丰富。同时，市场主体降本增效、精细化运营管理需求日益增长，专业的综合设施管理（IFM）服务可有效优化客户设施运营效率、降低管理成本，市场需求保持稳步扩容。

与此同时，AIoT、人工智能安防、数字化中台等技术将覆盖物业管理的各场景，推动行业运营模式变革，为行业发展注入新活力；随着“双碳”目标的推进，绿色低碳运营成为物业管理行业的发展共识，物业企业可从建筑节能、能耗管理等多维度推进绿色低碳运营，夯实绿色发展基础。

物业管理行业正处于由规模扩张向价值深耕的关键转折点，政策、市场、科技等多重因素的叠加，驱动行业进入高质量发展新阶段。未来，企业唯有坚守客户需求导向，以科技创新为引擎，以精益管理与价值创造为核心，才能在分化加剧的市场中突围而出，谱写企业高质量可持续发展新篇章。

（三）2026 年度经营计划

公司紧扣“外拓市场、内强管理”主线，聚焦战略落地，统筹推进市场拓展、数智升级、精益运营、人才建设、安全合规等各项重点任务，实干攻坚、凝心聚力，推动公司迈向更高质量、更可持续的发展新阶段。

一是深耕核心优势，拓展优质赛道。立足园区综合设施管理核心优势，深耕战略客户、筑牢合作根基，为潜力战略客户提供前置化、定制化深度服务，提升客户黏性与服务品质。同时加强行业趋势研判、精准对接市场需求，依托现有基础拓展高附加值增值业务，布局具备发展潜力的新兴业态。

二是数智赋能强根基，场景应用提质效。强化数智底座建设，加大总部统筹管控力度，健全数据治理与动态更新机制，强化风险预警和数据分析能力，开展 AI 智能体调研与试点。深化数智技术在安防巡检、设施维保等核心领域的场景应用，稳步推进新技术落地实施，构建人机协同运营模式，持续赋能服务升级与管理提效。

三是强化精益管理，提升运营水平。持续深化内部精细化运营与集约化管控，细化成本控制目标，加强应收及预付账款管理，探索“数据驱动+技术赋能”的精准降本新路径。

四是强化人才队伍建设，支撑战略发展。深化产教融合与校企合作，动态扩容更新人才储备库。深入实施“双航梯队”人才培养计划、内训师培育项目，搭建面向华为、阿里等大客户专属人才库与课程培训体系；聚焦核心岗位发展需求，加大设施管理专业人才与优秀项目经理的引育力度。

五是筑牢安全品质底线，构建稳健发展新格局。安全生产方面，创新监管赋能模式，升级第三方飞检计划，重点指导试点项目建立健全安全生产标准化管理体系；深化隐患排查长效治理工作机制，全面提升风险防控与应急处置能力。品质管理方面，构建“3+X”产品体系，迭代公司服务标准。强化分层分类培训，建立“基础培训+技能进阶+专项赋能”三级培训体系。

六是完善合规体系建设，推动廉洁力量落地。坚持底线思维，扎实推进前瞻性合规管理体系建设，提升合规风控与业务拓展协同，强化风险管控精细化与专业化。健全问题动态跟踪、整改与闭环管控机制，将合规能力转化为市场竞争优势。

十二、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
2025 年 05 月	价值在线	网络平台线上	其他	通过“价值在线”	公司 2024 年	巨潮讯网

07 日	(www.ir-online.cn)	交流		参与公司 2024 年度网上业绩说明会的投资者	度报告相关情况	(http://www.cninfo.com.cn) 披露的《深圳市特发服务股份有限公司投资者关系活动记录表》(编号: 2025-001)
2025 年 06 月 25 日	进门财经 (www.comein.cn)	网络平台线上交流	机构	通过“进门财经”参与东方财富举办的 2025 年中期策略会	公司的经营情况及发展策略	-
2025 年 11 月 20 日	全景网“投资者关系互动平台” (https://ir.p5w.net)	网络平台线上交流	其他	通过“全景路演”网站 (http://rs.p5w.net), 参与“2025 年深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日”活动的投资者	公司与广大投资者通过网络平台进行了互动交流, 并就投资者关注的问题进行了回复	巨潮讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 披露的《深圳市特发服务股份有限公司投资者关系活动记录表》(编号: 2025-002)

十三、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

十四、“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、公司治理的基本状况

公司依据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律法规，持续完善法人治理结构与内部控制体系，规范股东会、董事会运作，不断提升治理水平。截至报告期末，公司治理实际情况符合《上市公司治理准则》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号—创业板上市公司规范运作》的要求，治理结构完整、运作规范。

（一）股东与股东会情况

报告期内，公司依法召开六次股东会，均采用现场与网络投票相结合方式。会议召集、召开、参会资格及表决程序严格遵守《公司法》《上市公司股东大会规则》及《公司章程》规定，各项议案均获有效通过。公司聘请律师对会议进行全程见证，确保程序合法有效。审议关联交易议案时，关联股东均回避表决，保障了决策程序的合法性与公平性。公司通过多种途径保障全体股东，尤其是中小股东的知情权、参与权等合法权益。

（二）公司与控股股东关系

公司在业务、人员、机构、财务等方面独立于控股股东及其关联企业，董事会及内部机构独立运作。控股股东与实际控制人严格遵循《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》及《公司章程》等规定，依法行使股东权利、履行义务，未超越股东会干预公司决策与经营活动，不存在为公司控股股东及其关联方提供担保或占用公司资金的情形。公司具备完整业务体系与独立经营能力，董事会及管理层均能独立履职，治理机制运行规范有效。

（三）董事与董事会运作

公司依据《公司章程》《董事会议事规则》及《独立董事制度》规范董事会运作与董事选举程序。报告期内，董事会由 9 名董事组成，其中含 3 名独立董事，构成符合法律法规与《公司章程》要求。全体董事勤勉尽责，依法出席会议，积极参加培训，持续提升履职能力。董事会下设战略、审计、薪酬与考核、提名四个专门委员会，在推动公司规范运作与可持续发展方面发挥了积极作用。

（四）信息披露与透明度

公司遵循《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》《上市公司信息披露管理办法》及《公司章程》《信息披露管理制度》等规定，真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务。指定《证券日报》《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》为信息披露纸质媒体，巨潮资讯网为指定网站，保障所有投资者公平获取信息。

（五）投资者关系管理

公司由董事会秘书及相关专业人员负责信息披露、股东接待与咨询工作，指定《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网为信息披露渠道。公司坚持公平、公正、公开原则，通过网上投资者交流会、投资者专线电话、深交所“互动易”平台等方式加强与投资者的沟通，确保所有投资者平等享有知情权及其他合法权益。报告期内，公司未发生违规向控股股东、实际控制人提供未公开信息等违反公司治理规范的行为。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司自设立以来，严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）业务方面：公司拥有独立完整的业务体系，能独立依法对经营管理事务做出决策，独立承担责任与风险，不存在股东与公司“捆绑”经营的情况。

（二）人员方面：公司严格遵守《劳动法》等相关要求聘用员工，公司制定了独立的劳动、人事、薪资等管理制度，与控股股东在劳动、人事及薪酬管理方面互相独立。公司董事及高级管理人员均严格按照《公司法》《公司章程》的有关规定经选举产生和聘任。

（三）资产方面：公司资产独立完整，权属清晰，与控股股东之间资产关系明晰，产权清晰，不存在资产、资金被股东占用的情况。

（四）机构方面：公司有独立、完整的组织机构，构建了健全的公司法人治理机构。公司法人治理结构的建立及运作严格按照《公司章程》执行，不存在与股东单位合署办公的情况，也不存在股东单位干预股东大会、董事会和公司经营班子做出的人事任免及各项决议等情况。

（五）财务方面：公司拥有独立的财务部门和独立的财务核算体系，建立了健全独立的财务核算体系和财务管理制度，设立了独立的银行账户，独立依法纳税。公司在财务方面，能独立做出决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

综上所述，本公司在资产、业务、人员、财务、机构方面与股东及其关联单位相互独立，拥有独立的资产和直接向市场独立经营的能力。

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	深圳市投资控股有限公司	其他	深圳市国资委持有的特发集团 38.97%股东会表决权委托给深投控	深投控出具了《关于避免同业竞争的承诺函》	后续计划：自本次表决权委托协议生效之日起 5 个完整会计年度内通过下列一种或多种方案以解决本公司与特发服务之间现存的同业竞争问题：（1）对特发服务的业务边界进行进一步梳理，尽最大努力实现双方之间实现差异化经营，例如通过资产交易、业务划分等不同方式实现业务区分，包括但不限于在业务构成、地域分布、应用领域、产品类别、产品档次、客户群体等方面进行区分。（2）按照市场规则及当时有效的规范性文件，通

												<p>过对特发服务及本公司的其他附属企业等相关主体按照合法程序，包括但不限于内部业务整合、资产重组/剥离，股权转让/置换、业务调整等多种方式逐步解决与特发服务之间的同业竞争的问题。（3）其他能够有效解决同业竞争问题并有利于保护特发服务的利益和其股东合法权益的措施。若违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给特发服务造成的全部损失承担赔偿责任。</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

四、公司具有表决权差异安排

适用 不适用

五、红筹架构公司治理情况

适用 不适用

六、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
陈宝杰	男	58	董事、董事长	现任	2018年10月26日		0	0	0	0	0	不适用
崔平	男	54	董事、总经理	现任	2018年10月26日		0	0	0	0	0	不适用
车晓昕	女	62	独立董事	现任	2023年12月29日		0	0	0	0	0	不适用
廖森林	男	44	独立董事	现任	2018年10		0	0	0	0	0	不适用

					月 26 日							
曹阳	男	70	独立董事	现任	2019 年 04 月 23 日		0	0	0	0	0	不适用
王超	男	40	董事	现任	2021 年 10 月 14 日		0	0	0	0	0	不适用
冯宇	男	58	董事	现任	2022 年 05 月 23 日		0	0	0	0	0	不适用
杨玉姣	女	44	董事	现任	2024 年 12 月 20 日		0	0	0	0	0	不适用
樊锦杰	男	37	董事	现任	2024 年 12 月 20 日		0	0	0	0	0	不适用
何能文	男	50	副总经理	现任	2021 年 11 月 15 日		0	0	0	0	0	不适用
王立涛	男	51	副总经理	现任	2018 年 10 月 26 日		0	0	0	0	0	不适用
尹玉刚	男	54	副总经理	现任	2018 年 10 月 26 日		0	0	0	0	0	不适用
关宇	男	39	副总经理	离任	2021 年 11 月 15 日	2025 年 07 月 08 日	0	0	0	0	0	不适用
戴志伟	男	49	财务总监	现任	2024 年 10 月 25 日		0	0	0	0	0	不适用
任俊霏	女	37	董事会秘书	现任	2024 年 10 月 25 日		0	0	0	0	0	不适用
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

公司董事会于 2025 年 7 月 8 日收到公司第二届董事会副总经理关宇先生的书面辞职报告，关宇先生因个人原因辞去公司第二届董事会副总经理职务，详见公司 2025 年 7 月 12 日披露的《深圳市特发服务股份有限公司关于高级管理人员辞职的公告》（公告编号：2025-032）。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
关宇	副总经理	离任	2025 年 07 月 08 日	个人原因

2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（一）董事会成员

陈宝杰先生，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科。曾任特发集团董事会秘书、职工董事，特发信息股份有限公司副总经理，深圳市特发地产有限公司总经理，2017 年 12 月至 2018 年 10 月任特发物业董事长，2018 年 10 月至今任特发服务董事、董事长。

崔平先生，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册物业管理师。曾任特发物业华为项目管理总监，2010 年 3 月至 2016 年 3 月任特发物业副总经理，2016 年 3 月至 2018 年 10 月任特发物业董事兼总经理，2018 年 10 月至今任特发服务董事、总经理。

冯宇先生，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科。曾担任深圳经济特区发展（集团）公司总经理办公室副主任，深圳市特发集团有限公司总经理办公室主任，深圳市特力（集团）股份有限公司副总经理，2021 年 11 月至今任深圳市特发服务股份有限公司专职党委副书记、工会主席，2023 年 5 月至今任深圳市特发服务股份有限公司董事。

车晓昕女士，1963 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，会计学硕士、注册会计师、高级会计师。曾任招商证券股份有限公司投资银行部总经理、招商证券股份有限公司财务部总经理、招商证券资产管理有限公司董事、博时基金管理有限公司监事长。2024 年 1 月至今任深圳市齐心文具股份有限公司独立董事，2025 年 12 月至今任台铃科技股份有限公司独立董事。2023 年 12 月至今任本公司独立董事。

廖森林先生，1981 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士。曾任广东圣方律师事务所律师、北京市中伦（深圳）律师事务所律师、上海市锦天城（深圳）律师事务所律师、广东海埠律师事务所律师、北京市道可特（深圳）律师事务所律师。2018 年 10 月至今任本公司独立董事，2025 年 9 月至今任东莞市元立光电股份有限公司独立董事，2025 年 8 月至今任上海中联（深圳）律师事务所兼职律师。

曹阳先生，1955 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，专科，高级职称（副研究员）。曾任深圳市物业管理研究所所长、深圳市物业管理协会常务副会长兼秘书长、深圳市物业管理行业协会会长，2024 年 5 月至今任西安经发物业股份有限公司独立董事。2019 年 4 月至今任特发服务独立董事。

杨玉姣女士，1981 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，高级会计师、注册会计师。曾任深圳市巴士集团股份有限公司审计监督部审计主管；深圳市鹏程电动汽车出租有限公司财务部负责人；云杉智慧新能源技术有限公司乘用车事业部总经理助理；深圳市特发集团有限公司审计风控部审计经理；现任深圳特发集团有限公司财务管理部总经理。2021 年 10 月至 2024 年 10 月任特发服务财务总监，2022 年 8 月至 2024 年 10 月任特发服务董事会秘书，2024 年 12 月至今任特发服务董事。

王超先生，1985 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士。曾任深圳市高新投集团 IT 主管、办公室副主任；前海金融控股有限公司，高级信息技术经理；深圳市特发集团有限公司办公室副主任，现任深圳市特发集团有限公司智信部总经理，2021 年 10 月至今任特发服务董事。

樊锦杰先生，1988 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册会计师、税务师、一级造价师、法律职业资格。曾任上海弘棣信息科技发展有限公司税务总监，2022 年至今担任龙信建设集团有限公司财务总监，2024 年 12 月至今担任特发服务董事。

（二）高级管理人员

崔平先生，简历参见本节“董事会成员”部分。

冯宇先生，简历参见本节“董事会成员”部分。

王立涛先生，1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册物业管理师。曾任特发物业杭州分公司副总经理、华东区域公司总经理、杭州分公司总经理，2018 年 10 月至今任特发服务副总经理。

尹玉刚先生，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册物业管理师，注册安全工程师。曾任特发物业坂田管理处安全部部长，特发物业坂田管理处主任，特发物业坂田分公司总经理，2018 年 10 月至今任特发服务副总经理。

何能文先生，1975 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科。曾任深圳市特发发展中心物业管理有限公司安全主任，深圳市特发物业管理有限公司坂田项目安全主管，深圳市特发物业管理有限公司杭州分公司项目经理，深圳市特发物业管理有限公司武汉分公司项目经理、副总经理、总经理、党支部书记；现任深圳市特发服务股份有限公司副总经理。

关宇先生，1986 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科。曾任深圳市中海物业管理有限公司中海月朗苑助理主任，上海明华物业管理有限公司杭州分公司项目副经理，深圳市特发服务股份有限公司杭州分公司总经理，2021 年 11 月至 2025 年 7 月深圳市特发服务股份有限公司副总经理。

戴志伟先生，1976 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科，注册会计师，会计师、经济师职称。曾任广东佳兆业佳云科技股份有限公司副总经理兼财务总监，深圳市特发地产有限公司财务部经理、战略运营部经理，深圳市特发集团有限公司财务管理部副总经理，2024 年 10 月至今担任特发服务财务总监。

任俊霏女士，1989 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士。已取得深圳证券交易所董事会秘书资格证书。曾就职于金道投资控股有限公司市场部；2021 年 8 月至今任职于公司董事会秘书办公室，2024 年 10 月至今担任特发服务董事会秘书。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈宝杰	新余市银坤企业管理股份有限公司	董事	2015年12月10日		否
崔平	新余市银坤企业管理股份有限公司	董事	2015年12月10日		否
王超	深圳市特发集团有限公司	智信部总经理	2021年01月01日		是
杨玉姣	深圳市特发集团有限公司	财务部总经理	2024年10月25日		是
樊锦杰	龙信建设集团	财务总监	2022年02月10日		是
王立涛	新余市银坤企业管理股份有限公司	董事长	2024年01月31日		否
尹玉刚	新余市银坤企业管理股份有限公司	董事	2024年01月31日		否
何能文	新余市银坤企业管理股份有限公司	董事	2024年01月31日		否

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
崔平	深圳市特发政务服务有限公司	董事长	2022年11月08日		否
崔平	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事长	2022年10月08日		否
崔平	深圳市特发口岸服务有限公司	董事长	2021年12月16日		否
崔平	湖北特发政务服务有限公司	董事长	2023年05月19日		否
冯宇	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事	2022年10月08日		否
冯宇	成都特发融汇商业运营管理有限公司	董事长	2024年07月23日		否
王立涛	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事, 总经理	2022年10月08日		否
王立涛	深圳市特发口岸服务有限公司	董事	2021年12月16日		否
王立涛	深圳市特发楼宇科技有限公司	执行董事, 总经理	2022年09月07日		否
何能文	深圳市特发政务服务有限公司	董事, 总经理	2023年02月23日		否
何能文	特发政务服务(天津)有限公司	董事长	2022年06月23日		否
何能文	湖北特发政务服务有限公司	董事, 总经理	2023年05月19日		否
何能文	特发声通科技服务(武汉)有限公司	董事长	2023年08月23日		否
戴志伟	深圳市特发物业资产经营有限公司	董事	2024年10月17日		否
曹阳	西安经发物业股份有限公司	独立董事	2024年05月23日		是
车晓昕	深圳齐心集团股份有限公司	独立董事	2024年01月29日		是
车晓昕	台铃科技股份有限	独立董事	2025年12月29日		是

	公司				
廖森林	东莞市元立光电股份有限公司	独立董事	2025 年 09 月 29 日		是

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、独立董事津贴：根据公司 2021 年第五次临时股东大会决议，公司独立董事自 2021 年起年度津贴标准调整为每人 9 万元/年（税前）。

