

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

2026 年半年度报告

2026-031



2026 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人叶青、主管会计工作负责人邵晓东及会计机构负责人(会计主管人员)陈友莲声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

本报告中涉及未来计划或规划等前瞻性陈述的，均不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

有关公司可能面对的风险及公司应对措施等详见本报告第三节“管理层讨论与分析”中相关内容，敬请投资者注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	8
第三节 管理层讨论与分析.....	11
第四节 公司治理、环境和社会	22
第五节 重要事项	25
第六节 股份变动及股东情况.....	31
第七节 债券相关情况	35
第八节 财务报告	36



备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

（二）报告期内在中国证券监督管理委员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；

（三）载有公司法定代表人签名的《公司 2026 年半年度报告》文本；

（四）其他备查文件。

以上文件的备置地点：公司董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、建科院、IBR	指	深圳市建筑科学研究院股份有限公司
控股股东、公司控股股东	指	深圳市资本运营集团有限公司，曾用名：深圳市远致投资有限公司
深圳市国资委、市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
本报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
巨潮资讯网	指	http://www.cninfo.com.cn/
市政中心	指	深圳市市政工程咨询中心有限公司
北京艾科城	指	北京艾科城工程技术有限公司
深圳艾科城	指	深圳艾科城绿色科技文化有限公司，曾用名：深圳艾科城工程技术有限公司
艾科筑业	指	深圳艾科筑业工程技术有限公司
建研检测	指	深圳市建研检测有限公司
上海爱轲城	指	上海市爱轲城生态科技有限公司
雄安玖壹	指	河北雄安玖壹生态科技有限公司
雄安绿研检验	指	雄安绿研检验认证有限公司，曾用名：河北雄安绿研检验认证有限公司
雄安绿研智库	指	雄安绿研智库有限公司
邻元技术	指	北京邻元技术有限公司，曾用名：六邻科技（北京）有限公司
湖北建胜	指	湖北建胜工程技术咨询有限公司
丰天工程	指	湖北丰天工程技术服务有限公司
图强咨询	指	湖北图强全过程咨询有限公司，曾用名：湖北图强建设工程施工图咨询有限公司
精兴建设	指	湖北精兴建设工程质量检测有限公司
领航培训	指	荆门市领航职业技能培训有限公司
湾区规划设计	指	湾区（深圳）城市规划设计有限公司
湾区绿色技术	指	湾区（深圳）绿色技术有限公司
场景创新服务	指	通过“总设计师”、城市“智库”等模式，系统解决城市重点片区、重点建筑及重要渠道客户面临的综合性发展需求。
战略孵化服务	指	公司为推动业务转型和开拓第二增长曲线的战略发展需要，开展的科研服务及创新试点业务。
公信服务	指	以检测、检验、认证为基础，以保障公众利益为核心，致力于城市、建筑及人居环境的安全、健康、舒适、高效与可持续性提供一站式解决方案。
三重专项	指	“重大突破项目、重要市场客户、重点创新业务”模式，是公司推动新旧动能转化的重要举措
绿色建筑	指	在全寿命期内，节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用、高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑，包括设计、建造、运营、维修、更新、拆除等全过程
生态诊断	指	通过对城市或城区地质安全、生态安全、环境安全、资源条件等方面的诊断分析，综合评估其生态敏感性、环境资源承载力、开发适宜性、低影响开发模式、人居健康安全等，判定生态控制基线和环境承载底线，划定城镇建设生态控制线，建立城市发展与自然生态的平衡点，是生态规划的基础，建科院创造性地把生态诊断技术系统化、模板化、数据化、三维显性化，纳入到生态城市整体建设体系中

释义项	指	释义内容
生态城市规划	指	利用生态学和现代城市规划理论及方法，重点针对城市生态系统及其与产业、社会之间的系统关系进行评估，着眼于“生态导向”的整体规划设计，涵盖生态城市诊断、生态指标体系、生态专项规划（土地集约利用、生态环境、绿色交通、绿色能源、水资源综合利用、固废利用、绿色建筑、人文等）及不同层次的相关规划活动。与传统规划的主要差异在于将人的建设活动和自然生态系统进行平衡规划，关注人的活动对区域的影响，追求生活、生态、生产三合一，而不是通过大规模破坏自然体系的建设活动来实现规划意图
工程设计	指	根据建设工程和法律法规的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件，提供相关服务的活动
工程勘察	指	根据建设工程和法律法规的要求，查明、分析、评价建设场地的地质、地理环境特征和岩土工程条件，编制建设工程勘察文件的活动
工程咨询	指	遵循独立、科学、公正的原则，运用工程技术、科学技术、经济管理和法律法规等多学科方面的知识和经验，为政府部门、项目业主及其他各类客户的工程建设项目决策和管理提供咨询活动的智力服务，包括前期立项阶段咨询、勘察设计阶段咨询、施工阶段咨询、投产或交付使用后的评价等工作
绿色综合运营（DOT）	指	Design-Operation-Transfer 的缩写，即包含“设计-运营-移交”等三个环节。提供涵盖规划设计、建设运营全过程的综合服务，为客户减少协调沟通成本，实现项目绿色运营实效
EPC 工程总承包	指	EPC（Engineering Procurement Construction）是指公司受业主委托，按照合同约定对工程建设项目的的设计、采购、施工、试运行等实行全过程或若干阶段的承包
五感六性	指	绿色建筑领域中对于使用者的味觉、嗅觉、视觉、听觉、触觉，及技术的安全性、适用性、舒适性、健康性、环境性和经济性等的研究
三有荟	指	IBR 人发起并创建的生态型组织，响应国家绿色低碳新生活方式，以自愿为原则，践行并传播有机、有趣、有爱的绿色生活方式
碳达峰	指	指在某一个时段，二氧化碳的排放不再增长达到峰值，之后逐步回落
碳中和	指	当一个组织在一年内的二氧化碳排放通过二氧化碳去除技术应用达到平衡，就是碳中和或净零二氧化碳排放
双碳	指	碳达峰、碳中和的简称

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	建科院	股票代码	300675
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市建筑科学研究院股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	深圳建科院		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Institute of Building Research Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	IBR		
公司的法定代表人	叶青		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	姚培	李晔霖
联系地址	深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼	深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼
电话	0755-23950525	0755-23950525
传真	0755-23931800	0755-23931800
电子信箱	ibrir@ibrcn.com	ibrir@ibrcn.com

三、其他情况

1、公司联系方式

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

☐适用 ☒不适用

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

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

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

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

公司注册情况在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	103,487,814.59	116,632,152.15	-11.27%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-19,890,251.83	-53,365,218.10	62.73%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-22,126,567.30	-55,372,447.82	60.04%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-17,966,090.38	-91,053,253.82	80.27%
基本每股收益（元/股）	-0.1356	-0.3639	62.74%
稀释每股收益（元/股）	-0.1356	-0.3639	62.74%
加权平均净资产收益率	-3.97%	-9.23%	5.26%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	1,302,409,851.87	1,376,384,275.06	-5.37%
归属于上市公司股东的净资产（元）	491,671,035.18	511,561,287.01	-3.89%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	397,973.17	主要系提前终止个别房屋租赁合同，对应的使用权资产进行终止处置，结转处置差额形成资产处置收益所致
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）	455,507.50	主要系不满足经常性收益认定项目的递延收益结转、取得一次性政府补助等所致
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,251,760.00	主要系收回应收账款所致
债务重组损益	565,826.79	主要为工抵房债务重组收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-114,682.62	主要为项目违约金支出
减：所得税影响额	320,816.14	根据适用税率计算的所得税影响额
少数股东权益影响额（税后）	-746.77	根据少数股东的持股比例计算的影响额
合计	2,236,315.47	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐ 适用 ☒ 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）主营业务情况

报告期内，公司围绕城市绿色高质量发展需求，持续优化业务结构，业务格局未发生重大变化，仍以场景创新服务、战略孵化服务、公信服务为主体，其他技术服务有序管理。

场景创新服务：以“总设计师”、全过程咨询等模式，系统解决城市重点片区、重点建筑及重要渠道客户的综合性发展需求，提供融合新技术、新业态、新模式的解决方案。典型实践包括深圳龙岗职教园“总师制+总体设计”、光明科学城“三总师一体”等城市地标，以及南山区政府大楼改造及电力托管等能碳管理场景。

战略孵化服务：为推动业务转型、开拓第二增长曲线开展的科研服务及创新试点，主要包括绿建鸿蒙生态社区营建、能碳综合服务（能源管理、零碳咨询、光储直柔、碳核算）、生态社区与绿色生活方式服务、健康人居 C 端产品、数字化城市体检等。相关业务尚处市场培育期，但已在自有及部分客户场景落地并产生业绩贡献。

公信服务：以检测、检验、认证为基础，保障公众利益，围绕房屋安全与绿色低碳成效开展验证与持续评估。报告期内，受市场环境等因素影响，公信及检测类业务有所承压。

其他技术服务：以传统单点模式开展的城市规划、建筑设计、技术咨询等，对业绩及现金流仍有支撑；后续逐步转型整合。

经营模式方面，公司采取“重点深耕、辐射带动、前瞻培育”的区域策略，核心支点仍为深圳、雄安等承担国家绿色转型试点任务的区域，报告期内无新区域拓展；面向政府及国有企业的“城市客户”经营模式，提供跨周期、跨专业、高协同的全过程技术陪伴，依托数据平台、算法工具等数字化载体实现能力整合。上述经营模式与区域策略在报告期内未发生重大变化。