2、高级管理人员报酬：董事会根据公司相关薪酬管理制度，结合公司国有控股企业背景、经营状况及相关人员的职务、工作业绩考核等实际情况，并参照行业薪酬水平确定。兼任公司高级管理人员的公司董事，按其所任岗位职务的薪酬制度领取报酬。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈宝杰	男	58	董事长、董事	现任	134.21	否
崔平	男	54	总经理、董事	现任	127.51	否
冯宇	男	58	董事	现任	110.77	否
王立涛	男	51	副总经理	现任	137.11	否
尹玉刚	男	54	副总经理	现任	129.53	否
何能文	男	50	副总经理	现任	138.61	否
关宇	男	39	副总经理	离任	37.61	否
戴志伟	男	49	财务总监	现任	78.29	否
任俊霏	女	37	董事会秘书	现任	60.26	否
曹阳	男	70	独立董事	现任	9	否
车晓昕	女	62	独立董事	现任	9	否
廖森林	男	44	独立董事	现任	9	否
合计	--	--	--	--	980.9	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	根据公司相关制度执行。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	报告期末，全体董事、高级管理人员均已完成年度考核，实际薪酬按考核结果发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	根据公司相关制度规定依据战略规划期考核结果安排递延支付。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用。

其他情况说明

适用 不适用

七、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
陈宝杰	6	3	3	0	0	否	6
崔平	6	2	4	0	0	否	6
冯宇	6	2	4	0	0	否	6
杨玉姣	6	0	6	0	0	否	6
王超	6	0	6	0	0	否	6
樊锦杰	6	0	6	0	0	否	6
曹阳	6	2	4	0	0	否	6
车晓昕	6	3	3	0	0	否	6
廖森林	6	2	4	0	0	否	6

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号-创业板上市公司规范运作》《上市公司独立董事管理办法》及《公司章程》等规范性文件要求，恪尽职守、勤勉尽责，能够主动关注公司经营管理信息、财务状况、重大事项等；对提交董事会审议的各项议案均能深入讨论，各抒己见，并根据公司实际情况，对公司的重大治理和经营决策提出了相关意见，坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、有效、及时、高效，维护了公司和全体股东的合法权益。切实增强了董事会决策的科学性，推动公司经营各项工作的持续、稳定、健康发展。

八、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	车晓昕、杨玉姣、廖森林	5	2025年04月17日	审议1.关于《2024年度财务报告》的议案;2.	一致审议通过	无	无

				关于《2024年度财务决算报告》的议案;3. 关于《2024年度利润分配预案》的议案;4. 关于公司申请2025年度银行授信额度的议案;5. 关于《2025年度财务预算报告》的议案;6. 关于《2024年度内部控制自我评价报告》的议案;7. 关于《审计委员会对会计师事务所2024年度履职情况评估及履行监督职责情况的报告》的议案;8. 关于《2024年度内部审计工作总结及2025年度工作计划》的议案。			
审计委员会	车晓昕、杨玉姣、廖森林	5	2025年04月23日	审议1. 关于《2025年一季度报告》的议案;2. 关于《2024年度企业内控体系工作报告》的议案;3. 关于《2025年度企业重大风险评估报告》的议案。	一致审议通过	无	无
审计委员会	车晓昕、杨玉姣、廖森林	5	2025年08月18日	审议1. 关于《2025年半年度财务报告》的议案;2. 关于增加2025年度授信额	一致审议通过	无	无

				度的议案； 3. 关于 《2025 年半年度募集资金存放与使用情况专项报告》的议案；4. 关于制定及修订公司治理制度的议案。			
审计委员会	车晓昕、杨玉姣、廖森林	5	2025 年 10 月 28 日	审议 1. 关于《2025 年第三季度报告》的议案；2. 关于聘任会计师事务所的议案；3. 关于增加 2025 年度日常关联交易预计的议案。	一致审议通过	无	无
审计委员会	车晓昕、杨玉姣、廖森林	5	2025 年 12 月 10 日	审议 1. 关于 2026 年度日常关联交易预计的议案。	一致审议通过	无	无
战略委员会	陈宝杰、曹阳、廖森林	1	2025 年 04 月 17 日	审议 1. 关于《2024 年度董事会工作报告》的议案；2. 关于《2024 年度总经理工作报告》的议案；3. 关于《2024 年度募集资金存放与使用情况专项报告》的议案；4. 关于部分募集资金投资项目延期并调整内部投资结构的议案。	一致审议通过	无	无
薪酬与考核委员会	曹阳、崔平、廖森林	2	2025 年 07 月 11 日	审议 1. 关于公司部分董事 2025 年度考核指标事宜的议案；2. 关于公司高管 2025 年度考核指标事宜的议案。	一致审议通过	无	无

薪酬与考核委员会	曹阳、崔平、 廖森林	2	2025 年 12 月 10 日	审议 1. 关于 公司董事 2024 年考核 结果及奖金 事宜的议 案；2. 关于 公司高管 2024 年考核 结果及奖金 事宜的议 案。	一致审议通过	无	无
----------	---------------	---	---------------------	---	--------	---	---

九、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

十、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量（人）	6,473
报告期末主要子公司在职工的数量（人）	4,065
报告期末在职工的数量合计（人）	11,078
当期领取薪酬员工总人数（人）	11,078
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	32
技术人员	2,133
财务人员	93
行政人员	1,624
安保人员	1,837
清洁绿化人员	934
客服人员	467
政务人员	3,654
管理人员	304
合计	11,078
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上人员	108
大学本科	2,957
大学专科	3,826
高中	1,270
中专	798
初中及以下	2,119
合计	11,078

2、薪酬政策

公司严格按照国家、地区和劳动部门的相关法律法规要求，遵循对外具有竞争力、对内兼顾公平性的原则，制定符合公司经营管理实际的多层次、多维度的员工职级薪酬体系。公司建立健全薪酬与效益同向联动、考核结果与薪酬挂钩、能增能减的激励约束机制，进一步吸引、激励和保留关键人才，促进公司可持续发展。

3、培训计划

（一）强化人才赋能，激活内生动力

公司以知识沉淀与人才赋能为抓手，完善内部人才培养与知识流转体系，构建三级协同培养机制，推动知识生产内循环，将岗位经验萃取为标准化知识，打造可持续的人才发展新范式。公司持续建设内训师队伍，依托自主研发的 SHR 系统搭建线上学习平台，沉淀形成体系化视频课程，员工线上学习累计时长稳步增长。通过数字化工具提升课程开发效率，有效缩短人才培养周期，降低外部培训依赖，实现从被动培训向主动赋能的转变。

（二）完善梯队建设，精准培育人才

公司持续深化人才梯队培养体系，推进“双航计划”实施，开展多地联动培训，多层次覆盖核心管理人才。聚焦重点客户建立关键岗位人才库，搭建二级后备人才体系，通过轮岗实战加速人才成长。推动项目管理、医辅服务等专项认证与技能提升培训，同步加强员工关怀，实现人才培养由规模化向精准化、通用化向场景化、专业化转型，为业务发展提供坚实人才支撑。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	10,430,472.31
劳务外包支付的报酬总额（元）	294,249,113.59

十一、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司于 2025 年 5 月 13 日召开了 2024 年年度股东会，审议通过了《关于 2024 年度利润分配预案的议案》，公司 2024 年度利润分配方案为：以公司 2024 年 12 月 31 日总股本 169,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 2.50 元（含税），合计派发现金股利 42,250,000.00 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用

中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	报告期内未对现金分红政策进行调整或变更。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案与公司章程和分红管理办法等的相关规定一致

是 否 不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

本年度利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	3
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	169,000,000
现金分红金额（元）（含税）	50,700,000.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	50,700,000.00
可分配利润（元）	566,598,636.12
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100.00%

本次现金分红情况

公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明

公司拟以 2025 年 12 月 31 日公司总股本 169,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），合计派发现金红利 50,700,000.00 元（含税）。本次利润分配不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。若本次利润分配预案实施前公司的股本发生变动，公司将按照“现金分红比例、转增股本比例固定不变”的原则进行调整。前述分配预案已经公司 2026 年 4 月 17 日召开的第二届董事会第三十六次会议审议通过，尚需提交公司 2025 年度股东会审议。

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十二、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。

十三、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司高度重视内部控制体系的建设与实施，严格遵循企业内部控制规范体系及相关法律法规，并结合自身业务特点与管理需求，不断完善内部控制制度，更新内部控制手册，优化业务流程，提升公司治理水平。公司已建立了由董事会、审计委员会、管理层和全体员工共同参与的内部控制体系。董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，审计委员会对董事会建立与实施内部控制进行监督，管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。通过明确各层级的职责权限，形成了相互制约、相互监督的工作机制。

截至 2025 年 12 月 31 日，纳入本次内部控制评价范围的主要包括：公司总部及其事业部、全资子公司、控股子公司。纳入评价范围单位的资产总额占公司合并财务报表资产总额的 100%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入的 100%。上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重点遗漏。根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合公司内部控制制度和评价办法公司编制了《2025 年度内部控制自我评价报告》，报告结论如下：根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日(2025 年 12 月 31 日)，不存在财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十四、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
-	-	-	-	-	-	-

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十五、内部控制评价报告及内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 21 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《深圳市特发服务股份有限公司 2025 年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷 1、公司董事和高级管理人员严重舞弊； 2、对已经公告的财务报告出现重大差错而进行的差错更正； 3、重要业务缺乏制度控制或制度体系失效。 重要缺陷 1、未依照公认会计准则选择和应用会计政策； 2、未建立反舞弊程序和控制措施； 3、重要业务制度或系统存在缺陷。	重大缺陷 1、决策程序导致重大失误； 2、公司违反国家法律法规并受到处罚； 3、中高级管理人员和高级技术人员流失严重； 4、媒体频现负面新闻，涉及面广； 5、内部控制重大或重要缺陷未得到整改。 重要缺陷 1、决策程序导致出现一般失误； 2、违反公司章程，形成损失；

	<p>一般缺陷</p> <p>1、当期财务报告存在小额差错，而内部控制运行过程中未发现该差错；</p> <p>2、一般业务制度或系统存在缺陷；</p> <p>3、上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>3、关键岗位业务人员流失严重；</p> <p>4、媒体出现负面新闻，波及局部区域；</p> <p>5、内部控制重要或一般缺陷未得到整改。</p> <p>一般缺陷</p> <p>1、决策程序不符合公司规章制度，但未形成损失；2、公司管理层违反公司规章制度，但未形成损失；3、一般岗位业务人员流失严重；</p> <p>4、媒体出现负面新闻，但影响不大；</p> <p>5、一般业务制度或系统存在缺陷。</p>
定量标准	<p>利润总额</p> <p>重要缺陷错报 $\geq 5\%$</p> <p>重大缺陷 $3\% \leq \text{错报} < 5\%$</p> <p>一般缺陷错报 $< 3\%$</p> <p>资产总额</p> <p>重要缺陷错报 $\geq 3\%$</p> <p>重大缺陷 $0.5\% \leq \text{错报} < 3\%$</p> <p>一般缺陷</p> <p>错报 $< 0.5\%$</p> <p>经营收入</p> <p>重要缺陷错报 $\geq 1\%$</p> <p>重大缺陷 $0.5\% \leq \text{错报} < 1\%$</p> <p>一般缺陷错报 $< 0.5\%$</p> <p>所有者权益</p> <p>重要缺陷错报 $\geq 1\%$</p> <p>重大缺陷 $0.5\% \leq \text{错报} < 1\%$</p> <p>一般缺陷错报 $< 0.5\%$</p>	<p>损失金额</p> <p>重大缺陷</p> <p>直接损失金额 ≥ 1000 万元</p> <p>重要缺陷</p> <p>500 万元 \leq 直接损失金额 < 1000 万元</p> <p>一般缺陷</p> <p>直接损失金额 < 500 万元</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，特发服务公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 21 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn 《内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十六、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

十七、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

十八、社会责任情况

（一）开展“践行宗旨为民造福”活动。

特发服务牢固树立以人民为中心的发展思想，结合主责主业，常态化的开展“我为群众办实事”活动。一是特发服务党委所属特发服务口岸党总支在莲塘、福田、皇岗、罗湖、深圳湾、文锦渡等 6 个口岸增设旅客咨询服务中心，围绕职能定位，聚焦群众合理诉求，安排专人值守并提供各类贴心服务。累计提供咨询服务 7 万余次、响应求助服务 2 万余次，此外为旅客提供轮椅服务 755 次、寻回失物 984 件、实施医疗救助 70 次、提供充电服务 1735 次、提供热水服务超 2000 人次，以暖心举措解决群众实际问题。二是组织开展“爱绿植绿护绿兴绿”主题党日，在福田区梅林公园听涛区植树 15 棵。同时结合主责主业以“志愿服务捡垃圾，美化环境我先行”为导向，对社区角落开展清洁行动，清理白色垃圾、杂物污物，带动群众树立环保意识。设立党员先锋岗，整治医院周边占道经营和交通拥堵。党员在高峰时段执勤，疏导交通、劝导游商规范经营。周边环境明显改善，秩序井然，为患者及家属营造了安全便捷的就医环境，切实发挥党员先锋模范作用。三是特力物业聚焦老旧小区改造，设立党员示范岗，走访慰问孤寡老人，组织党员义工服务，种树栽花，环境保护，所属公园秩序维护，交通疏导等。

（二）吸收退伍军人、残疾人就业。

近年来在发展经营的同时，特发服务勇于承担社会责任，积极吸收残障人员和退伍军人就业，得到各地政府的肯定。2025 年，公司共吸收 30 余名残疾人和 570 余名退伍军人就业。在公司培养下，其中个别残疾人还成为所在单位的业务骨干。

十九、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

常态化开展扶贫消费，2025 年以来，特发服务工会以节日福利、员工关怀等形式，采购扶贫产品 50 万余元，并广泛发动职工参与消费扶贫，助力乡村振兴。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、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尚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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	深圳市投资控股有限公司	保证上市公司独立性	本公司将维护上市公司的独立性,与上市公司之间保持人员独立、机构独立、财务独立、资产完整,上市公司仍将具有独立经营能力,拥有独立的采购、生产销售体系、拥有独立的知识产权。若违反上述承诺,本公司将承担相应的法律责任,包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。	2022年12月30日	作为上市公司特发服务间接控股股东期间	履行中
	深圳市投资控股有限公司	避免同业竞争	1、本公司将充分尊重本公司控制的各子公司的独立经营自主权,保证不侵害特发服务及其中小股东的合法权益。2、本公司控股或实际控制的其他企业(不包括特发服务控制的企业,以下统称“其他附属企业”)将不在除已发生同业竞争关系的业务领域外新的业务领域,从事与特发服	2022年12月30日	作为上市公司特发服务间接控股股东期间	履行中

			<p>务之间存在直接同业竞争关系的相关业务（除基于深圳市国资委或类似政府机构安排的除外）。</p> <p>3、本公司承诺不以特发服务控股股东的地位谋求不正当利益，从而损害特发服务及其股东的权益。在解决现存同业竞争问题之前，本公司作为控股股东将深圳市特发服务股份有限公司收购报告书保持中立地位，保证特发服务及本公司的其他附属企业能够按照公平竞争原则参与市场竞争。</p> <p>4、本公司承诺不会利用从特发服务了解或知悉的信息，协助任何一方或第三方从事与特发服务主营业务存在实质性竞争或潜在竞争的任何经营活动。</p> <p>5、自本次表决权委托协议生效之日起 5 个完整会计年度内通过下列一种或多种方案以解决本公司与特发服务之间现存的同业竞争问题：（1）对特发服务的业务边界进行进一步梳理，尽最大努力使双方之间实现差异化经营，例如通过资产交易、业务划分</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>等不同方式实现业务区分，包括但不限于在业务构成、地域分布、应用领域、产品类别、产品档次、客户群体等方面进行区分。（2）按照市场规则及当时有效的规范性文件，通过对特发服务及本公司的其他附属企业等相关主体按照合法程序，包括但不限于内部业务整合、资产重组/剥离，股权转让/置换、业务调整等多种方式逐步解决与特发服务之间的同业竞争的问题。（3）其他能够有效解决同业竞争问题并有利于保护特发服务的利益和其股东合法权益的措施。若违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给特发服务造成的全部损失承担赔偿责任。</p>			
	<p>深圳市投资控股有限公司</p>	<p>减少及规范关联交易</p>	<p>1、本公司及本公司控股或实际控制的公司、企业、经济组织(不包括上市公司控制的企业，以下简称“附属公司”)将严格按照法律、法规及其他规范性文件的规定行使股东的权利，履行股东的义务，保</p>	<p>2022 年 12 月 30 日</p>	<p>作为上市公司特发服务间接控股股东期间</p>	<p>履行中</p>

			<p>持上市公司在资产、财务、人员、业务和机构等方面的独立性；2、本公司承诺不利用控股股东的地位促使上市公司股东大会或董事会做出侵犯上市公司其他股东合法权益的决议；3. 本公司或附属公司将尽量避免与上市公司之间产生关联交易，对于不可避免与上市公司发生关联交易时，本公司或附属公司自身将促使所控制的主体在平等、自愿的基础上，按照公平合理和正常的商业交易条件与上市公司进行交易；4、本公司或附属公司将严格按照上市公司章程以及相关法律法规的规定履行关联交易决策程序以及相应的信息披露义务；5、本公司或附属公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易谋求超出上述规定以外的特殊利益，不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益。若违反上述承诺，本公司将承担相应</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			的法律责任，包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。			
其他承诺	曹阳;陈宝杰;崔平;廖森林;王立涛;尹玉刚;(已离任;张建军;周初新;李林;施晖;王捷;王隽;吴锐楷)	分红承诺	<p>深圳市特发服务股份有限公司(以下简称“特发服务”)拟首次公开发行股票并在深圳证券交易所创业板上市,本人作为特发服务董事/高级管理人员,将依法履行职责,采取一切必要的合理措施,以协助并促使特发服务按照经特发服务股东大会审议通过的分红回报规划及特发服务上市后生效适用的《深圳市特发服务股份有限公司章程(草案)》的相关规定,严格执行相应的利润分配政策和分红回报规划。</p> <p>本人拟采取的措施包括但不限于:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、根据《深圳市特发服务股份有限公司章程(草案)》中规定的利润分配政策及分红回报规划,制定特发服务利润分配预案; 2、在审议特发服务利润分配预案的董事会上,对符合特发服务利润分配政策和分红回报规划要求的利润分配 	2020年12月21日	长期	履行中

			<p>预案投赞成票；</p> <p>3、在特发服务董事会、股东大会审议通过有关利润分配方案后，严格予以执行。</p>			
	曹阳;陈宝杰;崔平;廖森林;尹玉刚;王立涛;(已离任);王卫冲;吴锐楷;徐德勇;张建军;周初新;李林;马晓珣;施晖;王捷;王隼)	其他承诺	<p>公司董事、监事、高级管理人员关于未履行承诺的约束措施</p> <p>“（1）本人若未能履行在特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书中披露的本人作出的公开承诺事项：</p> <p>1）本人将在公司股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。</p> <p>2）本人将在前述事项发生之日起 10 个交易日内，停止领取薪酬，同时本人直接或间接持有的公司股份（若有）不得转让，直至本人履行完成相关承诺事项。</p> <p>（2）如果因本人未履行相关承诺事项，本人将向公司或者投资者依法承担赔偿责任。”</p>	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中
	曹阳;陈宝杰;崔平;廖森林;王立涛;尹玉刚;(已离任);张建军;周初新;李林;施晖;王	其他承诺	为降低发行人首次公开发行股票摊薄公司即期回报的影响，并使公司承诺的填补回报措施能够得	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中

	捷;王隽;吴锐楷)		<p>到切实履行，发行人全体董事、高级管理人员根据中国证监会的相关规定，对发行人填补回报措施能够切实履行作出如下承诺：</p> <p>1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。</p> <p>2、对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。</p> <p>3、不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。</p> <p>4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>5、拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>如违反以上承诺，本人将承担相应的法律责任。</p>			
	曹阳;陈宝杰;崔平;廖森林;王立涛;尹玉刚;(已离任);王卫冲;吴锐楷;徐德勇;张建军;周初新;李林;马晓珣;施晖;王捷;王隽)	其他承诺	<p>(1) 公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书及其他信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。</p> <p>(2) 若公司招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载</p>	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中

			<p>载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。</p> <p>(3) 如果本人未能履行上述承诺，将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉，并在违反上述承诺之日起停止在公司处领取薪酬、津贴及股东分红，同时本人直接或间接所持有的公司股份将不得转让，直至本人按上述承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。</p>			
深圳市特发集团有限公司	其他承诺		<p>(1) 特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书及其他信息披露资料与其相关的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在指示特发服务违反规定披露信息，或者指使特发服务披露有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的信息的情形，并承担相应的法律责任。</p> <p>(2) 若因特发服务招股说明书及其他信</p>	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中

			<p>息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。因特发服务招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断特发服务是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，并已由有权部门作出行政处罚或人民法院作出相关判决的，本公司利用特发服务控股股东地位，促使特发服务依法回购首次公开发行的全部新股，同时本公司将按照二级市场的价格依法购回已转让的原限售股份。本公司购回股票时将依照《公司法》《证券法》、中国证监会和深圳证券交易所的相关规定以及《公司章程》执行。</p>			
	<p>深圳市特发集团有限公司</p>	<p>其他承诺</p>	<p>公司控股股东特发集团关于未履行承诺的约束措施： （1）如果本公司未履行招股说明书披露的承诺事项，将视情况通过特发服务股东大会、证券监督管理机构、交易所指定途径披露未履行</p>	<p>2020 年 12 月 21 日</p>	<p>长期</p>	<p>履行中</p>

			<p>的具体原因，并向特发服务投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。</p> <p>(2) 如果因本公司未履行相关承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法向投资者赔偿相关损失。</p> <p>(3) 如果本公司未承担前述赔偿责任，则本公司持有的特发服务股份在本公司履行完毕前述赔偿责任之前不得转让，同时特发服务有权扣减本公司所获分配的现金分红用于承担前述赔偿责任。</p> <p>(4) 本公司在作为特发服务控股股东期间，特发服务若未履行招股说明书披露的承诺事项，给投资者造成损失的，本公司承诺依法承担赔偿责任。</p>			
	<p>深圳市特发服务股份有限公司</p>	<p>其他承诺</p>	<p>公司关于未履行承诺的约束措施： “如果公司未履行招股说明书披露的承诺事项，将视情况通过公司股东大会、证券监督管理机构、交易所指定途径披露未履行的具体原因，并向公司投资者提出补</p>	<p>2020 年 12 月 21 日</p>	<p>长期</p>	<p>履行中</p>

			<p>充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。如果因公司未履行相关承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将依法向投资者赔偿相关损失。在证券监督管理机构或其他有权部门认定公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏等事项后 10 日内，公司将启动赔偿投资者损失的相关工作。投资者损失根据与投资者协商确定的金额，或者依据证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定。”</p>			
	<p>深圳市特发服务股份有限公司</p>	<p>其他承诺</p>	<p>(1) 特发服务首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书及其他信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。 (2) 若本公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格</p>	<p>2020 年 12 月 21 日</p>	<p>长期</p>	<p>履行中</p>

			<p>不低于公司首次公开发行股份的发行价，期间公司如有派发股利、送股、转增股本等除权除息事项，上述价格相应调整，并在有权部门作出行政处罚或人民法院作出相关判决之日起启动回购决策程序，在公司股东大会决议做出之日起次日 30 个交易日内实施完毕。</p> <p>(2) 若本公司招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。</p>			
深圳市特发服务股份有限公司	其他承诺		<p>公司首次公开发行股票募集资金到位后，公司的净资产将大幅度增加，总股本亦有相应增加。虽然本次募集资金投资项目投产后，预计未来几年净利润仍将保持持续增长，但募集资金投资项目从投入到产生效益，需要一定的建设期，此期间股东回报主要是通过现有业务实现。如果在此期间公司的盈利能力没有大幅提高，则公司存在净</p>	2020 年 12 月 21 日	长期	履行中

			<p>资产收益率和每股收益下降的风险。为降低公司首次公开发行股票摊薄公司即期回报的影响，公司承诺将采取如下措施实现业务可持续发展从而增厚未来收益并加强投资者回报，以填补被摊薄即期回报：</p> <p>（1）加强募集资金管理 为规范募集资金的管理和使用，确保本次募集资金专款专用，公司已制定《募集资金管理制度》，明确公司对募集资金实行专户存储制度。募集资金存放于公司董事会决定的专项账户集中管理，做到专款专用，便于加强对募集资金的监管和使用，保证募集资金合法、合理地使用。</p> <p>（2）积极实施募集资金投资项目，尽快获得预期投资收益 公司已对本次发行募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，该等项目的顺利实施有助于提升公司研发力量，将公司自主掌握的核心业务能力转化为较强的盈利能力。公司积极调配内部资源，已先行通</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>过自筹资金实施部分募投项目；本次发行所募集的资金到位后，公司将加快推进募投项目的建设，提高募集资金使用效率，争取募投项目早日实现预期收益，提供股东回报，降低本次发行所导致的即期回报被摊薄的风险。</p> <p>（3）加强公司运营效率 公司将加强企业的管理水平和治理水平，加强内部控制，提高运营效率。</p> <p>（4）降低公司运营成本 公司积极推行成本管理，严控成本费用，提升公司利润率水平。即：根据公司整体经营目标，按各部门职能分担成本优化任务，明确成本管理的地位和作用，加大成本控制力度，提升公司盈利水平。</p> <p>（5）强化投资者回报机制 为建立对投资者持续、稳定的利润分配机制和回报规划，公司已根据中国证监会的规定和监管要求，制定首次公开发行上市后适用的《公司章程（草案）》，对利润分配尤其是现金分红</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>的条件、比例和股票股利的分配条件等作出了详细规定，完善了公司利润分配的决策程序及机制；同时，公司制定了《股东未来分红回报规划》，以制度的形式稳定公司对股东的中长期回报，维护公司股东享有的资产收益权利。</p>			
	<p>深圳市特发集团有限公司</p>	<p>其他承诺</p>	<p>为保障特发服务填补被摊薄即期回报措施能够得到切实履行，特发服务的控股股东特发集团做出如下承诺： 1、本公司在任何情况下不滥用控股股东地位，均不会越权干涉特发服务经营管理活动，不会侵占公司利益； 2、本公司承诺全面、完整、及时履行特发服务制定的有关填补摊薄即期回报的措施及本公司对此作出的任何有关填补摊薄即期回报的措施及承诺。若本公司违反该等规定，给特发服务或其他股东造成损失的，本公司愿意： （1）在股东大会及中国证监会指定披露媒体作出公开解释并道歉； （2）依法承担对特发服务和/或股东的</p>	<p>2020 年 12 月 21 日</p>	<p>长期</p>	<p>履行中</p>

			<p>补偿责任； (3) 无条件接受中国证监会和/或深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出的处罚或采取的相关措施。 3、若上述承诺适用的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求发生变化，则本公司愿意自动适用变更后的法律、法规、规范性文件、政策及证券监管机构的要求。</p>			
	<p>国浩律师（深圳）事务所；国泰君安证券股份有限公司；国众联资产评估土地房地产估价有限公司；天健会计师事务所（特殊普通合伙）</p>	<p>其他承诺</p>	<p>1、保荐机构承诺 国泰君安证券作为特发服务首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构，作出如下承诺： “若因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。若因本公司为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”</p>	<p>2020 年 12 月 21 日</p>	<p>长期</p>	<p>履行中</p>

			<p>2、律师承诺 国浩律师作为特发服务首次公开发行股票并在创业板上市的律师，根据法律、法规及规范性文件的有关规定，作出如下承诺： “如本所在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致国浩律师（深圳）事务所制作、出具的文件对重大事件作出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述，或在披露信息时发生重大遗漏，导致发行人不符合法律规定的发行条件，造成投资者直接经济损失的，在该等违法事实被认定后，本所将本着积极协商、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，自行并督促发行人及其他过错方一并对投资者直接遭受的、可测算的经济损失，选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解或设立投资者赔偿基金等方式进行赔偿。本所保证遵守以上承诺，勤勉尽责地开展业务，维护投资者合法权益，并对此承担相应的法律责任。”</p>			
			<p>3、会计师承</p>			

			<p>诺</p> <p>天健会计师作为特发服务首次公开发行股票并在创业板上市的审计机构及验资机构，根据法律、法规及规范性文件的有关规定，作出如下承诺：</p> <p>“因本所为深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，如能证明本所没有过错的除外。”</p> <p>4、评估机构承诺</p> <p>国众联资产评估土地房地产估价有限公司作为特发服务首次公开发行股票创业板上市的资产评估机构，根据法律、法规及规范性文件的有关规定，作出如下承诺：</p> <p>“若因本公司为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”</p>			
<p>承诺是否按时履行</p>	<p>是</p>					
<p>如承诺超期未</p>	<p>不适用</p>					

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

备注：2025 年 4 月 11 日，存续公司名称由“国泰君安证券股份有限公司”正式变更为“国泰海通证券股份有限公司”。

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

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、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、审计委员会、独立董事（如有）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、董事会关于报告期会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的说明

适用 不适用

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本期内，本公司新设子公司杭州特发壹零贰创新服务有限公司，持股比例 60.00%，注册资本 500.00 万元，报告期内该公司对整体生产经营和业绩影响较小。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	70
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	吴亮、肖娜
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

聘任、解聘会计师事务所情况说明

鉴于容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已连续 5 年为公司提供审计服务，根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》及公司《会计师事务所选聘制度》相关规定，为保障公司审计工作的独立性与客观性，结合公司业务发展和审计需求等实际情况，公司于 2025 年 10 月 24 日召开的第二届董事会第三十三次会议审议通过了《关于聘任会计师事务所的议案》，后该议案于 2025 年 11 月 13 日经 2025 年第四次临时股东会审议通过，同意聘任致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度审计机构。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

2025 年度，公司聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计会计师事务所，内部控制审计费用为 12 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

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
本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。公司未到达重大诉讼披露标准的其他诉讼，主要涉及服务合同纠纷、劳动	3,636.62	是	其中部分已结案，剩余案件部分执行中、部分尚未开庭、部分待判决	未对公司生产经营产生重大影响	不适用		不适用

纠纷。							
-----	--	--	--	--	--	--	--

十二、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。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、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
深圳市特发集团有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	34.3	0.44%	400	否	定期结算	/	2025年01月02日	2025年1月2日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于2025年度日常关联交易预计的公告》 2025年10月28日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于增加2025年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发地产有限公司及其下属企业（除“特发工程”外）	同受控股股东控制	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	73.5	0.94%	400	否	定期结算	/	2025年01月02日	2025年1月2日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于2025年度日常关联交易预计的公告》 2025年10月28日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于增加2025年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发工程管理有限责任公司	同受控股股东控制	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	367.5	4.68%	1,100	否	定期结算	/	2025年01月02日	2025年1月2日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com）上的《关于2025年度日常关联交易预计的公告》

													2025 年 10 月 28 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于增加 2025 年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	52.6	0.67%	150	否	定期结算	/	2025 年 01 月 02 日	2025 年 1 月 2 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于 2025 年度日常关联交易预计的公告》 2025 年 10 月 28 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于增加 2025 年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特力（集团）股份有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	接受关联方租赁情况	接受关联方租赁情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	811.2	10.33%	900	否	定期结算	/	2025 年 01 月 02 日	2025 年 1 月 2 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于 2025 年度日常关联交易预计的公告》 2025 年 10 月 28 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于增加 2025 年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发集团有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	向关联方采购商品、接受劳务情况	向关联方采购商品、接受劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	124.3	0.11%	800	否	定期结算	/	2025 年 01 月 02 日	2025 年 1 月 2 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于 2025 年度日常关联交易预计的公告》 2025 年 10 月 28 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com) 上的《关于增加 2025 年度日常关联交易预计的公告》

深圳市特发建设服务有限公司	基于实质重于形式的原则	向关联方采购商品、接受劳务情况	向关联方采购商品、接受劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	35,207.6	30.87%	35,000	否	定期结算	/	2025年01月02日	2025年1月2日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的《关于2025年度日常关联交易预计的公告》 2025年10月28日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的《关于增加2025年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发地产有限公司及其下属企业(除“特发工程”外)	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	361.7	0.12%	800	否	定期结算	/	2025年01月02日	2025年1月2日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的《关于2025年度日常关联交易预计的公告》 2025年10月28日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的《关于增加2025年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发工程管理有限责任公司(简称“特发工程”)	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	221.3	0.07%	500	否	定期结算	/	2025年01月02日	2025年1月2日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的《关于2025年度日常关联交易预计的公告》 2025年10月28日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的《关于增加2025年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发集团有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	19,146.3	6.35%	19,000	否	定期结算	/	2025年01月02日	2025年1月2日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的《关于2025年度日常关联交易预计的公告》 2025年10月28日披露

													于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的 《关于增加 2025 年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	3,318.3	1.12%	7,000	否	定期结算	/	2025 年 01 月 02 日	2025 年 1 月 2 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的 《关于 2025 年度日常关联交易预计的公告》 2025 年 10 月 28 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的 《关于增加 2025 年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特力（集团）股份有限公司及其下属企业（除“中天实业”“特力吉盟”外）	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	1,613.1	0.54%	2,500	否	定期结算	/	2025 年 01 月 02 日	2025 年 1 月 2 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的 《关于 2025 年度日常关联交易预计的公告》 2025 年 10 月 28 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的 《关于增加 2025 年度日常关联交易预计的公告》
深圳市中天实业有限公司（简称“中天实业”）	同受控股股东控制	向关联方出售商品、提供劳务情况	向关联方出售商品、提供劳务情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	1,242.3	0.42%	2,500	否	定期结算	/	2025 年 01 月 02 日	2025 年 1 月 2 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的 《关于 2025 年度日常关联交易预计的公告》 2025 年 10 月 28 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com)上的 《关于增加 2025 年度日常关联交易预计的公告》
深圳特力吉盟投	同受	向关联	向关联	招投标	中标	4,566.4	1.54%	8,000	否	定期	/	2025 年 01 月 02 日	2025 年 1 月 2 日披露于

资有限公司（简称“特力吉盟”）	控股股东控制	方出售商品、提供劳务情况	方出售商品、提供劳务情况	定价、市场同类产品或服务	价或市场价					结算			巨潮资讯网 （www.cninfo.com）上的《关于 2025 年度日常关联交易预计的公告》 2025 年 10 月 28 日披露于巨潮资讯网 （www.cninfo.com）上的《关于增加 2025 年度日常关联交易预计的公告》
深圳市特发信息股份有限公司及其下属企业	同受控股股东控制	向关联方出租情况	向关联方出租情况	招投标定价、市场同类产品或服务	中标价或市场价	2.6	0.72%	10	否	定期结算	/	2025 年 01 月 02 日	2025 年 1 月 2 日披露于巨潮资讯网 （www.cninfo.com）上的《关于 2025 年度日常关联交易预计的公告》 2025 年 10 月 28 日披露于巨潮资讯网 （www.cninfo.com）上的《关于增加 2025 年度日常关联交易预计的公告》
合计				--	--	67,143	--	79,060	--	--	--	--	--
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）				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无									

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。

十五、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

承包情况说明

报告期内，公司承包深圳市特发地产有限公司、深圳市中天实业有限公司、深圳市特发信息股份有限公司的停车场进行经营管理，通过向客户支付费用取得停车场管理和经营权，通过向车主收取泊位费获取收益。

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%以上的承包项目。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

报告期内，公司及部分子公司的办公场地、员工宿舍系租赁，公司位于发展中心大厦 1 栋 5 层房产用于租赁。

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、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	收益的不确定性	108,685.69	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

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。

十六、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
2020	首次公开发行	2020年12月21日	43,256.63	43,256.63	1,421.12	26,368.05	60.96%	0	3,592.06	8.30%	19,878.94	现金管理	19,878.94
合计	--	--	43,256.63	43,256.63	1,421.12	26,368.05	60.96%	0	3,592.06	8.30%	19,878.94	--	19,878.94

募集资金总体使用情况说明：

经中国证券监督管理委员会《关于同意深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可[2020]2930号）同意注册，公司于2020年12月向社会公开发行人民币普通股（A股）2,500万股，每股发行价为18.78元，募集资金总额为人民币46,950.00万元，扣除承销及保荐费用2,603.77万元后的募集资金为44,346.23万元，已由主承销商国泰海通证券股份有限公司于2020年12月汇入公司。另扣除已实际发生律师费、审计费、法定信息披露等其他发行费用1,089.59万元后，实际募集资金金额为43,256.63万元。上述资金到账情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）天健验（2020）3-141号《验资报告》验证。公司对募集资金采取了专户存储管理。

2025年度，公司募集资金使用情况为：（1）直接投入募集资金项目1421.12万元；（2）使用闲置募集资金14,500.00万元进行现金管理；（3）本期募集资金专用账户利息收入金额为404.82万元。

截至2025年12月31日，公司累计使用募集资金26,368.05万元，累计使用闲置资金购买理财的余额为14,500.00万元，销户利息转出451.4万元，募集资金专用账户累计利息收入净额3,441.76万元。截至2025年12月31日，募集资金专户余额合计为5,378.94万元。

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														

1. 物业管理市场拓展	2020年12月21日	物业管理市场拓展	运营管理	否	19,323.79	19,323.79	923.91	8,465.06	43.81%	2027/5/15	不适用	不适用	不适用	否
2. 信息化建设	2020年12月21日	信息化建设	运营管理	否	5,008.50	5,008.50	332.70	2,268.25	45.29%	2026/5/15	不适用	不适用	不适用	否
3. 人力资源建设	2020年12月21日	人力资源建设	运营管理	否	4,548.00	4,548.00	164.51	1,043.57	22.95%	2027/5/15	不适用	不适用	不适用	否
4. 物业管理智能化升级和节能改造	2022年12月21日	物业管理智能化升级和节能改造	运营管理	是	3,689.48	97.42	-	97.42	100.00%	2024/5/15	不适用	不适用	不适用	否
5. 补充流动资金	2020年12月21日	补充流动资金	运营管理	否	1,950.00	1,950.00		1,950.00	100.00%	不适用	不适用	不适用	不适用	否
6. 四川大金源天鼎物业管理服务有限公司51%股权增资	2020年12月21日	投资并购	投资并购	是	-	3,806.89	-	3,806.89	100.00%	2024/7/31	不适用	不适用	不适用	否
承诺投资项目小计				—	34,519.77	34,734.60	1,421.12	17,631.19						
超募资金投向														
补充流动资金	2020年12月21日	补充流动资金	运营管理	否	8,736.86					不适用	不适用	不适用	不适用	否