（二）行业发展情况

1. 行业发展情况

（1）关键数据与行业运行特点

公司所属行业归类为“专业技术服务业”，所从事的是面向城市高质量发展的系统性技术服务。因服务深度嵌入工程建设全周期，业务仍与新开工面积、基建投资等宏观指标保持高度关联。

从宏观层面看，行业基本面仍受建筑市场整体收缩的直接影响。据国家统计局数据，2026 年 1—6 月全国房地产开发企业房屋新开工面积 23,239 万平方米，同比下降 23.4%；据中国建筑业协会发布的《2026 年上半年建筑业发展统计分析》，同期全国建筑业总产值 119,363.49 亿元，同比降低 12.71%，房屋建筑施工面积 73.94 亿平方米，同比降低 21.83%，反映出增量开发持续退潮、技术服务需求总量承压，行业总量延续收缩态势，公司业务亦难以完全脱离这一大环境影响。

结构性变化方面，高技术含量、高集成度的细分领域展现出较强韧性：深圳绿色建筑持续扩面（2026 年上半年新竣工绿色建筑 1,492.42 万平方米、169 个项目；2025 年全年新增 2,300 万平方米）；雄安新区新建建筑全面执行二星级以上绿色建筑标准，高星级绿色建筑占比达 100%，新建政府投资及大型公共建筑全面执行三星级标准，上述区域对绿色性能提出刚性要求，绿色建筑量质齐升，更倾向采用一体化技术统筹模式推进片区开发。同时，智能化建筑正向智慧建筑转型，从智能设备的叠加转向国产操作系统部署，全国首个住建领域开源鸿蒙应用地方标准已于 2025 年启动编制，2026 年建筑鸿蒙标准化持续提速，相关标准体系编制陆续启动——中国工程建设标准化协会于 2026 年 6 月启动《建筑与园区智慧统一开放架构技术规程》《建筑与园区智慧统一开放架构互联互通技术要求》两项标准编制，深圳市住房和建设局 2026 年工作计划亦明确加快构建住建领域鸿蒙生态、推动鸿蒙楼宇试点。行业竞争重心正从规模扩张转向技术密度与服务闭环能力，具备系统集成与长期验证能力的服务商逐步构建差异化优势。

（2）政策驱动与影响

当前，国家及地方密集出台重大政策部署，叠加绿色低碳、人工智能等技术加速演进，系统性重塑建筑与城市技术服务行

业的外部环境，为公司“城市绿色科技产业集团”战略定位提供清晰导向与制度支撑。

国家战略层面，“十五五”规划明确“加快经济社会发展全面绿色转型”。2026年4月，中办、国办印发《关于更高水平更高质量做好节能降碳工作的意见》，要求加强建筑节能降碳、严格新建建筑能效管理、推动超低能耗建筑规模化、建设安全舒适绿色智慧的“好房子”、推进既有建筑节能降碳改造与建筑光伏一体化。2026年7月，国务院印发《“十五五”碳达峰行动方案》（国发〔2026〕22号），要求城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准、推广绿色低碳建造、支持超低能耗与装配式建筑规模化发展。同期，《城市更新“十五五”规划》公开发布，部署“好房子、好小区、好社区、好城区”四好建设，明确新开工改造城镇老旧小区11.5万个、建设改造城市地下管网约77万公里、实施完整社区建设扩面提质

（5,000个社区）等重点任务；财政部办公厅、住房城乡建设部办公厅联合印发《关于开展2026年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》（财办建〔2026〕14号），以定额补助支持重点样板片区建设。上述部署直接强化了三大业务方向的战略正当性——以“光储直柔”为核心的近零碳技术集成、覆盖建筑全生命周期的安全管理与IDI风险控制、基于数据驱动的碳绩效与智慧运维服务。

地方层面，深圳市聚焦科技与绿色协同发展，支持鸿蒙等开源生态发展、推动国产操作系统在城市基础设施应用；河北省围绕雄安新区“打造贯彻新发展理念的创新发展示范区”，高标准推进绿色建筑、近零碳建筑和智慧基础设施规模化应用，全面推行片区总师负责制（公司深度参与雄安重点片区建设）。

2. 公司行业地位

公司是国内城市绿色低碳与建筑科技领域具有较高市场地位与行业认可度的专业技术服务商，构建覆盖“城市尺度研判—多专业集成—技术落地实施—效果验证评估”全链条的系统性服务能力。公司拥有国家级、省市级科研平台，主编标准规范及技术规范性文件合计超过300项次，自主研发的“优地指数”连续覆盖全国超280个地级及以上城市；建设工程质量检测综合资质居广东省第10家、深圳市第2家，并为雄安新区首具备防雷装置检测甲级资质的机构。报告期内，公司以光明科学城“三总师一体”、雄安新区深度陪伴式技术支撑、长岭陂等片区总师服务巩固片区总师模式标杆地位，建科大楼鸿蒙化绿色智能建筑入选深圳市首批OR（开源鸿蒙）示范应用项目，印证绿色建筑与开源鸿蒙融合应用的先发优势；公司屡获华夏建设科学技术奖、省市级勘察设计奖等荣誉。公司核心竞争力的具体构成详见本节“二、核心竞争力分析”。

（三）经营情况

报告期内，公司实现营业收入1.03亿元，同比下降11.27%；归属于上市公司股东的净利润为-1,989.03万元，同比减亏62.73%。销售回款同比增长4.57%，回款增速跑赢营收。

业绩承压主要源于两方面：一是传统规划设计、工程检测等业务持续收缩，其中检测类业务下滑明显；绿建鸿蒙生态社区等创新业务实现首单落地、规模仍小，能碳服务等业务保持延续但体量不大，整体尚处市场导入期，单项目体量偏小且需前置投入场景建设与产品打磨，业务转化效率尚未完全对冲传统业务下滑，新旧动能衔接存在缺口；二是受区域财审流程延长、政府资金拨付滞后等外部因素制约，应收账款回款改善力度未达预期，存量风险化解仍持续推进。

在推进重点业务方面，公司聚焦创新场景载体培育与新型业务落地，主要进展如下：创新场景载体培育取得突破。深圳区域以明湖智谷片区总师服务为抓手，深度挖掘衍生业务需求，联动规划咨询、市政配套、检测技术等多元业务，累计合同额过千万元；长岭陂生态示范库片区全过程咨询服务实现超3,000万元合同落地。雄安区域中标中国大唐集团雄安总部绿色建筑多体系认证专项技术服务，实现疏解央企服务突破。探索“飞地经济”合作模式，推进跨区域协同。

新型能源服务与鸿蒙业务稳步落地。联动相关部门打造“绿动机关碳享鸿蒙”数字化碳普惠体系，签署梅林街道、龙岗区建设大厦（双碳总师项目，涉及绿建鸿蒙板块）等鸿蒙相关项目合同，形成可复制的数字化社区改造方案。双碳咨询等新业务实现突破，尚处于培育期，尚未成为主要业务引擎。

检验检测资质与创新产品持续突破。雄安绿研检验作为雄安新区首家近零能耗建筑测评机构，深度支撑新区绿色建筑技术落地。微生物自测盒“菌探长”系列外观专利获授权，民用健康检测产品市场化探索稳步推进。

降本增效、资产盘活与资本运作有序推进。通过退租整合、优化办公空间配置、严控人员总量增长及费用从严管控，运营成本有效压降；结合校招与高层次人才引进，推动人员配置向创新业务板块倾斜；依托数字化管理平台搭建项目全周期管理与应收款多维台账，内部运营效率持续优化；非公开发行科技创新公司债券获深圳证券交易所无异议函，募集资金主要

用于偿还有息债务、增资创新型子公司及补充流动资金，将充实资金储备、保障科技创新转型、优化融资结构。

总体看，公司绿色低碳、数字智能、片区综合运营的新业务方向与赛道布局持续推进，但受合同储备不足、新业务市场培育及与成熟业务协同推广仍需时间等影响，新旧动能转换阵痛仍在持续，全年经营目标面临较大挑战。

公司也清醒认识到，新业务仍处于培育期、尚未形成主要业务引擎，品牌影响力在行业调整期保持专业形象，但与行业标杆地位仍有差距，相关短板将持续改进。

下半年，公司将围绕全年经营目标，压实年度攻坚举措，重点聚焦以下方面：

一是攻坚业务结构转型。以创新场景载体培育为核心，推动能碳服务、绿建鸿蒙、生态社区、三有产品四大转型赛道从试点示范向稳定营收转化；守稳牌照业务基本盘，加速转型业务商业化落地，培育第二增长曲线。

二是攻坚应收账款清收。引导全员参与账款清收，综合运用现金回款、资产抵债等方式，压降存量账款、化解坏账风险，改善经营性现金流。

三是攻坚降本增效、预算管控与项目质量风险防范。深化平台制运营与内部市场化结算，严控非生产、非战略类费用投入，优先配置转型创新业务；对存量项目实行动态监控，优化项目遴选与准入标准，推进阶段性止损退出，守住经营质量底线。