超募资金投向小计	--		8,736.86	-	8,736.86	100%	不适用	不适用	不适用	不适用	否
合计	--	43,256.63	43,471.46	1,421.12	26,368.05	—	—			--	--
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）	<p>(1) 信息化建设项目 本项目主要对公司信息化管理系统及配套机房进行优化升级，旨在提升内部管控流程与业务系统效率，增强大数据处理能力。为最大化项目效益，公司在整体规划与资金使用上采取了审慎策略，目前已顺利完成管理系统第一阶段优化更新及测试工作。鉴于成本控制与效益提升的原则，为确保系统与公司需求深度融合、保障运行稳定并维持市场竞争力，公司持续对需求方案、项目蓝图及实施路径进行精细化调整与优化，致使项目进度较原计划有所延迟。</p> <p>(2) 物业管理市场拓展项目 本项目依据公司“深耕主业与多元并行”的战略部署，结合自身业务特点推进全国化市场拓展布局。近年来，受外部环境因素影响，市场拓展面临诸多挑战，公司在项目规划与资金投入方面保持审慎态度，导致实际投资进度滞后于原定计划。后续公司将加强对项目进度的跟踪与管理，推动项目按计划落实，以提升募集资金使用效益。</p> <p>(3) 人力资源建设项目 本项目主要通过拓宽人才引进渠道与加强内部专业技能培训，建设雇主品牌形象，满足公司业务发展对人才的需求。近年来，受外部不利因素持续影响，公司在高端人才引进、新项目人员入驻以及组织培训开展等方面均受到一定制约，导致项目推进有所延迟。未来，公司将持续加大关键人才引进力度，完善人才梯队与培训体系，积极推进本项目实施。</p>										
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用										
超募资金的金额、用途及使用进展情况	<p>适用</p> <p>公司首次公开发行股票的超募资金总额为人民币 8,736.86 万元。公司超募资金的用途等情况将严格按照《上市公司募集资金监管规则》等法律法规的要求履行审批程序及信息披露义务。</p> <p>公司于 2021 年 1 月 25 日召开第一届董事会第十五次会议和第一届监事会第八次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币 2,600 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至 2021 年 12 月 31 日，本次永久补充流动资金事项已经完成。</p> <p>公司于 2022 年 4 月 22 日召开第二届董事会第七次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币 2,600 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至 2022 年 12 月 31 日，上述永久补充流动资金事项已经完成。</p> <p>公司于 2023 年 4 月 20 日召开第二届董事会第十四次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币 2,600 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至 2023 年 12 月 31 日，上述永久补充流动资金事项已经完成。</p> <p>公司于 2024 年 4 月 18 日召开第二届董事会第二十一次会议和第二届监事会第十七次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用剩余的全部超募资金人民币 936.86 万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的 10.72%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。</p> <p>截至 2024 年 12 月 31 日，本次永久补充流动资金事项已经完成。 超募资金已经全部使用完毕。</p>										
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	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 公司于 2021 年 04 月 27 日召开第一届董事会第十七次会议和第一届监事会第十次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换先期投入募投项目和已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意以募集资金置换先期投入募投项目的自筹资金 1,175.73 万元及已支付发行费用的自筹资金 73.87 万元，共计 1,249.60 万元。公司独立董事和保荐机构均发表了同意意见，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用的鉴证报告》（容诚专字[2021]518Z0248 号），上述置换事项已完成。
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	截至 2025 年 12 月 31 日，公司募集资金余额为 19,878.94 万元，存放于专户的募集资金 5,378.94 万元（含募集资金利息收入扣减手续费净额 3,441.76 万元），使用部分暂时闲置募集资金进行现金管理 14,500.00 万元。公司将按项目计划推进项目进度，结合公司实际经营需要，将上述募集资金用于募集资金投资项目后续支出。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

3、募集资金变更项目情况

适用 不适用

4、中介机构关于募集资金存储与使用情况的核查意见

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、公司于 2025 年 4 月 17 日召开的第二届董事会第二十九次会议、第二届监事会第二十四次会议，并于 2025 年 5 月 13 日召开了 2024 年年度股东会，审议通过了《关于 2024 年度利润分配预案的议案》，具体内容详见公司 2025 年 4 月 21 日刊登在巨潮资讯网的《关于 2024 年度利润分配预案的公告》（公告编号：2025-017）。公司于 2025 年 5 月 20 日披露了《2024 年年度权益分派实施公告》，本次权益分派股权登记日为：2025 年 5 月 26 日，除权除息日为：2025 年 5 月 27 日。2024 年年度权益分派方案为：公司以现有总股本 169,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 2.50 元人民币现金。具体内容详见公司 2025 年 5 月 20 日刊登在巨潮资讯网的《2024 年年度权益分派实施公告》（公告编号：2025-026）。

2、公司于 2025 年 4 月 17 日召开的第二届董事会第二十九次会议、第二届监事会第二十四次会议，并于 2025 年 5 月 13 日召开了 2024 年年度股东会，审议通过了《关于购买公司及董监高责任保险的议案》。具体内容详见公司 2025 年 4 月 21 日刊登在巨潮资讯网的《关于购买公司及董监高责任保险的公告》（公告编号：2025-018）。

3、公司于 2025 年 8 月 18 日召开第二届董事会第三十二次会议、第二届监事会第二十六次会议，并于 2025 年 9 月 4 日召开 2025 年第三次临时股东会，审议通过了《关于修订〈公司章程〉并办理工商变更的议案》《关于制定及修订公司治理制度的议案》，取消监事会，由董事会审计委员会承接法律法规规定的监事会职权，结合公司实际情况，并根据最新法律法规情况对《公司章程》部分条款进行修订。具体内容详见公司于 2025 年 8 月 19 日刊登在巨潮资讯网的《关于修订〈公司章程〉并办理工商变更及制定、修订公司治理制度的公告》（公告编号：2025-040）。

十八、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	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
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	169,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	169,000,000	100.00%
1、人民币普通股	169,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	169,000,000	100.00%
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	169,000,000	100.00%	0	0	0	0	0	169,000,000	100.00%

股份变动的理由

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

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、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	19,808	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	18,116	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 9）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 9）	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	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	
深圳市特发集团有限公司	国有法人	47.78%	80,739,750.00	0	0	80,739,750.00	不适用	0	
新余市银坤企业管理股份有限公司	境内非国有法人	8.20%	13,861,235.00	-3400765	0	13,861,235.00	不适用	0	
龙信建设集团有限公司	境内非国有法人	3.70%	6,248,800.00	-4923200	0	6,248,800.00	不适用	0	
嘉兴创泽投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.59%	4,375,380.00	-2367720	0	4,375,380.00	冻结	3,056,600	
深圳市特发投	国有法人	0.98%	1,647,750.00	0	0	1,647,750.00	不适用	0	

资有限公司								
万能	境内自然人	0.52%	885,700.00	0	0	885,700.00	不适用	0
钟仁美	境内自然人	0.49%	831,540.00	-42360	0	831,540.00	不适用	0
招商银行股份有限公司—南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.46%	779,087.00	0	0	779,087.00	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.41%	692,507.00	173500	0	692,507.00	不适用	0
招商银行股份有限公司—华夏中证1000交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.29%	489,200.00	0	0	489,200.00	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4）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市特发集团有限公司与深圳市特发投资有限公司为一致行动人,其他股东之间一致行动人关系尚未可知。							
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10）	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
深圳市特发集团有限公司	80,739,750.00	人民币普通股	80,739,750.00
新余市银坤企业管理股份有限公司	13,861,235.00	人民币普通股	13,861,235.00
龙信建设集团有限公司	6,248,800.00	人民币普通股	6,248,800.00
嘉兴创泽投资合伙企业（有限合伙）	4,375,380.00	人民币普通股	4,375,380.00
深圳市特发投资有限公司	1,647,750.00	人民币普通股	1,647,750.00
万能	885,700.00	人民币普通股	885,700.00
钟仁美	831,540.00	人民币普通股	831,540.00
招商银行股份有限公司－南方中证1000 交易型开放式指数证券投资基金	779,087.00	人民币普通股	779,087.00
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	692,507.00	人民币普通股	692,507.00
招商银行股份有限公司－华夏中证1000 交易型开放式指数证券投资基金	489,200.00	人民币普通股	489,200.00
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	深圳市特发集团有限公司与深圳市特发投资有限公司为一致行动人，其他股东之间一致行动人关系尚未可知。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 5）	无		

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

公司是否具有表决权差异安排

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。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市特发集团有限公司	张俊林	1982 年 06 月 20 日	91440300192194195C	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资兴办旅游产业；房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）；经营进出口业务。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期末，特发集团除持有本公司股权外，持有其他上市公司股权情况如下：1、持有深圳市特发信息股份有限公司（证券简称：特发信息）36.18%股权，通过汉国三和有限公司间接持有特发信息 1.10%股权；2、持有深圳市特力（集团）股份有限公司（证券简称：特力 A）49.09%股权，通过深圳远致富海珠宝产业投资企业（有限合伙）间接持有特力集团 5.08%股权；3、持有深圳市麦捷微电子科技股份有限公司（证券简称：麦捷科技）8.11%股权，通过深圳远致富海电子信息投资企业（有限合伙）间接持有麦捷科技 13.18%股权；4、持有四川新金路集团股份有限公司（证券简称：新金路）0.48%股权。			

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。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

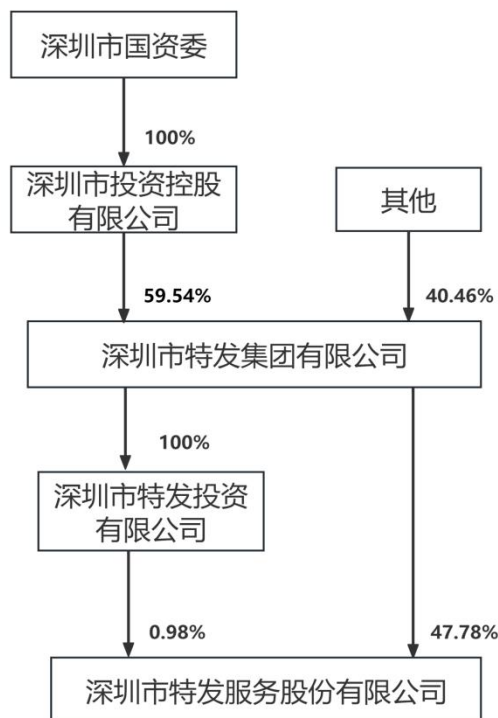
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	杨军	2004 年 04 月 02 日	11440300K317280672	作为深圳市人民政府直属特设机构，根据市政府授权，依照法律法规履行出资人职责，对授权监管的国有资产依法进行监督和管理。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	截至相关上市公司在本报告经董事会审议日前可查询的公开信息，公司实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司包括：深圳市机场股份有限公司（深圳机场）、深圳市天健（集团）股份有限公司（天健集团）、深圳市盐田港股份有限公司（盐田港）、深圳市振业（集团）股份有限公司（深振业 A）、深圳市农产品集团股份有限公司（农产品）、深圳市纺织（集团）股份有限公司（深纺织 A）、深圳高速公路集团股份有限公司（深高速）、深圳能源集团股份有限公司（深圳能源）、深圳市水务规划设计院股份有限公司（深水规院）、沙河实业股份有限公司（沙河股份）、国信证券股份有限公司（国信证券）、深圳市特发信息股份有限公司（特发信息）、深圳市特发服务股份有限公司（特发服务）、深圳赛格股份有限公司（深赛格）、深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司（深城交）、深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（深深房 A）、深圳市力合科创股份有限公司（力合科创）、深圳市兆驰股份有限公司（兆驰股份）、深圳市中新赛克科技股份有限公司（中新赛克）、深圳市麦捷微电子科技股份有限公司（麦捷科技）、深圳市特力（集团）股份有限公司（特力 A）、天音通信控股股份有限公司（天音控股）等上市公司。			

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



备注：深圳市国资委将所持有的特发集团 39.6875% 股权无偿划转给深投控的商事变更登记手续未完成。

实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10% 以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、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

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 04 月 17 日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	致同审字（2026）第 441A014018 号
注册会计师姓名	吴亮、肖娜

审计报告正文

深圳市特发服务股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市特发服务股份有限公司（以下简称特发服务公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体的独立性要求（如适用），我们独立于特发服务公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

（一）收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、26 收入及五、35 营业收入和营业成本。

1、事项描述

特发服务公司营业收入主要来自于公司提供的综合物业服务、政务服务和增值服务。上述服务均属于在某一时段内履行的履约义务，公司按照时段法确认收入，根据履约进度确认各服务对应的收入金额。

2025 年度，特发服务公司实现营业收入 297,234.33 万元，较上年同期增长 3.80%。由于营业收入是特发服务公司关键业绩指标之一，且存在管理层为达成业绩目标而操纵收入确认金额的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2、审计应对

针对收入确认，我们执行的主要审计程序包括：

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

（2）结合主要服务合同、服务协议等支持性文件，评价特发服务公司确认收入政策是否符合企业会计准则的规定以及物业服务行业惯例；

（3）针对重要客户，查询其工商信息资料、核实合作背景，对核心客户实施实地走访程序；

（4）对营业收入及毛利率按年度、服务类型等实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

（5）选取样本检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、发票、结算单据、银行收款凭证等；

（6）针对资产负债表日前后确认的销售收入实施截止测试，检查服务收入是否在恰当的会计期间确认；

（7）检查营业收入是否已按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报。

（二）应收账款坏账准备的计提

相关信息披露详见财务报表附注三、10 金融工具及五、4 应收账款。

1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，特发服务公司应收账款余额为 64,255.46 万元，坏账准备为 4,339.80 万元，账面价值为 59,915.66 万元，账面价值占资产总额的比例为 27.42%。特发服务公司对应收账款按照整个存续期的预期信用损失计提坏账准备。

由于应收账款占资产总额的比重较大，且确定应收账款坏账准备计提金额涉及管理层的重大判断，因此，我们将应收账款坏账准备的计提确定为关键审计事项。

2、审计应对

针对应收账款坏账准备的计提，我们执行的主要审计程序包括：

（1）了解与应收账款坏账准备计提相关的内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试关键内部控制的运行有效性；

（2）评价特发服务公司应收账款坏账准备会计估计的合理性，包括复核确定应收账款组合的依据、金额重大的判断、单独计提坏账准备的判断等；

（3）对于单项计提坏账准备的应收账款，选取样本获取管理层对预计未来可收回金额做出估计的依据，包括客户的财务状况和资信情况、历史交易和回款情况等；

（4）对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，评价管理层确定的应收账款预期信用损失率的合理性；检查应收款坏账准备计算准确性，并选取样本检查预期信用损失率所依据的数据及相关资料；

（5）对比同行业可比上市公司整体应收账款坏账计提比率，结合特发服务公司实际情况，判断应收账款坏账准备计提是否充分；

（6）结合应收账款期后回款情况，评价管理层计提坏账准备的合理性；

（7）检查与应收账款坏账准备相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

四、其他信息

特发服务公司管理层对其他信息负责。其他信息包括特发服务公司 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估特发服务公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算特发服务公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督特发服务公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

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：深圳市特发服务股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	233,921,732.50	584,967,037.12
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,086,856,903.70	83,187,242.94
衍生金融资产		
应收票据	390,000.00	0.00
应收账款	599,156,642.76	526,577,766.06
应收款项融资	573,212.49	1,394,413.12
预付款项	23,715,017.81	12,636,275.57
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	46,245,659.94	44,166,979.88
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		

存货	4,321,429.03	5,337,872.68
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	37,187,439.09	533,697,963.73
流动资产合计	2,032,368,037.32	1,791,965,551.10
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	14,886,393.22	12,909,118.16
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	43,805,119.85	46,317,366.29
固定资产	27,360,471.06	39,390,297.01
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	16,716,521.91	24,895,883.20
无形资产	7,303,089.84	7,202,874.45
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	21,549,626.05	21,549,626.05
长期待摊费用	5,438,579.85	6,258,493.50
递延所得税资产	15,606,853.06	9,707,726.60
其他非流动资产		
非流动资产合计	152,666,654.84	168,231,385.26
资产总计	2,185,034,692.16	1,960,196,936.36
流动负债：		
短期借款	58,087,175.10	0.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	386,831,717.23	317,887,338.43
预收款项		
合同负债	38,512,096.65	30,850,736.34
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	199,414,408.91	192,453,828.35
应交税费	31,933,079.70	34,987,704.07
其他应付款	132,185,725.12	127,790,929.17
其中：应付利息		
应付股利		1,541,261.94
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	13,810,490.16	15,218,931.03
其他流动负债	1,005,883.12	650,894.79
流动负债合计	861,780,575.99	719,840,362.18
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	7,277,227.46	14,275,729.07
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	347,104.63	0.00
递延收益		
递延所得税负债	1,606,272.84	3,318,247.66
其他非流动负债	1,729,559.53	2,767,295.41
非流动负债合计	10,960,164.46	20,361,272.14
负债合计	872,740,740.45	740,201,634.32
所有者权益：		
股本	169,000,000.00	169,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	390,620,537.79	390,620,537.79
减：库存股		
其他综合收益	-172,464.06	-123,598.33
专项储备		
盈余公积	69,479,139.60	56,436,475.57
一般风险准备		
未分配利润	566,598,636.12	498,017,981.27
归属于母公司所有者权益合计	1,195,525,849.45	1,113,951,396.30
少数股东权益	116,768,102.26	106,043,905.74
所有者权益合计	1,312,293,951.71	1,219,995,302.04
负债和所有者权益总计	2,185,034,692.16	1,960,196,936.36

法定代表人：陈宝杰

主管会计工作负责人：戴志伟

会计机构负责人：刘杰

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	101,953,626.41	273,244,086.91
交易性金融资产	878,128,049.32	30,013,150.68
衍生金融资产		
应收票据	390,000.00	0.00
应收账款	455,101,431.41	401,490,976.23
应收款项融资	573,212.49	1,394,413.12
预付款项	21,061,145.18	9,602,988.54
其他应收款	107,784,898.00	172,568,924.22
其中：应收利息		
应收股利		1,604,170.59
存货	4,314,877.14	5,127,832.59
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	32,755,618.16	462,541,200.08
流动资产合计	1,602,062,858.11	1,355,983,572.37
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	141,754,555.47	135,937,280.41
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	611,989.36	644,631.88
固定资产	7,027,623.38	8,671,828.75
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	8,065,917.26	10,881,480.58
无形资产	6,303,890.75	6,231,059.26
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	3,025,229.12	3,761,325.85
递延所得税资产	13,615,876.58	7,616,707.48
其他非流动资产	0.00	0.00

非流动资产合计	180,405,081.92	173,744,314.21
资产总计	1,782,467,940.03	1,529,727,886.58
流动负债：		
短期借款	55,097,175.10	0.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	301,535,153.21	296,911,088.32
预收款项	0.00	0.00
合同负债	21,342,889.28	13,437,834.45
应付职工薪酬	135,941,817.85	127,584,512.76
应交税费	21,515,552.86	24,062,309.44
其他应付款	165,092,080.50	70,581,629.55
其中：应付利息		
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,541,464.03	7,473,879.68
其他流动负债	787,318.16	203,146.61
流动负债合计	708,853,450.99	540,254,400.81
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	4,048,199.38	7,393,205.14
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	347,104.63	0.00
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	1,729,559.53	2,767,295.41
非流动负债合计	6,124,863.54	10,160,500.55
负债合计	714,978,314.53	550,414,901.36
所有者权益：		
股本	169,000,000.00	169,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	390,848,108.09	390,848,108.09
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	68,387,427.12	55,344,763.09
未分配利润	439,254,090.29	364,120,114.04
所有者权益合计	1,067,489,625.50	979,312,985.22

负债和所有者权益总计	1,782,467,940.03	1,529,727,886.58
------------	------------------	------------------

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	2,972,343,254.39	2,863,615,951.63
其中：营业收入	2,972,343,254.39	2,863,615,951.63
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,803,821,129.70	2,699,582,269.42
其中：营业成本	2,619,882,946.90	2,526,293,700.36
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	14,206,445.88	11,859,885.79
销售费用	18,608,766.14	17,572,981.60
管理费用	145,311,121.38	142,318,228.68
研发费用	5,549,013.31	5,009,115.13
财务费用	262,836.09	-3,471,642.14
其中：利息费用	1,453,282.41	868,819.11
利息收入	2,613,910.04	6,181,930.88
加：其他收益	3,756,172.67	5,778,600.24
投资收益（损失以“-”号填列）	17,870,561.57	20,094,845.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,450,025.06	4,673,128.00
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）	4,489,643.53	187,242.94
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,933,101.14	-6,650,469.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-790,335.47	223,147.28

填列)		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	188,915,065.85	183,667,048.42
加：营业外收入	231,453.74	129,881.89
减：营业外支出	2,563,420.43	1,558,745.54
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	186,583,099.16	182,238,184.77
减：所得税费用	51,199,083.94	49,162,450.44
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	135,384,015.22	133,075,734.33
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	135,384,015.22	133,075,734.33
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	123,873,318.88	121,638,011.00
2.少数股东损益	11,510,696.34	11,437,723.33
六、其他综合收益的税后净额	-48,865.73	-51,095.68
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-48,865.73	-51,095.68
（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	-48,865.73	-51,095.68
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	-48,865.73	-51,095.68
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	135,335,149.49	133,024,638.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	123,824,453.15	121,586,915.32
归属于少数股东的综合收益总额	11,510,696.34	11,437,723.33
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.7330	0.7198
（二）稀释每股收益	0.7330	0.7198

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：陈宝杰

主管会计工作负责人：戴志伟

会计机构负责人：刘杰

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	2,072,279,945.10	1,920,616,851.65
减：营业成本	1,842,199,302.65	1,699,545,848.08
税金及附加	10,150,191.92	7,875,284.88
销售费用	10,232,183.65	13,837,887.38
管理费用	95,123,470.61	89,320,794.01
研发费用	977,422.98	1,131,919.76
财务费用	743,591.98	-1,632,353.93
其中：利息费用	785,788.40	583,706.32
利息收入	854,317.13	2,913,040.85
加：其他收益	2,567,603.15	4,286,413.02
投资收益（损失以“-”号填列）	52,059,647.40	22,835,946.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,450,025.06	4,673,128.00
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）	4,128,049.32	13,150.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,174,209.47	-5,234,988.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	258,794.74	12,086.32
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	167,693,666.45	132,450,078.71
加：营业外收入	198,171.59	102,877.04
减：营业外支出	2,336,985.59	280,774.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	165,554,852.45	132,272,181.02
减：所得税费用	35,128,212.17	30,777,842.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	130,426,640.28	101,494,338.99
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	130,426,640.28	101,494,338.99
（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	130,426,640.28	101,494,338.99
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,191,709,985.75	2,985,787,436.91
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	0.00	1,888,485.62
收到其他与经营活动有关的现金	25,408,156.41	15,441,826.62
经营活动现金流入小计	3,217,118,142.16	3,003,117,749.15
购买商品、接受劳务支付的现金	1,624,778,805.55	1,462,450,025.07
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	1,156,467,202.18	1,207,679,547.68
支付的各项税费	185,650,216.53	156,590,468.75
支付其他与经营活动有关的现金	81,379,085.51	54,004,940.71
经营活动现金流出小计	3,048,275,309.77	2,880,724,982.21
经营活动产生的现金流量净额	168,842,832.39	122,392,766.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,219,123,682.57	480,000,000.00
取得投资收益收到的现金	18,328,573.91	12,047,911.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	646,846.67	279,213.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00
收到其他与投资活动有关的现金	434,918,884.70	755,764,602.63
投资活动现金流入小计	2,673,017,987.85	1,248,091,727.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,983,422.77	11,016,380.66
投资支付的现金	3,208,440,000.00	528,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	15,000,000.00	934,496,127.60
投资活动现金流出小计	3,230,423,422.77	1,473,512,508.26
投资活动产生的现金流量净额	-557,405,434.92	-225,420,780.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,160,000.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,160,000.00	0.00
取得借款收到的现金	58,490,686.57	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	61,650,686.57	0.00
偿还债务支付的现金	612,814.50	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	47,737,761.75	45,488,034.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	16,611,276.56	16,076,629.56
筹资活动现金流出小计	64,961,852.81	61,564,663.97
筹资活动产生的现金流量净额	-3,311,166.24	-61,564,663.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-297,617.39	-175,326.11
五、现金及现金等价物净增加额	-392,171,386.16	-164,768,003.56
加：期初现金及现金等价物余额	543,769,876.64	708,537,880.20
六、期末现金及现金等价物余额	151,598,490.48	543,769,876.64

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,230,768,445.82	1,992,740,112.94
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	159,592,536.84	2,946,344.01
经营活动现金流入小计	2,390,360,982.66	1,995,686,456.95
购买商品、接受劳务支付的现金	1,295,251,163.40	998,682,137.30
支付给职工以及为职工支付的现金	730,519,792.98	803,070,754.10

支付的各项税费	132,816,717.21	109,489,275.34
支付其他与经营活动有关的现金	7,549,703.12	22,134,281.96
经营活动现金流出小计	2,166,137,376.71	1,933,376,448.70
经营活动产生的现金流量净额	224,223,605.95	62,310,008.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,428,000,000.00	380,000,000.00
取得投资收益收到的现金	52,677,480.44	15,691,679.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	549,785.77	132,070.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	415,000,000.00	656,307,641.10
投资活动现金流入小计	1,896,227,266.21	1,052,131,391.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,497,436.82	7,299,536.80
投资支付的现金	2,275,840,000.00	410,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	15,000,000.00	857,517,935.93
投资活动现金流出小计	2,295,337,436.82	1,274,817,472.73
投资活动产生的现金流量净额	-399,110,170.61	-222,686,080.82
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	54,887,872.07	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	54,887,872.07	0.00
偿还债务支付的现金	0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,250,000.00	37,180,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	9,041,767.91	6,731,434.03
筹资活动现金流出小计	51,291,767.91	43,911,434.03
筹资活动产生的现金流量净额	3,596,104.16	-43,911,434.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-171,290,460.50	-204,287,506.60
加：期初现金及现金等价物余额	273,243,586.91	477,531,093.51
六、期末现金及现金等价物余额	101,953,126.41	273,243,586.91

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	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	169,000,000.00	0.00	0.00	0.00	390,620,537.79	0.00	-123,598.33	0.00	56,436,475.57	0.00	498,017,981.27	0.00	1,113,951,396.30	106,043,905.74	1,219,995,302.04
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	169,000,000.00	0.00	0.00	0.00	390,620,537.79	0.00	-123,598.33	0.00	56,436,475.57	0.00	498,017,981.27	0.00	1,113,951,396.30	106,043,905.74	1,219,995,302.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-48,865.73		13,042,664.03		68,580,654.85		81,574,453.15	10,724,196.52	92,298,649.67
（一）综合收益总额							-48,865.73		0.00		123,873,318.88		123,824,453.15	11,510,696.34	135,335,149.49
（二）所有者投入和减少资本									0.00					3,160,000.00	3,160,000.00
1. 所有者投入的普通股														3,160,000.00	3,160,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															

2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	169,000,000.00	0.00	0.00	0.00	390,620,537.79	0.00	-172,464.06		69,479,139.60		566,598,636.12		1,195,525,849.45	116,768,102.26	1,312,293,951.71

上期金额

单位：元

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	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	169,000,000.00				390,620,537.79		-72,502.65		46,287,041.67		423,709,404.17		1,029,544,480.98	98,803,494.93	1,128,347,975.91
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	169,000,000.00				390,620,537.79		-72,502.65		46,287,041.67		423,709,404.17		1,029,544,480.98	98,803,494.93	1,128,347,975.91
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)							-51,095.68		10,149,433.90		74,308,577.10		84,406,915.32	7,240,410.81	91,647,326.13
(一) 综合收益总额							-51,095.68				121,638,011.00		121,586,915.32	11,437,723.33	133,024,638.65
(二) 所有者投入和减少资本														705,204.77	705,204.77
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														705,204.77	705,204.77

(三) 利润分配								10,149,433.90		-47,329,433.90		-37,180,000.00	-4,902,517.29	-42,082,517.29
1. 提取盈余公积								10,149,433.90		-10,149,433.90				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-37,180,000.00		-37,180,000.00	-4,902,517.29	-42,082,517.29
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	169,000,000.00				390,620,537.79		-	56,436,475.57		498,017,981.27		1,113,951,396.30	106,043,905.74	1,219,995,302.04
							123,598.33							

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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	169,000,000.00	0.00	0.00	0.00	390,848,108.09	0.00	0.00	0.00	55,344,763.09	364,120,114.04	0.00	979,312,985.22
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	169,000,000.00	0.00	0.00	0.00	390,848,108.09	0.00	0.00	0.00	55,344,763.09	364,120,114.04	0.00	979,312,985.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									13,042,664.03	75,133,976.25		88,176,640.28
（一）综合收益总额										130,426,640.28		130,426,640.28
（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									13,042,664.03	-55,292,664.03		-42,250,000.00
1. 提取盈余公积									13,042,664.03	-13,042,664.03		0.00
2. 对所有者（或股东）的分配										-42,250,000.00		-42,250,000.00
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	169,000,000.00	0.00	0.00	0.00	390,848,108.09	0.00	0.00	0.00	68,387,427.12	439,254,090.29		1,067,489,625.50

上期金额

单位：元

项目	2024 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	169,000,000.00				390,848,108.09				45,195,329.19	309,955,208.95		914,998,646.23
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	169,000,000.00				390,848,108.09				45,195,329.19	309,955,208.95		914,998,646.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									10,149,433.90	54,164,905.09		64,314,338.99
(一) 综合收益总额										101,494,338.99		101,494,338.99
(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									10,149,433.90	-47,329,433.90		-37,180,000.00

1. 提取盈余公积									10,149,433.90	-10,149,433.90		
2. 对所有者（或股东）的分配										-37,180,000.00		-37,180,000.00
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	169,000,000.00				390,848,108.09				55,344,763.09	364,120,114.04		979,312,985.22

三、公司基本情况

深圳市特发服务股份有限公司（以下简称本公司或公司），于 2018 年 11 月 20 日在深圳市市场监督管理局登记注册，并在深圳市福田区工商行政管理局注册，取得 914403001922285356 号企业法人营业执照，公司所发行人民币普通股 A 股，已在深圳证券交易所上市。

公司前身为深圳市特发物业管理有限公司，2018 年 11 月在该公司基础上改组为股份有限公司。

公司注册资本人民币 16,900.00 万元，股本总数 16,900.00 万股，其中国有发起人持有 8,238.75 万股，社会公众持有 8,661.25 万股。公司股票面值为每股人民币 1 元。

公司总部的经营地址深圳市福田区香蜜湖街道侨香路 1010 号特发文创广场五楼。法定代表人陈宝杰。

公司主要的经营活动为物业管理。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第二届董事会第三十六次会议于 2026 年 04 月 17 日批准。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本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。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

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：

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策见附注五、25、附注五、30、附注五、31 和附注五、38。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	200.00 万元
本期重要的应收款项核销	200.00 万元
重要的应收款项坏账准备收回或转回	200.00 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款、其他应付款	单项账龄超过 1 年的应付账款、其他应付款余额占资产总额的 0.30%以上
重要的非全资子公司	非全资子公司的收入或净利润对合并财务报表相应项目的影响在 3%以上
重要的合营企业或联营企业	单项合营企业或联营企业权益投资的账面价值占资产总额的 0.30%以上
重要的投资活动项目	收到或支付单项投资活动的现金发生额超过资产总额 1.00%

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积/股本溢价，资本公积/股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积/股本溢价，资本公积/股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控

制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，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以及原指定为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相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的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

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及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，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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，均调整合并资产负债表中的资本公积/股本溢价，资本公积/股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有

原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

（5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

- ①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。
- ②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积/股本溢价。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据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，将金融资产分为以下三类：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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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：

- 本公司管理该金融资产的商业模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有的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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

（3）金融负债分类和计量

本公司的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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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和初始确认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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注五、12、公允价值计量。

（6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债务工具投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或

继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

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

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据、应收账款

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，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。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：账龄组合
- 应收账款组合 2：应收合并范围内关联方

对于划分为组合的应收票据，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。

对于划分为组合的应收账款，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预测，编制应收账款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。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收暂付款组合
- 其他应收款组合 2：应收押金保证金组合
- 其他应收款组合 3：应收员工备用金组合
- 其他应收款组合 4：应收其他组合
- 其他应收款组合 5：合并范围内关联往来组合

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司对于按账龄划分组合的应收账款、其他应收款，账龄自确认之日起计算。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

13、应收票据

见附注五、11、金融工具

14、应收账款

见附注五、11、金融工具

15、应收款项融资

见附注五、11、金融工具

16、其他应收款

见附注五、11、金融工具

17、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、在产品、半成品、产成品、库存商品、周转材料等。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法

（3）存货跌价准备的确定依据和计提方法

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，计提存货跌价准备。

可变现净值是按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。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。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。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品和包装物在领用时采用一次转销法摊销。

18、持有待售和终止经营

（1）划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

（2）终止经营的认定标准

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

19、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，不调整长期股权投资的投资成本；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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，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；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资本公积（其他资本公积）。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本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。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为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的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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；处置后的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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，

与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注五、18、持有待售和终止经营。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、25、资产减值。

20、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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

本公司投资性房地产年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	25.4-30	0-5	3.33-3.74

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注五、25、资产减值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

21、固定资产

(1) 确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

(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	5.00	3.17-4.75
机器设备	年限平均法	10	0.00	10.00
运输工具	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
办公及其他设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 其它

(1) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、25、资产减值。

(2) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

22、在建工程

本公司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必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予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时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注五、25、资产减值。

23、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本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。借款费用同时满足下列条件的，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

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

24、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

本公司无形资产包括软件、专利权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法	备注
软件	5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命	直线法摊销	
专利权	3 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命	直线法摊销	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注五、25、资产减值。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、设计费用、装备调试费、无形资产摊销费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。其中研发人员的工资按照项目工时分摊计入研发支出。研发活动与其他生产经营活动共用设备、产线、场地按照工时占比、面积占比分配计入研发支出。

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

25、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉、等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到预定用途的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，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。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者

资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

26、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

27、合同负债

合同负债是指本集团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。

28、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”）。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

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

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（3） 辞退福利的会计处理方法

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

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（4） 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职

工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

29、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

30、股份支付

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

31、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的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

公司提供综合物业、政务和增值等服务，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，或者客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务，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，履约进度不能合理确定的除外。公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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不适用。

32、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）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。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

33、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。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

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，冲减相关资产的账面价值，或者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，计入当期损益或冲减相关成本；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或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。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，计入营业外收入。

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。

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本公司，贴息冲减借款费用。

34、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

(1) 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

35、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注五、38、使用权资产。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：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；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续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。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。

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下列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。

- 房屋建筑物
- 车辆

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。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更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。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（3）其它

（1）转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

（2）售后租回

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

售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

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

36、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

37、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

38、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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。

(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、25、资产减值。

39、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、1%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
企业所得税	实际缴纳的应纳税所得额	30%、25%、1%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2% 或 12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%、1.5%

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
特发技术刚果金有限公司	30%、1%
深圳市特发楼宇科技有限公司	20%
深圳市特发餐饮管理有限公司	20%
深圳特发东部服务有限公司	20%
广东特发东部人力资源服务有限公司	20%
特发声通科技服务（武汉）有限公司	20%
四川特发保安服务有限公司	20%
特发政务服务（天津）有限公司	20%
成都特发融汇商业运营管理有限公司	20%
杭州特发壹零贰创新服务有限公司	20%

2、税收优惠

①根据财税【2023】第19号《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》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。

②据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2022年第13号），自2022年1月1日至2024年12月31日，对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第6号），自2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。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。本公司之

子公司楼宇科技、特发餐饮、特发东部、东部人力、特发声通和四川保安、政务天津、成都融汇、杭州特发壹零贰享受上述优惠。

③根据财税【2023】第 14 号《财政部税务总局退役军人事务部公告》规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，企业招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6000 元，最高可上浮 50%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。特发服务、子公司特力物业、特发商务、山东商务、湖北政务、口岸服务享受上述优惠。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	15,469.06	19,917.05
银行存款	148,463,759.26	541,826,590.82
其他货币资金	85,442,504.18	43,120,529.25
合计	233,921,732.50	584,967,037.12
其中：存放在境外的款项总额	3,964,420.64	2,406,087.54

其他说明：

2025 年末，受限货币资金金额为 82,323,242.02 元，主要为履约保函保证金及在途理财资金，见附注五、18。

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	1,086,856,903.70	83,187,242.94
其中：		
结构性存款和理财产品	1,086,856,903.70	83,187,242.94
其中：		
合计	1,086,856,903.70	83,187,242.94

其他说明：

2025 年末交易性金融资产较 2024 年末增长 13.07 倍，主要是 2025 年公司购买结构性存款增加所致。

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	390,000.00	0.00
商业承兑票据		0.00
合计	390,000.00	0.00

(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票据	390,000.00	100.00%	0.00	0.00%	390,000.00					
其中：										
银行承兑汇票	390,000.00	100.00%	0.00	0.00%	390,000.00					
合计	390,000.00	100.00%	0.00	0.00%	390,000.00					

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	0.00	197,510.43
商业承兑票据	0.00	0.00
合计	0.00	197,510.43

4、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）	609,050,462.60	529,736,507.04
1至2年	19,118,062.55	25,198,549.27
2至3年	4,792,250.39	2,997,916.97
3年以上	9,593,870.80	8,883,508.73
3至4年	9,593,870.80	8,883,508.73