四是深化组织与人才机制改革。推进市场化选人用人与差异化激励，稳住核心研发与专业技术队伍，激发各业务单元经营活力。

五是盘活存量资产、优化物业运营。有序推进自有物业（未来大厦）转入固定资产后的统筹运营，盘活存量资产、优化办公空间配置，关注转固后折旧对全年经营业绩的影响，稳妥做好资产运营与成本平衡。

二、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生重大变化。公司立足城市绿色高质量发展新阶段，聚焦国家绿色低碳转型战略，构建形成四大协同互促的核心能力：支撑城市可持续发展的科研方法、面向复杂城市需求的多专业协同能力、基于数字化智能化的场景化应用成效、覆盖多领域的专业检测能力。这四项能力深度融合、互为支撑，共同构成覆盖“城市尺度研判—多专业集成—技术落地实施—效果验证评估”全链条的系统性服务能力，以绿色科技为内核、以城市复杂问题为导向、以可验证成效为标尺，有效支撑面向复杂城市问题的系统性技术服务。

（一）支撑城市可持续发展的科研方法

公司科研工作长期聚焦城市系统级问题，拥有 1 个国家级、省市级科研平台，累计承担各级科研课题超过 200 项，其中国家科技部“十五”至“十四五”期间重点研发计划、科技支撑计划等国家级重点课题超 50 项；2026 年上半年新增承担多项各级科研课题，持续深耕光储直柔建筑配电、建筑鸿蒙、既有建筑低碳改造、建筑能源系统优化等绿色科技前沿方向。在此基础上，公司形成了具有城市尺度研判价值的原创方法体系：自 2011 年起连续发布“优地指数”，覆盖全国超 280 个地级及以上城市；构建“多普模型”，支持城市发展阶段识别与转型路径建议。公司注重将科研成果制度化输出，主参编标准规范及技术规范性文件合计超过 300 项次，获得授权有效专利百余项、软件著作权超 90 项，覆盖建筑碳管理、能源系统、空间运维等绿色科技重点领域；2026 年上半年新增立项及发布标准、授权专利、软件著作权多项；报告期内，公司研发投入占营业收入比例近 12%。基于科研积累，公司持续孵化室内装修污染预控、能源费用托管、光储直柔系统测试评估、全过程透明数字化检测等新业务方向，形成从理论研究到标准制定再到市场化服务的完整转化链条；科研创新成果转化方面，重点转化开拓绿建鸿蒙、能碳管理、虚拟电厂等业务，均取得一定进展，并已签订相关业务合同，如绿建鸿蒙相关项目合同、虚拟电厂建筑聚合响应代理项目等已落地。该科研方法体系为多专业协同、数字化应用及检测验证提供了理论基础与标准依据。

（二）面向复杂城市需求的多专业协同能力

面对城市发展日益呈现的跨专业、跨周期、跨主体特征，公司依托在规划、建筑、能源、生态、检测、运营等领域的长期技术积累，具备系统性整合多专业的能力，形成面向片区级、城区级复杂场景的综合服务能力。公司凭借多年参与城市中长期发展规划和行业政策研究的经验，对政策导向与发展节奏有深入理解，能精准识别绿色低碳转型、城市更新、安全韧性等系统性技术服务机会。报告期内，公司围绕“三重专项”市场策略，在深圳光明科学城提供规划建设运营“三总师一体”技术服务，在雄安新区开展深度陪伴式技术支撑，并以长岭陂等城区/片区级场景项目为重点示范，持续深化对重点区

域发展逻辑的理解与响应能力，通过灵活的项目组织机制与数字化协同工具，保障高复杂度任务的高效推进与高质量交付。实践中，公司已沉淀出低效空间活化、区域能源系统集成、全过程透明化服务等可复制、可迭代的服务模块，实现从技术方案到运营成效的价值闭环。该协同能力确保复杂方案兼具科学性与可实施性，是公司服务城市系统性问题的核心组织保障。

（三）基于数字化智能化的场景化应用成效

公司推动数字技术与绿色场景深度融合，在多个领域形成可验证的应用成效。在能源管理方面，依托自研平台实施合同能源管理，通过光储直柔系统与智能调度策略，实现单位电量电费下降 40%。公司基于鸿蒙生态自主研发建筑空间及碳足迹管理系统，实现各类设施的统一接入与管理，满足国产化适配与灵活可变空间需求；并以建科大楼为原点推进“梅林鸿蒙生态谷”建设，建科大楼鸿蒙化绿色智能建筑于 2026 年 5 月在第五次深圳市 OR 大会暨软信投促大会上入选开源鸿蒙示范应用项目；依托鸿蒙数字底座，大楼实现无感通行、灵动办公等智慧运维，空间运营效率与低碳水平同步提升。BIM 正向设计在客户项目中的深化应用，强化跨专业协同与方案落地能力；将数字化手段融入检测流程，实现检测效率与数据质量的同步提升。此外，公司受托运营深圳市大型公共建筑能源监测平台（政府投资项目），已接入约 1,500 栋建筑的能耗数据，直接服务于建筑节能研究、标准制定与政策决策支撑。长期积累的城市运行大数据亦为“优地指数”“多普模型”及零碳咨询服务提供基础支持。该场景化应用能力连接科研创新与业务协同各环节，是公司技术落地的关键支撑。

（四）覆盖多领域的专业检测能力

公司检测业务覆盖城乡建设工程、轨道交通、人居环境及城市基础设施等多个领域。旗下建研检测持有建设工程质量检测综合资质（广东省第 10 家、深圳市第 2 家），可提供 5,594 项检测参数；绿研检验拥有 9 项专项检测资质，可提供 1,625 项检测参数，是雄安新区首家具备防雷装置检测甲级资质的检测机构。依托二十余年工程检测经验与新兴领域拓展，公司已建立起从材料性能到系统安全的全链条验证能力，为复杂绿色技术方案的落地提供可靠保障；近年来进一步拓展城市安全预评价、绿色人居环境品质提升等新方向。这一覆盖“技术研发—方案实施—效果验证”全环节的能力配置，在行业内较为完整；作为技术落地的“最后一公里”保障，检测能力反向促进科研与方案设计的务实性与可验证性。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	103,487,814.59	116,632,152.15	-11.27%	主要系受市场变化，公司收入结构分化及新签合同转化周期加长对营业收入的影响所致
营业成本	77,098,150.24	100,983,561.71	-23.65%	主要系职工薪酬与业绩挂钩，薪酬支出下降，以及分包费同比减少所致
销售费用	10,613,787.68	10,692,140.37	-0.73%	与上年同期基本持平
管理费用	17,016,153.02	20,260,200.03	-16.01%	主要系持续贯彻落实全面预算管理，实施降本控费，薪酬支出下降所致
财务费用	7,588,179.45	8,486,818.48	-10.59%	主要系部分固贷到期偿还，致使贷款利息同比下降所致
所得税费用	872,573.53	22,528.02	3,773.28%	主要系部分子公司本报告期可抵扣亏损形成的递延所得税资产不新增确认所致
研发投入	12,303,752.32	15,574,340.51	-21.00%	主要系研发薪酬与公司业绩部分挂钩致使薪酬支出下降所致
经营活动产生的现金流量净额	-17,966,090.38	-91,053,253.82	80.27%	主要系回款较上期同比小幅增长，同时公司强化资金支付计划管理，细化全流程从预算到支付的经营性支出控制，经营性现金流出同比减少所致
投资活动产生的	-5,125,740.27	-28,053,394.52	81.73%	主要系购建固定资产、无形资产和其他

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
现金流量净额				长期资产支付的现金同比减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-46,310,815.85	35,607,699.38	-230.06%	主要系本报告期新增流贷较上年同期减少所致
现金及现金等价物净增加额	-69,402,646.50	-83,498,948.96	16.88%	主要系经营活动、投资活动产生的现金流量净额同比增加所致
税金及附加	3,093,352.69	786,089.52	293.51%	主要系未来大厦房产税免征期结束，房产税同比增加所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

占比 10%以上的产品或服务情况

☒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
分产品或服务						
公信服务	38,008,427.57	32,942,637.33	13.33%	-20.75%	-20.23%	-0.57%
场景创新服务	33,761,412.95	20,952,027.41	37.94%	-5.59%	-29.02%	20.48%
其他技术服务	25,351,719.76	15,325,288.50	39.55%	3.98%	-27.65%	26.42%

四、非主营业务分析

☒适用 ☐不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	565,826.79	2.80%	收到房产抵应收账款所致	否
公允价值变动损益	0.00	0.00%	不适用	否
资产减值	1,815,054.90	8.99%	主要系会计政策变更后，公司加大回款催收力度所致	是
营业外收入	3,934.65	0.02%	主要系收到的就业补助资金	否
营业外支出	114,682.80	-0.57%	主要系项目履约罚款支出	否
其他收益	1,204,622.16	5.97%	主要系递延收益结转、收到政府补助等所致	经常性研发补助、国家重点研发计划课题经费具有可持续性