合计	642,554,646.34	566,816,482.01
----	----------------	----------------

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	8,239,007.81	1.28%	8,239,007.81	100.00%	0.00	9,156,708.44	1.62%	9,156,708.44	100.00%	0.00
其中：										
按单项计提坏账准备	8,239,007.81	1.28%	8,239,007.81	100.00%	0.00	9,156,708.44	1.62%	9,156,708.44	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	634,315,638.53	98.72%	35,158,995.77	5.54%	599,156,642.76	557,659,773.57	98.38%	31,082,007.51	5.57%	526,577,766.06
其中：										
账龄组合	634,315,638.53	98.72%	35,158,995.77	5.54%	599,156,642.76	557,659,773.57	98.38%	31,082,007.51	5.57%	526,577,766.06
合计	642,554,646.34	100.00%	43,398,003.58	6.75%	599,156,642.76	566,816,482.01	100.00%	40,238,715.95	7.10%	526,577,766.06

按单项计提坏账准备：8,239,007.81

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
深圳市誉德运营管理有限公司	3,945,091.82	3,945,091.82	3,945,091.82	3,945,091.82	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
青岛涌泰置业有限公司	2,376,469.32	2,376,469.32	2,376,469.32	2,376,469.32	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
深圳星源艾美医疗美容门诊部	1,206,070.00	1,206,070.00	518,681.78	518,681.78	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
深圳市瑞驰酒店管理有限公司	611,228.46	611,228.46	611,228.46	611,228.46	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
深圳星源艾康血液透析中心	404,099.00	404,099.00	173,786.59	173,786.59	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
深圳市科建云数据投资发展有限公司	376,152.46	376,152.46	376,152.46	376,152.46	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
成都奥特为通讯有限公司	188,014.96	188,014.96	188,014.96	188,014.96	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
成都泰普科技有限公司	45,690.98	45,690.98	45,690.98	45,690.98	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
四川卓远时代航空科技有限公司	3,891.44	3,891.44	3,891.44	3,891.44	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
合计	9,156,708.44	9,156,708.44	8,239,007.81	8,239,007.81		

按组合计提坏账准备：35,158,995.77

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	609,050,462.60	30,454,651.36	5.00%
1 至 2 年	19,118,062.55	1,911,806.29	10.00%
2 至 3 年	4,792,250.39	1,437,675.13	30.00%
3 年以上	1,354,862.99	1,354,862.99	100.00%
合计	634,315,638.53	35,158,995.77	

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	
账龄组合	40,238,715.95	4,080,096.78	917,700.63		-3,108.52	43,398,003.58
合计	40,238,715.95	4,080,096.78	917,700.63		-3,108.52	43,398,003.58

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
深圳星源艾美医疗美容门诊部	687,388.22	法院判决后对方财产被拍卖，收回部分款项	转账	经营不善，财务状况恶化，已起诉。计提合理。
深圳星源艾康血液透析中心	230,312.41	法院判决后对方财产被拍卖，收回部分款项	转账	经营不善，财务状况恶化，已起诉。计提合理。
合计	917,700.63			

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	159,268,688.74		159,268,688.74	24.79%	7,963,434.44
客户二	102,149,967.55		102,149,967.55	15.90%	5,107,498.38
客户三	16,250,518.78		16,250,518.78	2.53%	812,525.94
客户四	13,789,653.79		13,789,653.79	2.15%	689,482.69
客户五	11,263,570.16		11,263,570.16	1.75%	563,178.51
合计	302,722,399.02		302,722,399.02	47.12%	15,136,119.96

5、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	573,212.49	1,394,413.12
合计	573,212.49	1,394,413.12

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	55,313,962.61	
合计	55,313,962.61	

(3) 其他说明

注：本公司及部分子公司视其日常资金管理的需要将一部分银行承兑汇票进行背书，故将该等银行承兑汇票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。

本公司无单项计提减值准备的银行承兑汇票。本期末，本公司认为所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行违约而产生重大损失。

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	46,245,659.94	44,166,979.88
合计	46,245,659.94	44,166,979.88

(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
应收暂付款	23,956,796.87	26,307,628.15
押金、保证金	28,269,793.74	22,019,164.72
员工备用金	235,128.80	361,316.94
其他	971,394.86	893,479.23
合计	53,433,114.27	49,581,589.04

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）	32,054,566.10	38,364,302.55
1 至 2 年	12,920,390.47	5,107,916.77
2 至 3 年	3,923,903.57	3,367,290.53
3 年以上	4,534,254.13	2,742,079.19
3 至 4 年	2,629,432.46	1,144,802.23
4 至 5 年	490,591.10	781,334.45
5 年以上	1,414,230.57	815,942.51
合计	53,433,114.27	49,581,589.04

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	1,918,194.55	510,737.76	2,985,676.85	5,414,609.16
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-572,886.35	572,886.35		
——转入第三阶段		-380,405.43	380,405.43	
本期计提	413,302.49	612,531.62	1,221,532.09	2,247,366.20
本期转回	156,010.38	23,018.24	297,632.59	476,661.21
其他变动		-693.02	2,833.20	2,140.18
2025 年 12 月 31 日余额	1,602,600.31	1,292,039.04	4,292,814.98	7,187,454.33

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) 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	转销或核销	其他	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

5) 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
公司一	押金保证金	5,066,750.00	1-3 年	9.48%	520,025.00
公司二	应收暂付款	3,436,255.62	1 年以内	6.43%	171,812.78
公司三	押金保证金	1,006,848.00	1 年以内	1.88%	50,342.40
公司四	押金保证金	1,000,000.00	3-4 年	1.87%	500,000.00
公司五	押金保证金	984,835.00	1 年以内	1.84%	49,241.75
合计		11,494,688.62		21.50%	1,291,421.93

7、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	22,563,290.88	95.14%	12,636,275.57	100.00%
1 至 2 年	1,151,726.93	4.86%		
合计	23,715,017.81		12,636,275.57	

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

单位名称	预付款项期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
单位一	2,953,181.87	12.45%
单位二	1,321,763.16	5.57%
单位三	965,264.16	4.07%
单位四	891,429.80	3.76%
单位五	885,128.62	3.73%
合计	7,016,767.61	29.58%

其他说明：

8、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
原材料				5,337,872.68		5,337,872.68
周转材料	4,321,429.03		4,321,429.03			
合计	4,321,429.03		4,321,429.03	5,337,872.68		5,337,872.68

9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品	32,365,462.16	533,485,215.73
待抵扣进项税额	4,331,665.97	100,334.64
预缴税费	490,310.96	112,413.36
合计	37,187,439.09	533,697,963.73

其他说明：

10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面 价值）	减值 准备 期初 余额	本期增减变动								期末余额（账面 价值）	减值 准备 期末 余额	
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他			
一、合营企业													
二、联营企业													
深圳市特发建设 服务有限公司	12,909,118.16				4,450,025.06				2,472,750.00			14,886,393.22	
小计	12,909,118.16				4,450,025.06				2,472,750.00			14,886,393.22	
合计	12,909,118.16				4,450,025.06				2,472,750.00			14,886,393.22	

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：

11、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	67,314,243.49			67,314,243.49
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(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				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	67,314,243.49			67,314,243.49
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	20,996,877.20			20,996,877.20
2. 本期增加金额	2,512,246.44			2,512,246.44
(1) 计提或摊销	2,512,246.44			2,512,246.44
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	23,509,123.64			23,509,123.64
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	43,805,119.85			43,805,119.85
2. 期初账面价值	46,317,366.29			46,317,366.29

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：

12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	27,360,471.06	39,390,297.01
合计	27,360,471.06	39,390,297.01

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	20,475,015.57	1,718,238.54	82,109,000.74	33,589,883.18	137,892,138.03
2. 本期增加金额		8,417.82	1,776,507.59	2,603,647.98	4,388,573.39
(1) 购置		8,417.82	1,776,507.59	2,603,647.98	4,388,573.39
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	168,387.96	161,689.95	4,815,730.42	8,099,324.01	13,245,132.34
(1) 处置或报废	168,387.96	161,689.95	4,815,730.42	8,099,324.01	13,245,132.34
4. 期末余额	20,306,627.61	1,564,966.41	79,069,777.91	28,094,207.15	129,035,579.08

二、累计折旧					
1. 期初余额	6,391,488.49	1,375,151.98	66,516,220.91	24,218,979.64	98,501,841.02
2. 本期增加金额	1,015,872.99	114,410.30	8,703,422.19	5,049,236.10	14,882,941.58
(1) 计提	1,015,872.99	114,410.30	8,703,422.19	5,048,702.34	14,882,407.82
(2) 其他				533.76	533.76
3. 本期减少金额	81,384.44	150,664.71	4,491,475.22	6,986,150.21	11,709,674.58
(1) 处置或报废	81,384.44	150,664.71	4,491,475.22	6,986,150.21	11,709,674.58
4. 期末余额	7,325,977.04	1,338,897.57	70,728,167.88	22,282,065.53	101,675,108.02
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	12,980,650.57	226,068.84	8,341,610.03	5,812,141.62	27,360,471.06
2. 期初账面价值	14,083,527.08	343,086.56	15,592,779.83	9,370,903.54	39,390,297.01

13、油气资产

适用 不适用

14、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	42,023,921.78	17,746,156.22	59,770,078.00
2. 本期增加金额	11,747,280.70		11,747,280.70
(1) 租入	11,747,280.70		11,747,280.70
3. 本期减少金额	13,954,443.30		13,954,443.30

4. 期末余额	39,816,759.18	17,746,156.22	57,562,915.40
二、累计折旧			
1. 期初余额	26,236,961.37	8,637,233.43	34,874,194.80
2. 本期增加金额	12,304,032.40	5,619,807.61	17,923,840.01
(1) 计提	12,304,032.40	5,619,807.61	17,923,840.01
3. 本期减少金额	11,951,641.32		11,951,641.32
(1) 处置	11,951,641.32		11,951,641.32
4. 期末余额	26,589,352.45	14,257,041.04	40,846,393.49
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	13,227,406.73	3,489,115.18	16,716,521.91
2. 期初账面价值	15,786,960.41	9,108,922.79	24,895,883.20

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

注：本公司确认与短期租赁相关的租赁费用见附注五、52。

15、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		605,990.34		11,070,648.15	11,676,638.49
2. 本期增加金额				1,399,148.27	1,399,148.27
(1) 购置				1,399,148.27	1,399,148.27
(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		605,990.34		12,469,796.42	13,075,786.76
二、累计摊销					
1. 期初余额		252,071.20		4,221,692.84	4,473,764.04
2. 本期增加 金额		36,930.72		1,262,002.16	1,298,932.88
(1) 计 提		36,930.72		1,262,002.16	1,298,932.88
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额		289,001.92		5,483,695.00	5,772,696.92
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		316,988.42		6,986,101.42	7,303,089.84
2. 期初账面 价值		353,919.14		6,848,955.31	7,202,874.45

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

16、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
--------	------	------	------	------

称或形成商誉的事项		企业合并形成的		处置		
四川特发综合能源服务有限公司（以下简称“四川特发”）	19,284,514.69					19,284,514.69
成都特发融汇商业运营管理有限公司	2,265,111.36					2,265,111.36
合计	21,549,626.05					21,549,626.05

(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		
四川特发综合能源服务有限公司（以下简称“四川特发”）	0.00					0.00
成都特发融汇商业运营管理有限公司	0.00					0.00
合计	0.00					0.00

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
四川特发与商誉相关的资产组	资产组包括四川特发的固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用	基于内部管理目的，该资产组组合归属于物业管理业务	是
特发融汇与商誉相关的资产组	资产组包括特发融汇的固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用	基于内部管理目的，该资产组组合归属于物业管理业务	是

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
四川特发	62,067,357.68	77,715,400.00		5	收入增长率: 2.72%-7.76%; 利润率: 3.71%-3.88%; 折现率: 14.30%	1、收入增长率、利润率: 根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期 2、折现率: 反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率	收入增长率: 0%、; 利润率: 3.37%; 折现率: 14.30%
特发融汇	5,594,201.82	7,109,200.00		5	收入增长率: 2.79%-2.81%; 利润率: 3.35%-3.98%; 折现率: 14.21%	1、收入增长率、利润率: 根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期 2、折现率: 反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率	收入增长率: 0%、; 利润率: 3.54%; 折现率: 14.21%
合计	67,661,559.50	84,824,600.00	0.00				

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

17、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	5,880,972.73	2,098,748.91	3,563,964.63		4,415,757.01
其他	377,520.77	1,093,646.73	448,344.66		1,022,822.84
合计	6,258,493.50	3,192,395.64	4,012,309.29		5,438,579.85

其他说明:

18、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	50,244,435.89	12,176,296.92	45,219,323.79	11,023,079.54
租赁负债（含一年内到期）	20,040,455.26	4,341,213.18	28,456,924.22	6,284,393.50
应付职工薪酬	17,531,706.70	4,382,926.68		
未决诉讼	347,104.63	86,776.16		
合计	88,163,702.48	20,987,212.94	73,676,248.01	17,307,473.04

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	6,425,091.35	1,606,272.84	12,688,968.95	3,172,242.23
交易性金融资产公允价值变动	4,493,479.05	1,123,369.76	187,242.94	46,810.74
使用权资产	15,935,970.19	3,528,253.18	24,895,883.20	5,417,406.05
定期存款利息	2,914,947.74	728,736.94	9,126,140.30	2,281,535.08
合计	29,769,488.33	6,986,632.72	46,898,235.39	10,917,994.10

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	5,380,359.88	15,606,853.06	7,599,746.44	9,707,726.60
递延所得税负债	5,380,359.88	1,606,272.84	7,599,746.44	3,318,247.66

(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	145,747.06	434,001.32
可抵扣亏损	3,138,972.13	4,283,684.65
合计	3,284,719.19	4,717,685.97

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
----	------	------	----

2025 年			
2026 年			
2027 年			
2028 年	753,663.07	1,227,228.50	
2029 年	2,385,309.06	3,056,456.15	
2030 年			
合计	3,138,972.13	4,283,684.65	

其他说明：

19、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	42,320,942.02	42,320,942.02	使用权受限	履约保函保证金	41,191,660.48	41,191,660.48	使用权受限	履约保函保证金
在途资金	40,001,800.00	40,001,800.00	使用权受限	在途理财资金				
货币资金	500.00	500.00	使用权受限	冻结、圈存	5,500.00	5,500.00	使用权受限	冻结、保证金等
合计	82,323,242.02	82,323,242.02			41,197,160.48	41,197,160.48		

其他说明：

20、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	58,087,175.10	
合计	58,087,175.10	0.00

短期借款分类的说明：

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付服务款	386,831,717.23	317,887,338.43
合计	386,831,717.23	317,887,338.43

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利		1,541,261.94

其他应付款	132,185,725.12	126,249,667.23
合计	132,185,725.12	127,790,929.17

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		1,541,261.94
合计		1,541,261.94

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	39,133,966.05	40,521,123.01
代收代付款	36,340,005.46	28,828,469.20
关联方往来款	3,911,481.41	5,049,511.66
其他	52,800,272.20	51,850,563.36
合计	132,185,725.12	126,249,667.23

其他说明：

23、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物业管理费	34,207,374.48	27,087,118.13
政务服务费	4,304,722.17	3,763,618.21
合计	38,512,096.65	30,850,736.34

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

24、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	189,758,193.69	1,050,156,688.66	1,042,390,023.38	197,524,858.97
二、离职后福利-设定提存计划	2,695,634.66	108,828,092.93	109,801,004.65	1,722,722.94

三、辞退福利		5,257,818.93	5,090,991.93	166,827.00
合计	192,453,828.35	1,164,242,600.52	1,157,282,019.96	199,414,408.91

(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	187,728,296.92	945,834,348.65	937,975,979.13	195,586,666.44
2、职工福利费	148,276.55	12,533,599.20	12,584,200.95	97,674.80
3、社会保险费	682,641.38	46,777,722.01	46,760,286.10	700,077.29
其中：医疗保险费	630,607.76	42,906,604.59	42,890,977.06	646,235.29
工伤保险费	49,811.70	2,654,313.62	2,655,755.01	48,370.31
生育保险费	2,221.92	1,216,803.80	1,213,554.03	5,471.69
4、住房公积金	83,167.01	27,567,343.35	27,590,325.75	60,184.61
5、工会经费和职工教育经费	1,115,811.83	17,443,675.45	17,479,231.45	1,080,255.83
合计	189,758,193.69	1,050,156,688.66	1,042,390,023.38	197,524,858.97

(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	1,357,298.98	102,039,717.23	102,248,526.92	1,148,489.29
2、失业保险费	48,372.59	3,883,501.99	3,882,622.12	49,252.46
3、企业年金缴费	1,289,963.09	2,904,873.71	3,669,855.61	524,981.19
合计	2,695,634.66	108,828,092.93	109,801,004.65	1,722,722.94

其他说明：

25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	14,361,315.69	14,004,597.72
企业所得税	11,952,761.55	17,767,571.62
个人所得税	4,089,625.86	2,497,001.51
城市维护建设税	873,872.49	401,009.96
教育费附加	383,317.18	173,398.14
地方教育费附加	241,077.97	116,620.08
印花税	20,364.32	17,779.03
其他税费	10,744.64	9,726.01
合计	31,933,079.70	34,987,704.07

其他说明：

26、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	12,772,754.28	14,181,195.15
一年内到期的预收长期物业管理费	1,037,735.88	1,037,735.88
合计	13,810,490.16	15,218,931.03

其他说明：

27、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	808,372.69	650,894.79
不满足终止确认的票据	197,510.43	
合计	1,005,883.12	650,894.79

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
合计													

其他说明：

28、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	20,737,113.60	29,507,245.67
未确认融资费用	-687,131.86	-1,050,321.45
一年内到期的租赁负债	-12,772,754.28	-14,181,195.15
合计	7,277,227.46	14,275,729.07

其他说明：

2025 年计提的租赁负债利息费用金额为 580,871.48 元，计入财务费用-利息支出金额为 580,871.48 元。

29、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	347,104.63		本期未决诉讼
合计	347,104.63	0.00	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

30、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收长期物业管理费	1,729,559.53	2,767,295.41
合计	1,729,559.53	2,767,295.41

其他说明：

31、股本

单位：元

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	169,000,000.00						169,000,000.00

其他说明：

32、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）	390,620,537.79			390,620,537.79
合计	390,620,537.79			390,620,537.79

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

33、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	
二、将重分类进损益的其他综合收益	-123,598.33	-48,865.73				-48,865.73		-172,464.06
外币财务报表折算差额	-123,598.33	-48,865.73				-48,865.73		-172,464.06
其他综合收益合计	-123,598.33	-48,865.73				-48,865.73		-172,464.06

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：

34、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	56,436,475.57	13,042,664.03		69,479,139.60
合计	56,436,475.57	13,042,664.03		69,479,139.60

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

35、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	498,017,981.27	423,709,404.17
调整后期初未分配利润	498,017,981.27	423,709,404.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	123,873,318.88	121,638,011.00
减：提取法定盈余公积	13,042,664.03	10,149,433.90
应付普通股股利	42,250,000.00	37,180,000.00
期末未分配利润	566,598,636.12	498,017,981.27

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：

36、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	2,968,751,415.00	2,616,712,264.53	2,862,809,790.37	2,525,758,540.11
其他业务	3,591,839.39	3,170,682.37	806,161.26	535,160.25
合计	2,972,343,254.39	2,619,882,946.90	2,863,615,951.63	2,526,293,700.36

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	2,972,343,254.39	2,619,882,946.90					2,972,343,254.39	2,619,882,946.90
其中：								

综合物业管理服务	2,425,328,087.74	2,231,222,621.29					2,425,328,087.74	2,231,222,621.29
政务服务	263,513,039.54	229,874,512.24					263,513,039.54	229,874,512.24
增值服务	279,910,287.72	155,615,131.00					279,910,287.72	155,615,131.00
其他收入	3,591,839.39	3,170,682.37					3,591,839.39	3,170,682.37
按经营地区分类	2,972,343,254.39	2,619,882,946.90					2,972,343,254.39	2,619,882,946.90
其中:								
东北	8,454,705.31	7,492,590.79					8,454,705.31	7,492,590.79
华东	708,308,396.90	664,564,716.83					708,308,396.90	664,564,716.83
华北	188,823,498.79	174,829,612.97					188,823,498.79	174,829,612.97
华中	402,821,976.57	358,847,600.11					402,821,976.57	358,847,600.11
华南	1,230,912,781.92	1,019,805,890.26					1,230,912,781.92	1,019,805,890.26
西南	417,711,381.68	380,069,742.02					417,711,381.68	380,069,742.02
海外	15,310,513.22	14,272,793.92					15,310,513.22	14,272,793.92
市场或客户类型								
其中:								
合同类型								
其中:								
按商品转让的时间分类								
其中:								
在某一时段确认	2,972,343,254.39	2,619,882,946.90					2,972,343,254.39	2,619,882,946.90
按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计								

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

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,0.00 元预计将于 0 年度确认收入,0.00 元预计将于 0 年度确认收入,0.00 元预计将于 0 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息:

重大合同变更或重大交易价格调整

单位:元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明:

37、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	7,240,396.18	6,139,001.36
教育费附加	3,279,728.70	2,792,624.32
房产税	713,763.25	704,659.21
土地使用税	3,289.48	3,107.08
车船使用税	181,116.35	180,889.30
印花税	587,174.49	140,682.87
地方教育费附加	2,176,293.65	1,867,639.92
水利基金	4,783.54	31,058.53
文化事业建设费	19,900.24	223.20
合计	14,206,445.88	11,859,885.79

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项

38、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	117,490,483.59	110,579,345.14
折旧与摊销	6,148,749.66	9,308,612.39
中介机构服务费	3,250,889.77	4,134,760.14
租赁费	3,230,260.73	2,760,539.41
办公及会务费	1,940,571.05	1,891,528.40
招待费	1,145,933.95	1,403,654.80
差旅费	1,288,372.44	1,296,789.73
交通费	469,156.15	863,962.35
通讯费	305,969.77	264,144.94
保险费	304,999.65	192,855.02
其他	9,735,734.62	9,622,036.36
合计	145,311,121.38	142,318,228.68

其他说明：

39、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,240,977.09	12,663,612.65
中标服务费及广告宣传费	2,217,855.42	1,698,245.30
办公及会务费	866,112.18	1,160,409.85
招待费	458,344.96	784,751.06
差旅费	559,526.06	552,945.11
交通及汽车费	27,835.78	30,803.19
其他	238,114.65	682,214.44
合计	18,608,766.14	17,572,981.60

其他说明：

40、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	5,069,302.26	4,391,069.23
办公费	382,250.65	498,879.92
折旧费	36,930.72	119,165.98
材料费	60,529.68	
合计	5,549,013.31	5,009,115.13

其他说明：

41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,453,282.41	868,819.11
利息收入	2,613,910.04	6,181,930.88
手续费及其他	1,423,463.72	1,841,469.63
合计	262,836.09	-3,471,642.14

其他说明：

42、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
政府补助	2,063,025.99	3,560,435.10
个税扣缴税款手续费	361,109.75	382,625.07
增值税进项加计扣除		15,875.24
小规模企业增值税免征	436,773.73	312,724.90
招用自主就业退役士兵税收优惠	850,550.00	706,550.29
附加税减免	44,713.20	800,389.64
合计	3,756,172.67	5,778,600.24

43、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	4,489,643.53	187,242.94
合计	4,489,643.53	187,242.94

其他说明：

44、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,450,025.06	4,673,128.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	13,420,536.51	15,421,717.51

合计	17,870,561.57	20,094,845.51
----	---------------	---------------

其他说明：

45、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	-3,162,396.15	-8,222,913.44
其他应收款坏账损失	-1,770,704.99	1,572,443.68
合计	-4,933,101.14	-6,650,469.76

其他说明：

46、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
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-1,049,130.21	112,535.35
使用权资产处置利得（损失以“-”填列）	258,794.74	110,611.93
合计	-790,335.47	223,147.28

47、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	498.50	75,623.88	498.50
罚没收入		37,324.82	
其他	230,955.24	16,933.19	230,955.24
合计	231,453.74	129,881.89	231,453.74

其他说明：

48、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	20,000.00	20,500.00	20,000.00
罚款支出	1,801,876.33	1,273,361.46	1,801,876.33
非流动资产毁损报废损失	100,047.96	244,687.49	100,047.96
其他	641,496.14	20,196.59	641,496.14
合计	2,563,420.43	1,558,745.54	2,563,420.43

其他说明：

49、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	58,810,185.22	48,601,778.52
递延所得税费用	-7,611,101.28	560,671.92
合计	51,199,083.94	49,162,450.44

(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	186,583,099.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	46,645,774.79
子公司适用不同税率的影响	-465,725.73
调整以前期间所得税的影响	5,448,170.10
非应税收入的影响	-1,112,506.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	510,286.05
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	8,876.37
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	628,557.13
安置残疾人员就业工资加计扣除	-464,348.51
所得税费用	51,199,083.94

其他说明：

50、其他综合收益

详见附注七、32、其他综合收益。

51、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
收押金保证金	5,909,551.40	366,666.41
政府补助	2,063,025.99	3,560,435.10
利息收入	2,613,910.04	6,175,228.14
往来款及其他	14,821,668.98	5,339,496.97
合计	25,408,156.41	15,441,826.62

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
付押金保证金	13,760,165.28	17,446,037.55
付现费用	32,668,137.89	28,272,971.64
往来款及其他	34,950,782.34	8,285,931.52
合计	81,379,085.51	54,004,940.71

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

收到的其他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
理财产品到期赎回	434,918,884.70	753,675,196.67
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,089,405.96
合计	434,918,884.70	755,764,602.63

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
结构性存款到期赎回	2,219,123,682.57	480,000,000.00
合计	2,219,123,682.57	480,000,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他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
购买理财产品	15,000,000.00	934,496,127.60
合计	15,000,000.00	934,496,127.60

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
购买结构性存款	3,208,440,000.00	528,000,000.00
合计	3,208,440,000.00	528,000,000.00

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

收到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
合计	0.00	0.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁负债的本金和利息	16,611,276.56	14,473,329.37

保函保证金		1,603,300.19
合计	16,611,276.56	16,076,629.56

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	14,275,729.07		9,612,774.95	16,611,276.56		7,277,227.46
一年内到期的非流动负债	15,218,931.03			1,408,440.87		13,810,490.16
应付股利	1,541,261.95			1,541,261.95		
合计	31,035,922.05		9,612,774.95	19,560,979.38		21,087,717.62

52、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	135,384,015.22	133,075,734.33
加：资产减值准备	4,933,101.14	6,650,469.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,394,654.26	19,140,887.76
使用权资产折旧	17,923,840.01	14,813,159.47
无形资产摊销	1,298,932.88	1,171,427.83
长期待摊费用摊销	4,012,309.29	4,278,439.65
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）	790,335.47	-223,147.28
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	100,047.96	169,063.61
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-4,489,643.53	-187,242.94
财务费用（收益以“－”号填列）	1,453,282.41	868,819.11
投资损失（收益以“－”号填列）	-17,870,561.57	-20,094,845.51
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-5,899,126.46	110,995.24
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-1,711,974.82	449,676.68
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,016,443.65	-536,316.99

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-95,277,660.73	-105,133,325.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	109,784,837.21	67,838,971.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	168,842,832.39	122,392,766.94
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	151,598,490.48	543,769,876.64
减：现金的期初余额	543,769,876.64	708,537,880.20
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	-392,171,386.16	-164,768,003.56

（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	151,598,490.48	543,769,876.64
其中：库存现金	15,469.06	19,917.05
可随时用于支付的银行存款	148,463,259.26	541,821,090.82
可随时用于支付的其他货币资金	3,119,762.16	1,928,868.77
三、期末现金及现金等价物余额	151,598,490.48	543,769,876.64

（3） 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
履约保证金存款	42,320,942.02	41,191,660.48	保函保证金
在途资金	40,001,800.00		购买理财产品在途资金
保证金	500.00	5,500.00	冻结圈存
合计	82,323,242.02	41,197,160.48	

其他说明：

53、 外币货币性项目

（1） 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
----	--------	------	-----------

货币资金			
其中：美元	117,631.58	7.0288	826,808.85
欧元			
港币			
宽扎	411,436,111.98	0.007626	3,137,611.79
应收账款			
其中：美元	265,034.91	7.0288	1,862,877.38
欧元			
港币			
宽扎	109,572,031.56	0.007626	835,596.31
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
其中：美元	75.00	7.0288	527.16
宽扎	11,472,098.36	0.007626	87,486.22
应付账款			
其中：美元	115,444.70	7.0288	811,437.71
宽扎	19,734,332.23	0.007626	150,494.02

其他说明：

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

适用 不适用

子公司特发技术刚果金有限公司经营地为刚果金，记账本位币为美元，子公司深圳特发服务安哥拉有限公司，经营地为安哥拉，记账本位币为宽扎。

54、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

项 目	本期发生额
短期租赁费用	22,914,701.74
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
与租赁相关的现金流出总额	16,611,276.56
合 计	39,525,978.30

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	3,591,839.39	
合计	3,591,839.39	

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

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
人工费	5,069,302.26	4,391,069.23
办公费	382,250.65	498,879.92
折旧费	36,930.72	119,165.98
材料费	60,529.68	
合计	5,549,013.31	5,009,115.13
其中：费用化研发支出	5,549,013.31	5,009,115.13

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：

本期内，本公司新设子公司杭州特发壹零贰创新服务有限公司，持股比例 60.00%，注册资本 500.00 万元，报告期内该公司对整体生产经营和业绩影响较小。

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	
深圳市特发物业资产经营有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%		同一控制下企业合并
深圳市特发特力物业管理有限	7,050,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%		同一控制下企业合

公司							并
深圳市特发楼宇科技有限公司	4,800,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
深圳特发商务有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
特发技术刚果金有限公司	6,767.10	刚果金	刚果金	服务业	100.00%		设立
深圳市特发餐饮管理有限公司	3,000,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
深圳市特发政务服务有限公司	12,000,000.00	深圳	深圳	服务业	51.00%		设立
特发政务服务（天津）有限公司	2,000,000.00	天津	天津	服务业	51.00%		设立
山东省特发商务服务有限公司	5,000,000.00	济南	济南	服务业	51.00%		设立
深圳特发东部服务有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业	55.00%		设立
广东特发东部人力资源服务有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业		55.00%	设立
深圳市特发口岸服务有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%		设立
特发声通科技服务（武汉）有限公司	5,000,000.00	武汉	武汉	服务业	51.00%		设立
四川特发综合能源服务有限公司	26,122,448.98	成都	成都	服务业	51.00%		非同一控制下企业合并
四川特发保安服务有限公司	1,000,000.00	成都	成都	服务业		51.00%	非同一控制下企业合并
湖北特发政务服务有限公司	8,000,000.00	武汉	武汉	服务业	51.00%		分立
深特发服务安哥拉有限公司	6,762.60	安哥拉	安哥拉	服务业	100.00%		设立
成都特发融汇商业运营管理有限公司	10,000,000.00	成都	成都	服务业	51.00%		非同一控制下企业合并
杭州特发壹零贰创新服务有限公司	5,000,000.00	杭州	杭州	服务业	60.00%		设立

单位：元

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：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市特发政务服务有限公司	49.00%	5,960,710.80		45,706,691.77
四川特发综合能源服务有限公司	49.00%	3,009,875.86	3,946,499.82	60,126,652.63

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名	期末余额						期初余额					
	流动	非流	资产	流动	非流	负债	流动	非流	资产	流动	非流	负债

称	资产	动资产	合计	负债	动负债	合计	资产	动资产	合计	负债	动负债	合计
深圳市特发政务服务服务有限公司	94,171,497.94	2,309,686.37	96,481,184.31	23,777,999.97	820,562.80	24,598,562.77	91,590,548.43	1,019,567.99	92,610,116.42	32,853,528.22	38,682.57	32,892,210.79
四川特发综合能源服务有限公司	156,843,410.87	24,435,209.01	181,278,619.88	58,332,038.44	2,008,430.88	60,340,469.32	152,509,872.31	38,437,580.94	190,947,453.25	59,161,732.03	7,166,789.41	66,328,521.44

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市特发政务服务服务有限公司	163,455,696.33	12,164,715.91	12,164,715.91	-749,050.67	192,510,623.86	17,475,348.88	17,475,348.88	-39,626.06
四川特发综合能源服务有限公司	288,665,259.05	6,142,603.79	6,142,603.79	8,963,737.56	269,748,574.30	3,944,779.25	3,944,779.25	20,036,297.14

其他说明：

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	14,886,393.22	12,909,118.16
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	4,450,025.06	4,213,023.57
--其他综合收益	4,450,025.06	4,213,023.57
--综合收益总额	4,450,025.06	4,213,023.57

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
与收益相关的政府补助	2,063,025.99	3,560,435.10
合 计	2,063,025.99	3,560,435.10

其他说明

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收款项融资、其他应收款、其他流动资产、交易性金融资产、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、租赁负债。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。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、风险管理目标和政策

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期重估这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。内部审计部门也定期及不定期检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

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。

对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期

对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。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。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 47.12%（2024 年：52.27%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 21.50%（2024 年：38.55%）。

流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

期末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：元）：

项 目	期末余额				
	一年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合 计
金融负债：					
短期借款	58,087,175.10	-	-	-	58,087,175.10
应付账款	357,110,305.21	29,721,412.02			386,831,717.23
其他应付款	132,185,725.12	-	-	-	132,185,725.12
一年内到期的非流动负债	13,810,490.16	-	-	-	13,810,490.16
租赁负债	-	4,732,398.10	865,400.25	1,679,429.11	7,277,227.46
金融负债和或有负债合计	561,193,695.59	34,453,810.12	865,400.25	1,679,429.11	598,192,335.07

上年年末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：元）：

项 目	上年年末余额				
	一年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合 计
金融负债：					
应付账款	317,887,338.43	-	-	-	317,887,338.43

其他应付款	127,790,929.17	-	-	-	127,790,929.17
一年内到期的非流动负债	15,218,931.03	-	-	-	15,218,931.03
租赁负债	-	10,880,604.03	2,039,680.46	1,355,444.58	14,275,729.07
金融负债和或有负债合计	460,897,198.63	10,880,604.03	2,039,680.46	1,355,444.58	475,172,927.70

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

-
-
- 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，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

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。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。本公司只在安哥拉、刚果金设立的子公司持有以外币为结算货币的资产，外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。因此本公司认为面临的汇率风险并不重大。

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

期末，对于本公司以外币计价的货币资金、其他应收款，假设人民币对美元、宽扎升值或贬值 10%，而其他因素保持不变，则会导致本公司净利润均增加或减少约 65.70 万元（上年年末：约 53.17 万元）。

2、资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。期末，本公司的资产负债率为 39.94%（上年年末：37.76%）。

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		1,086,856,903.70		1,086,856,903.70
（4）结构性存款及理财产品		1,086,856,903.70		1,086,856,903.70
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

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

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

第二层次公允价值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，采用估值技术和重要参数的定性和定量信息。第二层次输入值包括：1）活跃市场中类似资产或负债的报价；2）非活

跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3）除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4）市场验证的输入值等。

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、短期借款、应付账款、其他应付款等。

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
深圳市特发集团有限公司	深圳	投资兴办实业、投资兴办旅游产业及房地产开发经营等	617,940.60 万元人民币	48.76%	48.76%

本企业的母公司情况的说明

控股股东名称	注册资本	股东结构	持股比例(%)	最终控制方
深圳市特发集团有限公司	617,940.60 万元人民币	深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）	59.5384	深圳市国资委
		中国长城资产管理股份有限公司	28.7143	财政部
		中国东方资产管理股份有限公司	7.7329	财政部
		广东省财政厅	4.0144	财政部
合计			100.00	

深圳市特发集团有限公司直接持有本公司 47.78% 股权，通过其全资子公司深圳市特发投资有限公司持有本公司 0.98% 股权。深圳市国资委将所持有的特发集团 39.6875% 股权无偿划转给深投控的商事变更登记手续尚未完成。

本企业最终控制方是深圳国资委。

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、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、2。。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
深圳市特发建设服务有限公司	联营企业

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市特发信息股份有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发黎明光电（集团）有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特力（集团）股份有限公司	受同一控股股东控制
深圳市中天实业有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发工程管理有限责任公司	受同一控股股东控制
深圳特发华日汽车企业有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发地产有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发小额贷款有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特力水贝珠宝有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	受同一控股股东控制
荆州市特发置地有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	受同一控股股东控制
广东特发信息光缆有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发信息数据科技有限公司	受同一控股股东控制
深圳市长龙铁路电子工程有限公司	受同一控股股东控制
深圳华丽装修家私企业公司	受同一控股股东控制
深圳市海洋世界有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发小梅沙旅游发展有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特力新永通汽车发展有限公司	受同一控股股东控制
特发信息光纤（东莞）有限公司	受同一控股股东控制
深圳市华日丰田汽车销售服务有限公司	受同一控股股东控制
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	受同一控股股东控制
深圳市光明特发置地有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特力行投资有限公司	受同一控股股东控制
深圳市汽车工业贸易总公司	受同一控股股东控制
深圳市特发文体发展有限公司	受同一控股股东控制
深圳特发东智科技有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发华辉石油有限公司	受同一控股股东控制
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司深圳美高梅酒店	受同一控股股东控制
深圳市特发特力房地产有限公司	受同一控股股东控制
深圳特力吉盟投资有限公司	受同一控股股东控制公司的参股公司
中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	控股股东特发集团公司董事欧鹏担任党委书记、总经理的企业
关联自然人	本公司董事、监事、高级管理人员和公司控股股东的董事、监事及高级管理人员以及以上人员关系密切的家庭成员