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	94,553,682.09	7.26%	163,202,501.36	11.86%	-4.60%	不适用

应收账款	324,279,896.64	24.90%	325,946,378.50	23.68%	1.22%	不适用
合同资产	204,700,525.25	15.72%	203,149,261.95	14.76%	0.96%	不适用
存货	80,961.75	0.01%	80,961.75	0.01%	0.00%	不适用
投资性房地产	546,214,999.23	41.94%	542,015,300.00	39.38%	2.56%	不适用
长期股权投资	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	不适用
固定资产	68,218,561.93	5.24%	72,152,473.13	5.24%	0.00%	不适用
在建工程	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	不适用
使用权资产	6,128,860.59	0.47%	10,385,254.23	0.75%	-0.28%	不适用
短期借款	134,083,534.19	10.30%	222,297,134.82	16.15%	-5.85%	主要系公司偿还到期银行借款、调整融资结构所致
合同负债	9,542,069.93	0.73%	6,444,389.17	0.47%	0.26%	不适用
长期借款	361,246,123.11	27.74%	360,153,235.41	26.17%	1.57%	不适用
租赁负债	1,587,556.16	0.12%	4,846,419.48	0.35%	-0.23%	不适用
无形资产	20,136,178.41	1.55%	23,726,852.88	1.72%	-0.17%	不适用
其他应付款	14,240,431.13	1.09%	11,463,194.69	0.83%	0.26%	不适用

2、主要境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
3. 其他债权投资	196,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-156,000.00	40,000.00
金融资产小计	196,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-156,000.00	40,000.00
投资性房地产	542,015,300.00	0.00	0.00	0.00	1,105,259.27	0.00	3,094,439.96	546,214,999.23
上述合计	542,211,300.00	0.00	0.00	0.00	1,105,259.27	0.00	2,938,439.96	546,254,999.23
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

1. 其他债权投资为应收款项融资，公司根据近期公开信息披露的票据违约情况、《中国银保监会办公厅关于进一步加强企业集团财务公司票据业务监管的通知》（银保监办发〔2019〕133号）并参考《上市公司执行企业会计准则案例解析（2019）》等，将信用等级较高、资金实力雄厚、经营情况良好、拥有国资背景或上市的6家大型商业银行和9家上市股份制商业银行承兑的汇票分类至应收款项融资科目；
2. 投资性房地产其他变动金额为工程结算调整及后续投入金额。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	受限原因
货币资金	2,586,647.51	2,766,640.31	2,012,813.08	3,340,474.74	保函保证金、代建户监管资金
投资性房地产	542,015,300.00	3,094,439.96	0.00	545,109,739.96	用于抵押借款
合计	544,601,947.51	5,861,080.27	2,012,813.08	548,450,214.70	-

六、投资状况分析

1、总体情况

☒适用 ☐不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
8,082,343.75	7,484,088.05	7.99%

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、以公允价值计量的金融资产

☐适用 ☒不适用

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

6、委托理财、衍生品投资情况

(1) 委托理财情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在委托理财。

(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。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

八、主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
市政中心	子公司	市政建设及规划咨询	6,000,000.00	58,671,865.36	22,058,717.07	9,420,033.81	2,876,605.86	2,469,486.05

报告期内取得和处置子公司的情况

☐适用 ☒不适用

主要控股参股公司情况说明

不适用。

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

就公司面临的风险和应对措施，经识别，报告期内公司主要风险类别较前一报告期未发生重大变化，主要风险及应对策略如下：

1. 政策风险：当前宏观经济与政策环境持续调整，行业竞争格局深刻变化，新技术、新业态、新模式不断涌现，要求公司不断提升环境适配能力。公司业务与绿色低碳、城市更新等国家战略及地方配套政策的推进高度相关，相关政策的落地节奏、实施力度与执行标准的变化，将对公司业务开展与市场拓展产生直接影响，需持续跟踪政策导向并动态调整业务布局。

风险应对策略：及时深入分析政策变化、积极响应国家政策导向、加快培育新质生产力、抓住新的行业发展机遇。

2. 市场竞争风险：受建筑市场整体收缩、增量开发退潮影响，行业需求总量持续承压，而行业竞争重心正从规模扩张转向技术密度与服务闭环能力，具备系统集成与长期验证能力的服务商逐步构建差异化优势；与此同时，资质管理改革与市场化推进使竞争更趋充分，公司面临因市场竞争加剧导致盈利水平进一步下降的风险，其中检测、检验、认证等公信类业务受市场收缩与同质化竞争叠加影响，承压尤为明显。

风险应对策略：建立规范的市场战略管理机制，定期对战略执行情况进行评估，并在外部环境（如宏观经济形势、行业政策等）或内部条件发生重大变化时适时修订；针对检测、检验、认证等公信类业务受市场收缩与同质化竞争叠加承压的情况，着力提升服务质量与差异化能力、优化业务结构，巩固区域市场与专业口碑。

3. 新技术风险：新一轮科技革命与产业变革深入推进，人工智能+、开源鸿蒙、AIGC 等新技术加速演进，既可能颠覆行业既有发展模式，也对公司技术路线选择与持续创新投入提出更高要求。公司作为以科研创新与成果转化为核心驱动的专业科技企业，在新业务、新技术的前瞻布局与研发投入上存在转化周期长、商业化节奏与投入回报不确定的风险，若技术演进、市场需求与前瞻布局错配，或新业务培育进度不及预期，将影响新旧动能的平稳转换与持续竞争力。

风险应对策略：推动从顶层布局到组织制度的深刻变革，依托“数字底座”、人工智能大模型、建筑人工智能实验室等，积极探索开源鸿蒙生态在建筑领域的应用，打造“绿建鸿蒙”解决方案，持续提升公司各领域数字化、智能化水平，完善公司研发管理体系和技术成果转化的业务体系对接，规范化决策程序、过程控制和成果评估，为构建智慧低碳空间新生态奠定技术基础。

4. 业务运作风险：相比传统的设计咨询企业，公司业务类型更为多元化，运营、检验检测、咨询等多形态业务在资质要求、作业流程与监管标准上存在差异，业务链条的拓展对内部流程管控与合规管理提出更高要求，客观存在流程合规与内控风险。

风险应对策略：持续完善全面风险与内控管理制度体系，迭代公司风险管理手册，以有效指导日常工作；以风险信息收集、风险辨识为着力点，全面促进各业务单元风险管控体系建设和风险评估工作开展，督促风险管理策略有效落实，确保公司整体风险可控受控；加强合规与廉洁自律及监督体系投入，特别是对供应商、合作方严把合规廉洁关。

5. 项目管理风险：总师制、全过程咨询等是场景创新业务的主要交付模式，主要面向片区级、城区级的复杂场景，需要统筹规划、设计、施工、运营等多专业力量，并协调政府、建设方及相关参建主体等多方诉求，对工程落地品质、技术集成能力与多方协同效率提出较高要求；若项目统筹、技术集成或关键节点把控不到位，可能影响服务成效与客户满意度。此外，公司仍存在部分 EPC 工程总承包、代建等业务，也相应面临施工组织、合同履约、进度管理、采购及施工分包等方面的风险因素。

风险应对策略：围绕总师制、全过程咨询等主要交付模式，强化技术集成与多方协调能力，完善复杂场景下的项目统筹与交付标准；针对 EPC 工程总承包、代建等业务，健全施工组织、合同履约、进度、采购及施工分包等关键环节的管控机制，持续深化安全生产管理要求，以优质服务提升客户与市场满意度。

6. 现金流风险：受市场波动影响，公司营业收入、合同额承压明显，项目回款难、周期长、结算审计被核减情况屡有发生，公司运营成本下降有限；同时，受下游客户资金状况及行业回款周期延长影响，公司应收账款规模仍处高位，存量应收款化解及回款改善力度未达预期，现金流持续承压，保持稳定的现金流的重要性不断提升。

风险应对策略：持续压实应收款回收工作，财务管理部门及时向管理层报告资金状况和提示风险；科创债发行募集资金主要用于偿还有息债务、增资创新型子公司及补充流动资金，充实资金储备、保障科技创新转型、优化融资结构，缓解现金流压力；保持与银行良好的合作关系，保障融资渠道储备充分；强化子公司资金管理，设置账户余额底线，确保资金安全。

7. 人才风险：公司作为科技型企业，在人才激励、职业发展体系建设、知识价值认定等方面仍存在较大可提升空间；同时，在深化机制改革和业务模式转型过程中，对于新型人才仍存在大量需求，其中就包括投资管理人才、产业运营人才、高级研发人才等，这类人才与技术类人才有较大的差异性，客观上存在人才的招募、激励、使用等方面的风险。

风险应对策略：加强人力资源管理，继续推动薪酬和激励机制改革，健全骨干人才培养体系，促进现有人员提升视野、增强专业创新能力、提高职业化水平与工作效率，加强技术专家返聘；建立科学的人才引进、选拔、使用的竞争机制，结合校招与高层次人才引进，优化人员结构，加大具有创业意识和能力、国际视野和职业化水平的人员引入，推动人员配置向创新业务板块倾斜；持续加强管理者素质评估与团队执行力建设。

8. 未来大厦运营风险：未来大厦是公司重大场景式创新平台。2026 年 7 月，公司将其会计核算由投资性房地产（公允价值模式）转为固定资产（成本模式），后续按成本模式计提折旧摊销，每年形成固定成本，对公司利润持续产生压力；同时，项目运营成效的释放仍需过程，存在出租率及自用效率不及预期、资产经营效益难以在短期内充分体现的风险。

风险应对策略：聚焦主体责任，专职承接未来大厦运营工作；统筹体系内创新机构迁入，通过“自用+出租”模式提升楼宇使用率、减少分支机构外部租赁成本，强化运营成效；根据运营目标组建专业团队，制定年度考核目标，配套专项激励机制，持续提升资产运营效能。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2026 年 4 月 10 日	深圳市福田区梅坳三路 29 号建科大楼	实地调研	其他	股东李学军、东方证券股份有限公司深圳分公司项目经理卢政、广发银行股份有限公司梅林支行副行长王佳、海源资本管理有限公司 CEO 缪海源、赛马资本执行董事杨海勇、广东穗江律师事务所律师杨彪、遠東宏信有限公司助理董事蔡煥、深圳市前海坚石资产管理有限公司投资经理刘靖、深圳市松禾资本管理有限公司权益投资首席总监司琳、上海九益私募基金管理有限公司股东合伙人徐标标、上海沁闻投资管理有限公司投资经理汪瀚、广东创华投资有限公司董事长李军辉	本次投资者交流主要涉及公司战略转型、市场开拓、业务发展、资本运作等事项，详见公司在巨潮资讯网披露的《公司投资者关系活动记录表》（公告编号：2026-018）	巨潮资讯网《公司投资者关系活动记录表》（公告编号：2026-018）

十二、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

十三、“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

（一）行动方案主要内容

为响应深圳证券交易所“质量回报双提升”专项行动倡议，公司结合发展战略和经营实际制定《公司“质量回报双提升”行动方案》（以下简称《行动方案》），经公司第四届董事会第十七次临时会议于 2026 年 6 月 30 日审议通过后对外披露。《行动方案》主要包括五个方面：一是持续聚焦主业、提升经营质量，深化业务模式调整、压实应收款清理、优化成本费用并盘活闲置资产，加快推进科技创新公司债券发行；二是强化科技创新、转换商业模式，以建科大楼、未来大厦为首期场景载体，围绕绿建鸿蒙、能碳管理、健康人居、人工智能及数字化垂直应用等方向孵化创新业务，力争加快形成第二增长曲线；三是完善公司治理体系，深化生态型组织建设，健全激励约束机制；四是重视股东回报，在条件具备时提高分红率与股息率；五是加强投资者沟通，提升信息披露质量与互动实效。

（二）贯彻落实情况

报告期内，公司围绕《行动方案》聚焦的方向持续推进，具体举措、工作进展及成效如下：

1. 聚焦主业，提升经营质量。公司深化业务结构转型，聚焦场景创新服务、巩固深圳和雄安核心区域，中标深圳长岭陂生态示范库全过程工程咨询服务等项目；持续推进应收款清理，报告期内销售回款同比增长 4.57%、回款增速跑赢营业收入，压降存量应收款、改善经营性现金流；2026 年 6 月取得深圳证券交易所科技创新公司债券无异议函，募集资金主要用于偿还有息债务、增资创新型子公司及补充流动资金；同时优化建科大楼办公布局、统筹推进未来大厦创新型主体入驻与运营安排。同时，公司清醒认识到，传统规划设计、工程检测等业务持续收缩，创新业务尚处市场培育期、新旧动能转换衔接存在不足，应收账款回款改善力度未达预期，主营业务盈利能力回升仍面临压力。下一步，公司将聚焦场景创新服务

主业，加快创新业务市场化验证，持续攻坚应收账款清收与降本增效，推动经营质量逐步回升。

2. 强化科技创新，培育第二增长曲线。截至报告期末，公司拥有国家级、省市级科研平台，累计承担各级科研课题超过 200 项（含多项国家级重点课题）、主参编标准规范及技术规范性文件合计超过 300 项次；“光储直柔”技术路线被纳入国务院《2030 年前碳达峰行动方案》，公司连续入选国务院国资委“科改示范企业”并获评“优秀”。报告期内，公司以建科大楼、未来大厦为载体加快鸿蒙生态社区试点，建科大楼鸿蒙化绿色智能建筑入选深圳市首批 OR（开源鸿蒙）示范应用项目，并签署梅林街道、龙岗区建设大厦等鸿蒙相关项目合同，绿建鸿蒙应用场景逐步落地；协助完成多家近零碳排放区试点项目验收评价。但相关创新业务整体尚处培育期、规模仍小，尚未形成业绩支撑。下一步，公司将围绕绿建鸿蒙、能碳管理、人工智能等方向推进技术攻关，加快成果转化与价值变现。

3. 完善公司治理，提升规范运作水平。公司已建立股东会、董事会及其专门委员会、经营管理层构成的治理架构，各治理主体依法依规履职。报告期内，董事会及专门委员会、独立董事规范履职，科学决策重大事项，切实维护股东特别是中小股东合法权益。下一步，公司将深化生态型组织建设与子公司分级授权管理，健全激励约束机制，提升组织运行活力。

4. 重视股东回报，增强投资者获得感。鉴于公司处于战略转型关键节点且 2025 年度出现上市以来首次亏损，经董事会及 2025 年度股东会审议，2025 年度不实施现金分红、不送红股、不以公积金转增股本，以保障公司发展所需资金；该事项不触及《深圳证券交易所创业板股票上市规则》规定的其他风险警示情形（最近三个会计年度累计现金分红金额超过年均净利润的 30%）。公司自 2017 年首次公开发行上市以来累计现金分红 9,166.67 万元（含税）。下一步，公司将在推动盈利能力回升的同时，统筹兼顾发展需求与股东回报，在条件具备时实施利润分配、提高分红水平，切实与股东共享发展成果。

5. 加强投资者沟通，提升信息披露质量。公司坚持“真实、准确、完整、公平、及时”开展信息披露，2022—2025 年度连续获得深圳证券交易所信息披露考核 A 级。报告期内，公司于 2026 年 4 月 10 日举办 2025 年度业绩说明会，就公司战略转型、科技创新公司债券发行及创新业务进展等与投资者交流，通过深圳证券交易所互动易平台回复投资者提问回复率 100%，并完成 2025 年度可持续发展报告披露，新增绿色服务规模等多项量化数据，实现温室气体排放范围的全口径量化披露。下一步，公司将结合投资者关切，加快科技创新公司债券募集资金落地实施，并探索拓宽投资者交流渠道，运用可视化方式提升定期报告与重要公告可读性，主动、及时回应投资者诉求。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
徐腊平	董事	被选举	2026 年 04 月 24 日	工作调动
黄庆	董事	离任	2026 年 04 月 24 日	工作调动

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

报告期内，公司践行绿色发展理念，将环境、社会及治理（ESG）要求融入经营管理，把绿色低碳与数字化能力转化为可验证的环境效益与可持续商业价值。公司围绕能碳服务、标准引领、鸿蒙智联、区域服务与责任运营开展的主要工作和取得成效如下：

（一）能碳服务，拓展绿色发展空间

系列实践将绿色低碳技术转化为可量化的环境效益，持续拓展公司能碳、生态咨询服务的业务空间。

- 1. 虚拟电厂聚合储备，激活建筑柔性负荷。**公司作为虚拟电厂聚合服务商，开展数项深圳市虚拟电厂建筑聚合精准响应代理项目（含自持物业），代理建筑用户开展负荷聚合，具备参与市场化响应的能力。平台聚合总配电容量 22.1MW、建筑面积约 20 万平方米，依托储能、冰蓄冷、空调等可调节资源实现功率响应，促进能源精细化管理。公司同步获授权“虚拟电厂中建筑负荷的聚合响应方法、装置、设备和介质”发明专利，进一步提升负荷聚合响应精度。
- 2. 光储直柔示范落地，打造零碳园区样板。**公司承接英飞源南京工业园区光储直柔示范项目，入选“十四五”国家重点研发计划“城镇可持续发展关键技术与装备”重点专项，获评“光储直柔示范工程”。项目集成近 1.6MWp 光伏、超 1MWh 储能及直流照明、直流空调、直流充电桩等设施，公司负责可研编制、系统拓扑、设备选型与设计深化并提供技术支持。项目投运后预计年减碳超千吨，可显著提升园区能效与供电可靠性，为工业园区零碳转型提供“源网荷储”协同示范。
- 3. 近零碳试点验收，支撑城市低碳治理。**公司协助深圳市生态环境局开展第一批近零碳排放区试点到期验收评价及未到期项目常态化验收，报告期内完成多家试点项目验收评价，支撑城市低碳治理。截至报告期末，深圳分批推进近零碳排放区试点项目，公司作为重要技术支撑单位深度参与，相关经验为城市近零碳路径探索提供系统性技术保障。
- 4. 绿植废弃物消纳，探索园区生态闭环。**未来大厦创新推行“绿植废弃物零出楼、全消纳”体系，将修剪枝叶、枯草落花等统一就地收集，经粉碎发酵转化为有机肥反哺园区绿化，形成“修剪—还土—生长”闭环。报告期内处理 3.2 吨绿植废弃物堆肥及 1 吨酵素肥料，实现清运归零，免去外运处置的油耗与费用，兼顾生态与经济效益。