其他说明：

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市特发工程管理有限责任公司	办公区物业管理	51,458.43	1,000,000.00	否	331,459.68

深圳市特发信息股份有限公司	管理及水电费	92,799.40	1,000,000.00	否	81,687.39
深圳市特发工程管理有限责任公司	工程维护费	266,831.42	1,000,000.00	否	986,223.44
深圳市特力（集团）股份有限公司	办公区物业管理			否	27,312.00
深圳市中天实业有限公司	办公区物业管理	33,147.17	1,000,000.00	否	22,098.11
深圳市特发建设服务有限公司	服务费	294,249,113.59	350,000,000.00	否	211,853,041.80
深圳市特发地产有限公司	服务费	33,240.00	1,000,000.00	否	33,240.00
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	服务费	152,060.40	1,000,000.00	否	63,358.50
深圳市特发集团有限公司	服务费	16,037.74	2,000,000.00	否	28,301.89

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
深圳市中天实业有限公司	物业管理服务	11,719,431.33	10,586,910.86
深圳特力吉盟投资有限公司	物业管理服务	10,262,404.23	9,794,687.06
深圳市特发信息股份有限公司	物业管理服务	6,886,930.01	7,028,252.68
深圳市特发信息股份有限公司	技术服务费	69,905.66	629,150.94
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	物业管理服务	1,270,310.89	823,402.83
深圳市特发信息光网科技股份有限公司	物业管理服务	2,595,890.47	2,526,942.42
深圳市特发工程管理有限责任公司	物业管理服务	2,087,378.39	2,087,171.55
深圳特发华日汽车企业有限公司	物业管理服务	1,698,113.21	1,698,113.21
广东特发信息光缆有限公司	物业管理服务	958,155.77	864,822.43
荆州市特发置地有限公司	物业管理服务	47,703.25	
深圳市特力水贝珠宝有限公司	物业管理服务	1,536,446.26	1,536,446.26
深圳市特力（集团）股份有限公司	物业管理服务	10,940,296.16	10,331,307.21
深圳市特发黎明光电（集团）有限公司	技术服务费	16,037.74	18,867.92
中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	物业管理服务	329,305.44	329,305.44
深圳市长龙铁路电子工程有限公司	物业管理服务	159,760.47	87,460.39
深圳市特发信息数据科技有限公司	物业管理服务	2,053,969.81	2,184,158.50
深圳市特发小额贷款有限公司	物业管理服务	757,236.16	849,757.04
深圳市特发小额贷款有限公司	技术服务费	9,433.96	94,339.62
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	物业管理服务	51,812,357.68	40,871,555.00

深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	技术服务费	231,132.08	132,075.47
深圳市特力新永通汽车发展有限公司	物业管理服务	70,310.38	23,959.43
特发信息光纤（东莞）有限公司	物业管理服务	172,793.71	162,827.12
深圳市光明特发置地有限公司	物业管理服务	989,673.28	1,371,598.04
深圳华丽装修家私企业公司	物业管理服务	252,586.62	143,388.72
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	物业管理服务	928,688.83	928,688.83
深圳深汕特别合作区特发赛格科技有限公司	技术服务费	9,415.09	94,150.94
深圳市特发集团有限公司	技术服务费	311,320.75	698,113.21
深圳市特发集团有限公司	物业管理服务	172,468.16	169,010.38
深圳市特发文体发展有限公司	技术服务费	9,433.96	94,339.62
深圳特发东智科技有限公司	物业管理服务	1,024,878.66	1,363,632.54
深圳市特发地产有限公司	技术服务费	21,698.11	195,283.02
深圳市特发华辉石油有限公司	技术服务费		103,773.58
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司深圳美高梅酒店	物业管理服务	1,057,251.70	624,560.43
深圳市特发石油贸易有限公司	物业管理服务	42,956.81	103,773.58
深圳香蜜湖度假村有限公司	物业管理服务	108,490.57	
深圳市麦捷微电子科技股份有限公司	物业管理服务	14,622.64	
关联自然人	物业管理服务	40,906.74	44,430.82
合计		110,669,694.98	98,596,257.09

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

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳市特发信息股份有限公司	经营租赁	26,422.02	26,422.02

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
深圳市特发工程管理有限公司	办公场所					2,843,939.94	2,939,213.94	186,629.55	226,974.70	1,642,554.87	
深圳市	停车场					735,20	735,20				

特发地 产有限 公司						4.00	4.00				
深圳市 特力 (集 团)股 份有限 公司	员工宿 舍					54,072 .00	54,072 .00	1,975. 65	800.23		
深圳市 特发集 团有限 公司	文星二 商场					326,41 3.36	587,54 4.00	4,004. 85	28,182 .28		
深圳市 中天实 业有限 公司	办公场 所					208,11 6.91	133,92 1.55	8,597. 91	16,169 .74		
深圳市 特发信 息股份 有限公 司	宿舍					36,000 .00	30,000 .00				
深圳市 特发信 息股份 有限公 司	宿舍					49,000 .00	195,74 3.44				347,22 5.28
深圳市 特发信 息股份 有限公 司	办公场 所					142,53 6.43				224,09 1.36	
深圳市 特力水 贝珠宝 有限公 司	宿舍					201,95 6.00	111,51 6.00	11,469 .12	3,211. 88	94,685 .25	76,704 .00
深圳市 中天实 业有限 公司	停车场					2,801, 367.06	2,884, 466.19	106,45 2.24		2,781, 298.32	
深圳市 特力 (集 团)股 份有限 公司	停车场					1,295, 730.24	1,208, 953.00	52,724 .16		1,305, 582.27	
深圳市 特发特 力房地 产有限 公司	宿舍					10,908 .00	6,363. 00	443.42	487.22		21,816 .00

关联租赁情况说明

(3) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	9,538,989.00	9,013,897.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市特发信息股份有限公司	677,736.80	33,886.84	1,309,869.93	65,493.50
应收账款	荆州市特发置地有限公司	6,256.40	312.82	33,907.72	1,695.39
应收账款	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	589,907.65	29,495.39	393,151.75	19,657.59
应收账款	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	233,266.93	11,663.35	226,472.75	11,323.64
应收账款	深圳市中天实业有限公司	3,224,576.28	161,228.81	3,224,576.28	161,228.81
应收账款	广东特发信息光缆有限公司	181,503.52	9,075.18	77,338.62	3,866.93
应收账款	深圳市特力（集团）股份有限公司	860,837.92	43,041.90	920,923.06	46,046.15
应收账款	深圳市长龙铁路电子工程有限公司			40,427.00	2,021.35
应收账款	中国长城资产管理股份有限公司深圳市分公司	58,177.30	2,908.87	29,088.65	1,454.43
应收账款	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	6,114,043.62	310,373.21	18,821,327.87	941,066.39
应收账款	特发信息光纤（东莞）有限公司	33,099.25	1,654.96	13,839.95	692.00
应收账款	深圳特发华日汽车企业有限公司	150,000.00	7,500.00	150,000.00	7,500.00
应收账款	深圳市特力水贝珠宝有限公司	135,719.42	6,785.97	271,438.84	13,571.94
应收账款	深圳市光明特发置地有限公司	91,900.00	4,595.00	245,454.10	12,272.71
应收账款	深圳市特发小额贷款有限公司	13,837.00	691.85	52,837.00	2,641.85
应收账款	深圳市特发信息数据科技有限公司	872,000.00	43,600.00	188,468.00	9,423.40
应收账款	深圳深汕特别合	82,034.18	4,101.71	82,034.08	4,101.70

	作区特发赛格科技有限公司				
应收账款	深圳市特发集团有限公司	93,240.75	4,662.04	44,787.75	2,239.39
应收账款	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司深圳美高梅酒店	269,468.06	13,473.40	450,800.05	22,540.00
应收账款	深圳特发东智科技有限公司	72,257.09	3,612.86	104,074.29	5,203.71
其他应收款	深圳市特发信息股份有限公司	233,657.34	202,475.73	245,529.00	169,768.45
其他应收款	深圳市特发信息光网科技股份有限公司	100,000.00	50,000.00	100,000.00	30,000.00
其他应收款	深圳市特发集团有限公司	72,257.09	3,612.85	25,620.45	1,281.02
其他应收款	深圳市特发工程管理有限责任公司	234,705.40	70,411.62	234,705.40	23,470.54
其他应收款	深圳市特力（集团）股份有限公司	9,012.00	5,323.60	9,012.00	2,997.20
其他应收款	深圳市特发黎明光电（集团）有限公司	100,000.00	5,000.00	102,924.00	30,877.20
其他应收款	深圳市特发建设服务有限公司	1,553,042.58	122,676.11	1,464,936.36	73,871.85
其他应收款	深圳市特力水贝珠宝有限公司	18,586.00	5,575.80	18,586.00	1,858.60
其他应收款	深圳市中天实业有限公司	42,748.80	12,385.44	40,992.00	4,099.20
其他应收款	深圳市特发特力房地产有限公司	1,818.00	181.80	1,818.00	90.90
其他应收款	武汉市特发政务服务管理有限公司	8,313.58	3,813.64		
合计	-	15,961,745.87	1,165,507.90	28,924,940.90	1,672,355.84

（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	深圳市特发工程管理有限责任公司	559,806.53	
应付账款	深圳市特发地产有限公司	189,014.00	155,774.00
应付账款	深圳市中天实业有限公司	715,393.34	695,324.56
应付账款	深圳市特发建设服务有限公司	26,020,215.36	31,142,565.74
应付账款	深圳市特力（集团）股份有限公司		322,602.22
应付账款	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	608,476.55	63,358.50
应付账款	深圳市特发集团有限公司	16,037.74	63,358.50
应付账款	武汉市特发政务服务管理有限公司	2,386,735.29	

其他应付款	深圳市特发建设服务有限公司	52,170.62	29,840.54
其他应付款	深圳市特发地产有限公司	1,145,005.80	1,151,598.60
其他应付款	深圳市特发工程管理有限责任公司	105,000.00	206,810.00
其他应付款	深圳市特发信息股份有限公司	8,071.66	3,973.87
其他应付款	深圳市特发衡佳房地产投资有限公司		2,837,900.41
其他应付款	武汉市特发政务服务管理有限公司	3,443.50	
其他应付款	深圳市特发集团有限公司	2,832,652.06	
合计	-	34,642,022.45	36,609,748.44

十五、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 未决诉讼

本公司因劳动纠纷事宜被他人起诉，截至本报告公告日，案件正在审理过程中

(2) 其他或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，公司不存在其他需要披露的或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十六、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	3
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	50,700,000

2、其他资产负债表日后事项说明

截至 2026 年 4 月 17 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十七、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，分别对各经营分部进行业绩考核，并以业务分部为基础确定报告分部。本公司的报告分部包括：综合物业管理服务业务、政务服务业务及增值服务等。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	综合物业管理服务	政务服务	增值服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	2,425,328,087.74	263,513,039.54	279,910,287.72		2,968,751,415.00
主营业务成本	2,231,222,621.29	229,874,512.24	155,615,131.00		2,616,712,264.53
利润	194,105,466.45	33,638,527.30	124,295,156.72		352,039,150.47

十八、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）	468,766,806.24	399,547,325.39
1 至 2 年	7,316,351.90	21,962,573.57
2 至 3 年	4,526,069.98	2,878,273.85
3 年以上	7,598,230.95	7,489,980.37
3 至 4 年	7,598,230.95	7,489,980.37
合计	488,207,459.07	431,878,153.18

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	6,935,310.98	1.42%	6,935,310.98	100.00%		6,935,310.98	1.00%	6,935,310.98	100.00%	

其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	481,272,148.09	98.58%	26,170,716.68	5.44%	455,101,431.41	424,942,842.20	98.40%	23,451,865.97	5.52%	401,490,976.23
其中：										
账龄组合	480,872,148.09	98.50%	26,170,716.68	5.44%	454,701,431.41	422,144,655.84	97.75%	23,451,865.97	5.56%	398,692,789.87
合并范围内关联方往来组合	400,000.00	0.08%			400,000.00	2,798,186.36	0.65%			2,798,186.36
合计	488,207,459.07	100.00%	33,106,027.66	6.78%	455,101,431.41	431,878,153.18	100.00%	30,387,176.95	7.04%	401,490,976.23

按单项计提坏账准备：6,935,310.98

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
深圳市誉德运营管理有限公司	3,945,091.82	3,945,091.82	3,945,091.82	3,945,091.82	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
青岛涌泰置业有限公司	2,376,469.32	2,376,469.32	2,376,469.32	2,376,469.32	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
深圳市科建云数据投资发展有限公司	376,152.46	376,152.46	376,152.46	376,152.46	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
成都奥特为通讯有限公司	188,014.96	188,014.96	188,014.96	188,014.96	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
成都泰普科技有限公司	45,690.98	45,690.98	45,690.98	45,690.98	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
四川卓远时代航空科技有限公司	3,891.44	3,891.44	3,891.44	3,891.44	100.00%	经营不善，财务状况恶化，预计难以收回
合计	6,935,310.98	6,935,310.98	6,935,310.98	6,935,310.98		

按组合计提坏账准备：26,170,716.68

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	468,366,806.24	23,418,340.50	5.00%
1 至 2 年	7,316,351.90	731,635.21	10.00%
2 至 3 年	4,526,069.98	1,357,821.00	30.00%
3 年以上	662,919.97	662,919.97	100.00%
合计	480,872,148.09	26,170,716.68	

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	
坏账准备	30,387,176.95	2,718,850.71				33,106,027.66
合计	30,387,176.95	2,718,850.71				33,106,027.66

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	145,737,499.85		145,737,499.85	29.85%	7,286,874.99
客户二	102,144,010.90		102,144,010.90	20.92%	5,107,200.55
客户三	16,250,518.78		16,250,518.78	3.33%	812,525.94
客户四	13,400,173.69		13,400,173.69	2.74%	670,008.68
客户五	11,263,570.16		11,263,570.16	2.31%	563,178.51
合计	288,795,773.38		288,795,773.38	59.15%	14,439,788.67

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利		1,604,170.59
其他应收款	107,784,898.00	170,964,753.63
合计	107,784,898.00	172,568,924.22

(1) 应收股利**1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市特发政务服务有限公司		962,502.35
湖北特发政务服务有限公司		641,668.24
合计		1,604,170.59

2) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	17,212,566.48	18,657,628.58
押金、保证金	24,568,384.34	18,604,181.11
员工备用金	234,628.80	229,705.64
合并范围内关联方往来款	70,945,318.94	137,271,795.73
其他	971,394.86	893,479.23
合计	113,932,293.42	175,656,790.29

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）	95,449,431.40	81,507,669.91
1 至 2 年	11,175,129.09	83,284,670.50
2 至 3 年	3,047,465.09	6,341,688.11
3 年以上	4,260,267.84	4,522,761.77
3 至 4 年	2,578,330.56	1,915,099.16
4 至 5 年	403,326.09	1,604,845.10
5 年以上	1,278,611.19	1,002,817.51
合计	113,932,293.42	175,656,790.29

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	1,605,102.15	379,827.52	2,707,106.99	4,692,036.66

2025 年 1 月 1 日余额 在本期				
--转入第二阶段	-558,756.46	558,756.46		
--转入第三阶段		-304,746.51	304,746.51	
本期计提	270,048.14	495,011.05	1,040,310.22	1,805,369.41
本期转回	91,188.20	11,335.61	247,486.84	350,010.65
2025 年 12 月 31 日余额	1,225,205.63	1,117,512.91	3,804,676.88	6,147,395.42

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) 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	转销或核销	其他	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

5) 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
单位一	合并范围内关联方往来款	22,886,907.22	1 年以内	20.09%	
单位二	履约保证金	5,000,000.00	1-2 年	4.39%	500,000.00
单位三	合并范围内关联方往来款	4,473,191.36	1 年以内	3.93%	
单位四	合并范围内关联方往来款	3,948,018.68	1 年以内	3.47%	
单位五	合并范围内关联方往来款	1,391,822.23	1 年以内	1.22%	
合计		37,699,939.49		33.10%	500,000.00

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	126,868,162.25		126,868,162.25	123,028,162.25		123,028,162.25
对联营、合营企业投资	14,886,393.22		14,886,393.22	12,909,118.16		12,909,118.16
合计	141,754,555.47		141,754,555.47	135,937,280.41		135,937,280.41

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值 准备	其他		
深圳市特发物业资产经营有限公司	5,112,000.00						5,112,000.00	
深圳市特发楼宇科技有限公司	4,800,000.00						4,800,000.00	
深圳市特发政务服务服务有限公司	630,000.00						630,000.00	
深圳市特发特力物业管理有限公司	8,115,265.15						8,115,265.15	
深圳特发商务有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
山东特发物业管理有限公司	2,550,000.00						2,550,000.00	
深圳特发东部服务有限公司	1,100,000.00						1,100,000.00	
特发技术刚果金有限公司	6,797.10						6,797.10	
特发政务服务(天津)有限公司	1,020,000.00						1,020,000.00	
深圳市特发口岸服务有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
特发声通科技服务(武汉)有限公司	1,275,000.00						1,275,000.00	

四川特发综合能源服务有限公司	85,000,000.00								85,000,000.00	
湖北特发政务服务有限公司	420,000.00								420,000.00	
特发技术安哥拉有限公司	0.00								0.00	
成都特发融汇商业运营管理有限公司	2,999,100.00		2,040,000.00						5,039,100.00	
杭州特发壹零贰创新服务有限公司			1,800,000.00						1,800,000.00	
合计	123,028,162.25		3,840,000.00						126,868,162.25	

(2) 对联营、合营企业投资

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	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
二、联营企业												
深圳市特发建设服务有限公司	12,909,118.16				4,450,025.06				2,472,750.00		14,886,393.22	
小计	12,909,118.16				4,450,025.06				2,472,750.00		14,886,393.22	
合计	12,909,118.16				4,450,025.06				2,472,750.00		14,886,393.22	

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

(3) 其他说明

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	2,072,260,128.60	1,842,165,760.13	1,920,584,074.90	1,699,513,205.56
其他业务	19,816.50	33,542.52	32,776.75	32,642.52
合计	2,072,279,945.10	1,842,199,302.65	1,920,616,851.65	1,699,545,848.08

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计								

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客	公司提供的质量保证类型及

					户的款项	相关义务
--	--	--	--	--	------	------

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，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	36,729,256.75	5,191,965.59
权益法核算的长期股权投资收益	4,450,025.06	4,673,128.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	10,880,365.59	12,970,852.45
合计	52,059,647.40	22,835,946.04

十九、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	-783,268.80	处置非流动资产收益
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）	2,058,265.99	主要为稳岗补贴、开发扶持资金、以工代训等
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	10,936,458.72	主要为理财收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	917,700.63	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,204,989.05	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,035,554.00	
减：所得税影响额	2,761,452.10	
少数股东权益影响额（税后）	547,964.62	
合计	8,650,304.77	--

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

主要为小规模企业增值税免征、附加税减免、招用自主就业退役士兵税收优惠等。

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	10.32%	0.7330	0.7330
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.60%	0.6818	0.6818

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

适用 不适用