（二）引领标准制定，筑牢行业发展优势

标准体系建设夯实了公司在绿色低碳领域的专业技术话语权，为相关业务规模化拓展提供制度支撑。报告期内，公司参与制定并发布多项相关标准，覆盖近零碳建设、直流配电、建筑废弃物资源化利用及工程建设标准规则等领域，其中部分标准已于报告期内实施。

- 1. 低碳建筑标准筑基，规范技术制度支撑。**公司主编《工程建设标准编写规则》《建筑废弃物再生产品应用工程技术规程》《近零碳中小学校园创建技术指南》，参编《近零碳社区创建技术指南》，覆盖近零碳建设与建筑废弃物资源化领域，为低碳建筑业务提供明确技术规范与制度支撑。
- 2. 能源系统标准布局，引领能源系统设计。**公司参编的《区域能源系统评价》于 2026 年 4 月发布，为区域能源系统评价提供统一规范；主编《民用建筑直流配电设计标准》与《建筑空调用电负荷柔性调节性能测评标准》均已发布。公司作为主要起草单位之一参与的《光储直柔系统规划设计通则》编制于 2026 年启动，将为光储直柔系统规划设计提供顶层技术指引。

（三）鸿蒙智联赋能，重塑空间服务范式

公司以鸿蒙智联赋能空间运营，将数字化能力嵌入建筑场景，形成可对外输出的智慧绿色空间解决方案。

- 1. 绿建鸿蒙平台深化，打造智慧绿色空间。**公司在建科大楼持续推进“绿建鸿蒙”平台建设，贯彻“凡电必接、凡接必连”策略，融合物联网、AI 与大数据，实现无感通行、灵动办公等九大智慧场景。巡检机器人全域自主巡航、运行数据实时回传管控中心，人员通行、乘梯全程无感，共享工位可按体感联动遮阳新风，会议室 30 秒即可完成场景切换，并打造生态便民公共空间、智慧报告厅、青年创意工社等，在提升空间效率的同时降低碳排放。建科大楼鸿蒙化绿色智能建筑于 2026 年 5 月在第五次深圳市 OR 大会暨软信投促大会上入选开源鸿蒙示范应用项目。
- 2. 老年友好空间升级，拓展鸿蒙惠民场景。**公司实施梅林一村社区党群服务中心老年友好型空间鸿蒙化智慧提升工程，

以开源鸿蒙生态为技术基础，重构空间服务模式，实现从“长者适应空间”到“空间主动适配长者”的智慧升级，打造感知主动、操作极简、安全无感的老年友好型智慧党群服务空间，以党建引领提升社区养老服务智能化水平，为智慧养老空间提供示范。

（四）深耕区域服务，构建城市发展生态

公司以区域深耕将技术优势与地方发展需求精准对接，构建起可持续的城市发展服务生态。

- 1. 陪伴服务深圳光明，支撑城乡融合发展。**公司发挥城市绿色低碳技术集成与全过程咨询优势，以迺口幼儿园为锚点建设民生标杆，以青年生态社区为纽带深耕迺口社区陪伴式成长，以总设计师统筹重点片区高质量发展，系统服务深圳市光明区城市建设与城乡融合，为光明区“百千万”工程走深走实提供支撑。
- 2. 支撑雄安绿色发展，搭建生态社区平台。**公司推进《河北雄安新区生态环境保护“十四五”规划》完成情况评估及生态文明建设丛书策划出版，系统评估大气、水、土壤等保护任务完成情况。2026 年 4 月，中国环境科学学会生态社区专业委员会在雄安成立，公司作为秘书单位承担日常工作，助力搭建生态社区交流合作平台，支持雄安打造生态社区示范样板。2026 年 8 月，公司全程设计赋能的雄安人工智能实训基地正式投运并入选央视《新闻联播》报道，为雄安数字人才培养与绿色低碳园区建设提供示范。
- 3. 规划赋能乡村振兴，绘就和美乡村画卷。**报告期内，公司以规划赋能乡村振兴，完成攀枝花同德片区国土空间规划编制。项目立足生态本底，坚持农旅融合，依托大黑山森林公园与民族风情资源，布局绿色农业、矿山修复、森林康养等业态，打造川西南森林生态观光农旅目的地，拓宽村民增收渠道；系统治理工矿废弃地，改善人居环境，以同德镇辐射周边乡镇，分步实现三产融合与设施共建共享；同步推广彝族、傈僳族特色民居风貌，盘活闲置资源完善养老、消防等配套，助力建设宜居宜业和美乡村。

（五）党建引领发展，筑牢合规运营根基

党建引领与合规运营为公司高质量发展筑牢根基，保障各项业务行稳致远。

- 1. 强化合规经营管理，健全治理风控体系。**公司坚持党的领导融入公司治理，设立首席合规官，构建以《合规管理办法》为统领、多项配套制度为支撑的合规体系，连续 21 年通过 ISO9001、ISO14001、ISO45001 评审。报告期内，建筑废弃物合规处置、危化品备案、合同履约保持规范有序，未发生重大质量安全事故及不正当竞争诉讼，客户满意度保持较高水平。
- 2. 科普惠民交流互鉴，传播绿色低碳理念。**建科大楼累计完成外部接待超 1,600 人次，持续发挥绿色理念展示平台作用。公司深度参与 2026 国际绿色建筑与建筑节能大会，叶青董事长发表“鸿蒙启新绿，生态筑共生”主旨演讲，并通过专属展位与“三有荟”品牌活动传播绿色建筑知识，营造“有机、有趣、有爱”的绿色生活理念。

第五节 重要事项

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

☐适用 ☒不适用

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

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

公司报告期不存在上市公司发生控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、审计委员会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

☒适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司及全资子公司作为原告方的诉讼	1,688.84	否	分别处于已立案待开庭、诉讼一审、诉讼二审、强制执行立案、强制执行中、执行完毕结案阶段	诉讼对公司正常经营工作开展未造成实质影响	强制执行立案、强制执行中或执行完毕	不适用	未达到披露标准, 不适用
公司及全资子公司作为被告方的诉讼	46.26	否	处于已立案待开庭阶段	诉讼对公司正常经营工作开展未造成实质影响	不适用	不适用	未达到披露标准, 不适用
公司及全资子公司作为申请人的仲裁	1,039.46	否	处于仲裁和解撤诉、仲裁裁决申请强制执行阶段	仲裁对公司正常经营工作开展未造成实质影响	强制执行中	不适用	未达到披露标准, 不适用
公司及全资子公司作为被申请人的仲裁	16.78	否	处于已立案待开庭阶段	仲裁对公司正常经营工作开展未造成实质影响	不适用	不适用	未达到披露标准, 不适用

九、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☒适用 ☐不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市柳鑫实业股份有限公司	控股股东高级管理人员出任董事的公司	提供服务等	其他技术服务	市场定价	市场价	94.22	3.72%	300	否	现金结算	市场价	2026年03月21日	巨潮资讯网(公告编号: 2026-012)
深圳市资本运营集团有限公司	控股股东	提供服务等	战略孵化服务	市场定价	市场价	3.77	0.59%	300	否	现金结算	市场价	2026年03月21日	巨潮资讯网(公告编号: 2026-012)
深圳市远致创业投资有限公司	控股股东高级管理人员出任董事长的公司	提供服务等	战略孵化服务	市场定价	市场价	2.83	0.44%	300	否	现金结算	市场价	2026年03月21日	巨潮资讯网(公告编号: 2026-012)

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
深圳市天健（集团）股份有限公司	控股股东高级管理人员出任董事的公司	提供服务等	公信服务	市场定价	市场价	1.32	0.03%	300	否	现金结算	市场价	2026 年 03 月 21 日	巨潮资讯网（公告编号：2026-012）
其他关联方（已发生交易关联方如下）	具体如下	提供/采购服务等	具体如下	市场定价	市场价	0	0.00%	1,500	否	现金结算	市场价	2026 年 03 月 21 日	巨潮资讯网（公告编号：2026-012）
雅昌文化（集团）有限公司	控股股东控制的企业	采购服务等	场景创新服务	市场定价	市场价	0.96	0.08%	0	否	现金结算	市场价	2026 年 03 月 21 日	巨潮资讯网（公告编号：2026-012）
合计				--	--	103.10	--	2,700	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况											不适用		
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）											不适用		
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）											不适用		

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司与存在关联关系的财务公司、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。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☒适用 ☐不适用

租赁情况说明

报告期内，公司作为承租方的租赁事项主要有：

1. 公司与上海杨浦知识创新区投资发展有限公司（以下简称上海杨浦知识创新区投资）签订房屋租赁合同情况：

（1）公司与上海杨浦知识创新区投资发展有限公司于 2014 年 6 月，签订房屋租赁合同（以下简称原合同），双方约定公司租入建筑面积为 13,113.83 平方米、土地面积为 7,900 平方米的房屋，作为创意产业园使用，以商务办公为主，租赁期限自 2014 年 11 月 14 日起至 2023 年 2 月 13 日止，2016 年 4 月 26 日，因地铁 18 号线施工需要征借上海杨浦知识创新区投资出租范围内的部分土地，双方就租赁事项签订补充协议，租赁期限延长为 15 年。2023 年 2 月 13 日，公司选择按原合同执行，合同到期不续租，并退出园区运营，仅租赁部分场地作为办公和实验场所。

（2）2023 年 2 月，双方约定公司向上海杨浦知识创新区投资租入建筑面积为 1,782.40 平方米的房屋，作为办公、实验室及配套用房使用，租赁期限共 6.5 年，租赁期为 2023 年 2 月 14 日至 2029 年 8 月 13 日止，租金水平为：2023 年 2 月 14 日至 2023 年 8 月 13 日期间，租金按 3.025 元/平方米/天执行，月租金为 163,999.37 元；2023 年 8 月 14 日至 2026 年 8 月 13 日期间，租金按 3.3275 元/平方米/天执行，月租金为 180,399.30 元；2026 年 8 月 14 日至 2029 年 8 月 13 日期间租金按 3.66025 元/平方米/天执行，月租金为 198,439.24 元。2024 年 2 月，因业务调整提前退租部分面积，双方一致确认公司承租实测面积为 1,102.89 平方米。2025 年 4 月，经双方协商一致，签订补充协议，提前退租部分面积（327.58 平方米）。

2. 公司与北京东方爱工场文化发展有限公司签订房屋租赁合同，租赁其位于北京市海淀区北三环中路 44 号 A 座 1-1、1-2、1-3、2-1、2-2、2-3，建筑面积 898 平方米，租赁期为 2023 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日。

3. 公司子公司市政中心与信阳新投实业有限责任公司签订房屋租赁合同，租赁其位于深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 17 楼整层作为办公场所，建筑面积 1,909.17 平方米，租赁期为 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日；2022 年 7 月 31 日签订房屋租赁合同补充协议约定租赁期限延至 2023 年 7 月 31 日；2023 年 7 月 20 日签订房屋租赁合同，约定租赁期为 2023 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日。

4. 公司子公司建研检测与深圳市联泰房地产开发有限公司签订房屋租赁合同，租赁其位于深圳市龙岗区坪地富坪中路 7 号智居中心的房屋作为办公场所，建筑面积 4,553.40 平方米，租赁期为 2022 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。到期签订房

屋租赁合同，建筑面积 1,860 平方米，租赁期为 2026 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日。

5. 公司子公司绿研检验与保定春红制衣有限公司签订租赁合同，租赁其位于容城县贾光乡城子村开发路（广通街）旁场地内南侧共三栋一层房屋，东侧一栋二层房屋和西侧一栋二层房屋的二层及院内场地作为实验室、办公及员工宿舍使用，建筑面积约 3,300 平方米，租赁期为 2020 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日；2021 年 3 月，双方就增加租赁范围、提高原有部分租赁范围租赁标准事宜签订补充协议，增加租赁场地北侧一栋二层房屋的一层，建筑面积为 160 平方米，共 8 间，南侧一栋平房，建筑面积 120 平方米，共 6 间。2024 年 10 月，前述租赁合同及补充协议终止，双方重新签订租赁合同，租赁原地址场地北侧所有构筑物，东侧三栋一层厂房式房屋，南侧中部仓库及院内部分场地，租赁期为 2024 年 10 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

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、日常经营重大合同

单位：万元

合同订立公司 方名称	合同订立 对方名称	合同总金额	合同履行的 进度	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	影响重大合同 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
深圳市建筑科学 研究院股份 有限公司 ¹	深圳市龙岗区住房和 建设局	39,957.37	100%	0.00	3,701.31	正常	否	否
深圳市建筑科学 研究院股份 有限公司 ²	河北雄安 商务服 务中心有 限公司	18,934.75	100%	0.00	13,433.96	正常	否	否

注：1 根据《企业会计准则第 14 号——收入》规定，公司与深圳市龙岗区住房和建设局订立的合同以净额法确认收入，不包含施工单位建安工程费用、勘察费用、代收代付费用，该项目总合同金额为 39,957 万元（含税）；深圳市龙岗区财政投资评审中心评审审定金额为 37,045 万元（含税），扣除施工单位建安工程费用 32,770 万元（含税）、勘察费用 159 万元（含税）、代收代付费用 193 万元（含税），归属于公司的总收入为 3,923 万元（含税）。

2 2020 年公司与中国雄安集团城市发展投资有限公司签订原合同《雄安商务服务中心项目全过程工程咨询》的补充协议：因合同主体发生变更，该项目原甲方中国雄安集团城市发展投资有限公司的全部权利义务转让给河北雄安商务服务中心有限公司，除上述权利义务概括转移外，原合同的其他内容不变。本合同中所确认的收入以净额法确认为准，不包含北京双圆工程监理咨询有限公司的监理费。雄安商务服务中心项目全过程工程咨询项目总合同金额为人民币 18,934 万元（含税），扣除联合体单位北京双圆工程咨询监理有限公司所承担的监理板块人民币 4,694 万元（含税）后，归属于公司的总收入为人民币 14,240 万元（含税）。

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。公司于报告期后完成科技创新公司债券簿记建档，拟发行规模 2.07 亿元，票面利率为 1.80%，公司将按上述票面利率于 2026 年 8 月 27 日至 2026 年 9 月 1 日面向专业机构投资者网下发行，截至本报告披露日发行工作尚未最终完成，请投资者注意投资风险。

十四、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	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	146,666,700	100.00%	0	0	0	0	0	146,666,700	100.00%
1、人民币普通股	146,666,700	100.00%	0	0	0	0	0	146,666,700	100.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	146,666,700	100.00%	0	0	0	0	0	146,666,700	100.00%

股份变动的原因

☐适用 ☒不适用

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

2、限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	12,128	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）			0	持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
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	42.86%	62,857,143	0	0	62,857,143	不适用	0
深圳市建科投资股份有限公司	境内非国有法人	4.72%	6,921,800	-411,500	0	6,921,800	不适用	0
李学军	境内自然人	2.36%	3,464,237	1,720,037	0	3,464,237	不适用	0
深圳市华和兴机电环保有限公司	境内非国有法人	1.11%	1,623,000	280,000	0	1,623,000	不适用	0
张兴宝	境内自然人	0.91%	1,330,500	40,600	0	1,330,500	不适用	0
夏晓丽	境内自然人	0.74%	1,092,100	590,300	0	1,092,100	不适用	0
杨东	境内自然人	0.73%	1,066,400	166,400	0	1,066,400	不适用	0
张锐玲	境内自然人	0.62%	914,800	-45,800	0	914,800	不适用	0
高盛国际－自有资金	境外法人	0.54%	785,150	466,667	0	785,150	不适用	0
中国建设银行股份有限公司－诺安多策略混合型证券投资基金	其他	0.52%	765,400	-138,800	0	765,400	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）			不适用					
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司前 2 名股东之间不存在关联关系，也不属于一致行动人； 公司未知前 3-10 名股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人					
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明			不适用					
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（参见注 11）			不适用					
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			
深圳市资本运营集团有限公司		62,857,143		人民币普通股	62,857,143			
深圳市建科投资股份有限公司		6,921,800		人民币普通股	6,921,800			
李学军		3,464,237		人民币普通股	3,464,237			
深圳市华和兴机电环保有限公司		1,623,000		人民币普通股	1,623,000			
张兴宝		1,330,500		人民币普通股	1,330,500			
夏晓丽		1,092,100		人民币普通股	1,092,100			
杨东		1,066,400		人民币普通股	1,066,400			
张锐玲		914,800		人民币普通股	914,800			
高盛国际－自有资金		785,150		人民币普通股	785,150			
中国建设银行股份有限公司－诺安多策略混合型证券投资基金		765,400		人民币普通股	765,400			

前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前 2 名无限售流通股股东之间不存在关联关系，也不属于一致行动人；公司未知前 3-10 名无限售流通股股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	公司股东李学军通过普通证券账户持有 1,281,937 股，通过中国中金财富证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,182,300 股，实际合计持有 3,464,237 股；公司股东夏晓丽未通过普通证券账户持股，通过浙商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,092,100 股，实际合计持有 1,092,100 股；公司股东杨东通过普通证券账户持有 983,100 股，通过东莞证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 83,300 股，实际合计持有 1,066,400 股；此外，前 10 名其他普通股股东中无其他股东参与融资融券业务

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

☐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是否进行约定购回交易

☐是 ☒否

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

四、董事和高级管理人员持股变动

☒适用 ☐不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
毛洪伟	董事，总经理	现任	278,107	0	6,343	271,764	0	0	0
姚培	副总经理，董事会秘书	现任	127,607	0	7,276	120,330	0	0	0
合计	--	--	405,714	0	13,619	392,094 ¹	0	0	0

注：1 毛洪伟先生、姚培女士等 2 人均通过深圳市建科投资股份有限公司间接持有公司股份，在本年度担任上表职务期间未直接持有公司股份，其持股数经折算后确定

五、控股股东或实际控制人变更情况

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

☐适用 ☒不适用

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☒适用 ☐不适用

一、企业债券

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在公司债券。

三、非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在非金融企业债务融资工具。

四、可转换公司债券

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.53	1.52	0.66%
资产负债率	60.30%	60.68%	-0.38%
速动比率	1.53	1.52	0.66%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-2,212.66	-5,537.24	60.04%
EBITDA 全部债务比	-0.01%	-5.39%	5.38%
利息保障倍数	-1.65	-5.07	67.46%
现金利息保障倍数	-2.36	-10.32	77.13%
EBITDA 利息保障倍数	-0.01	-3.61	99.72%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	94,553,682.09	163,202,501.36
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产		
应收票据	0.00	0.00
应收账款	324,279,896.64	325,946,378.50
应收款项融资	40,000.00	196,000.00
预付款项	971,730.68	536,383.40
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,035,053.48	3,016,845.97
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	80,961.75	80,961.75
其中：数据资源		
合同资产	204,700,525.25	203,149,261.95
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,645,396.63	4,645,767.92
流动资产合计	633,307,246.52	700,774,100.85
非流动资产：		

项目	期末余额	期初余额
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	0.00	0.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	546,214,999.23	542,015,300.00
固定资产	68,218,561.93	72,152,473.13
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	6,128,860.59	10,385,254.23
无形资产	20,136,178.41	23,726,852.88
其中：数据资源		
开发支出	0.00	772,600.67
其中：数据资源		
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	2,721,922.26	2,504,385.07
递延所得税资产	20,128,825.90	18,764,057.09
其他非流动资产	5,553,257.03	5,289,251.14
非流动资产合计	669,102,605.35	675,610,174.21
资产总计	1,302,409,851.87	1,376,384,275.06
流动负债：		
短期借款	134,083,534.19	222,297,134.82
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	8,922,428.75	1,494,581.91
应付账款	104,862,672.06	119,065,041.58
预收款项	612,296.12	471,392.48
合同负债	9,542,069.93	6,444,389.17
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	3,017,839.62	14,861,921.44
应交税费	4,720,368.80	5,555,596.99
其他应付款	14,240,431.13	11,463,194.69
其中：应付利息		

项目	期末余额	期初余额
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	99,248,619.98	47,431,930.87
其他流动负债	34,690,141.64	32,843,955.02
流动负债合计	413,940,402.22	461,929,138.97
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	361,246,123.11	360,153,235.41
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,587,556.16	4,846,419.48
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	0.00	0.00
递延收益	8,411,933.92	8,133,189.71
递延所得税负债	186,560.42	184,893.77
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	371,432,173.61	373,317,738.37
负债合计	785,372,575.83	835,246,877.34
所有者权益：		
股本	146,666,700.00	146,666,700.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	127,884,069.11	127,884,069.11
减：库存股		
其他综合收益	7,601,086.69	7,601,086.69
专项储备		
盈余公积	33,744,596.87	33,744,596.87
一般风险准备		
未分配利润	175,774,582.51	195,664,834.34
归属于母公司所有者权益合计	491,671,035.18	511,561,287.01
少数股东权益	25,366,240.86	29,576,110.71
所有者权益合计	517,037,276.04	541,137,397.72
负债和所有者权益总计	1,302,409,851.87	1,376,384,275.06

法定代表人：叶青

主管会计工作负责人：邵晓东

会计机构负责人：陈友莲

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：		

项目	期末余额	期初余额
货币资金	41,702,537.38	80,629,751.33
交易性金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产		
应收票据	0.00	5,312,980.29
应收账款	160,710,045.10	149,632,847.96
应收款项融资	0.00	196,000.00
预付款项	515,978.08	212,235.75
其他应收款	118,381,081.33	121,971,801.08
其中：应收利息		
应收股利	105,923,782.73	110,161,481.38
存货	0.00	0.00
其中：数据资源		
合同资产	133,192,567.72	135,634,815.67
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,152,488.54	3,499,115.95
流动资产合计	457,654,698.15	497,089,548.03
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	95,325,119.89	95,325,119.89
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	545,109,739.96	542,015,300.00
固定资产	50,687,336.76	51,060,028.11
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	697,356.08	4,419,048.87
无形资产	10,428,335.10	13,962,270.36
其中：数据资源		
开发支出	0.00	0.00
其中：数据资源		
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	1,130,534.00	953,413.23
递延所得税资产	11,835,309.44	11,901,742.96
其他非流动资产	1,456,795.73	1,375,315.23
非流动资产合计	716,670,526.96	721,012,238.65
资产总计	1,174,325,225.11	1,218,101,786.68
流动负债：		

项目	期末余额	期初余额
短期借款	104,689,430.10	176,009,734.16
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	13,187,645.17	5,059,312.71
应付账款	78,670,108.23	97,096,239.09
预收款项	99,394.19	99,394.19
合同负债	2,659,291.58	2,993,749.78
应付职工薪酬	6,767,621.85	8,829,738.31
应交税费	4,058,981.28	1,693,117.90
其他应付款	23,557,013.94	19,740,686.15
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	96,452,569.03	44,307,447.70
其他流动负债	17,092,947.11	16,224,911.31
流动负债合计	347,235,002.48	372,054,331.30
非流动负债：		
长期借款	361,246,123.11	360,153,235.41
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	14,810.81	2,372,777.26
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	0.00	0.00
递延收益	7,658,568.05	7,391,935.58
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	368,919,501.97	369,917,948.25
负债合计	716,154,504.45	741,972,279.55
所有者权益：		
股本	146,666,700.00	146,666,700.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	127,667,087.95	127,667,087.95
减：库存股		
其他综合收益	6,663,297.81	6,663,297.81
专项储备		
盈余公积	33,691,028.54	33,691,028.54
未分配利润	143,482,606.36	161,441,392.83
所有者权益合计	458,170,720.66	476,129,507.13
负债和所有者权益总计	1,174,325,225.11	1,218,101,786.68

3、合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	103,487,814.59	116,632,152.15
其中：营业收入	103,487,814.59	116,632,152.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	127,555,053.97	155,925,287.05
其中：营业成本	77,098,150.24	100,983,561.71
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	3,093,352.69	786,089.52
销售费用	10,613,787.68	10,692,140.37
管理费用	17,016,153.02	20,260,200.03
研发费用	12,145,430.89	14,716,476.94
财务费用	7,588,179.45	8,486,818.48
其中：利息费用	7,620,993.04	8,827,106.11
利息收入	114,432.04	369,006.15
加：其他收益	1,204,622.16	1,648,140.93
投资收益（损失以“—”号填列）	565,826.79	179,419.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	101,121.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	565,826.79	0.00
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）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）	1,740,584.14	-16,771,612.76
资产减值损失（损失以“—”号填列）	74,470.76	-334,350.74
资产处置收益（损失以“—”号填列）	397,973.17	97,612.42
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-20,083,762.36	-54,473,925.31
加：营业外收入	3,934.65	929,438.98
减：营业外支出	114,682.80	4,591.31
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-20,194,510.51	-53,549,077.64
减：所得税费用	872,573.53	22,528.02
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-21,067,084.04	-53,571,605.66
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-21,067,084.04	-53,571,605.66
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以 “—” 号填列)	-19,890,251.83	-53,365,218.10
2. 少数股东损益 (净亏损以 “—” 号填列)	-1,176,832.21	-206,387.56
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-21,067,084.04	-53,571,605.66
归属于母公司所有者的综合收益总额	-19,890,251.83	-53,365,218.10
归属于少数股东的综合收益总额	-1,176,832.21	-206,387.56
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.1356	-0.3639
(二) 稀释每股收益	-0.1356	-0.3639

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：叶青 主管会计工作负责人：邵晓东 会计机构负责人：陈友莲

4、母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	48,607,543.37	49,826,570.75
减：营业成本	35,723,789.93	57,427,437.95
税金及附加	2,747,146.86	650,724.09
销售费用	6,710,164.36	7,117,143.56
管理费用	9,920,757.22	12,982,203.30
研发费用	8,509,950.80	10,588,712.60
财务费用	7,276,977.05	8,184,060.74
其中：利息费用	7,339,344.69	8,476,105.92
利息收入	83,365.41	300,576.95
加：其他收益	796,599.40	1,264,445.97
投资收益 (损失以 “—” 号填列)	2,022,025.10	179,419.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	101,121.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益 (损失以 “—” 号填列)		

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）	2,258,536.40	-8,127,938.13
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-976,813.88	-428,394.42
资产处置收益（损失以“—”号填列）	391,517.43	97,612.42
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-17,789,378.40	-54,138,565.91
加：营业外收入	256.44	474,784.87
减：营业外支出	103,230.99	445.68
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-17,892,352.95	-53,664,226.72
减：所得税费用	66,433.52	6,423.44
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-17,958,786.47	-53,670,650.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-17,958,786.47	-53,670,650.16
（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	-17,958,786.47	-53,670,650.16
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	114,507,824.94	109,502,177.37
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	0.00

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
收到其他与经营活动有关的现金	7,520,067.38	4,318,645.97
经营活动现金流入小计	122,027,892.32	113,820,823.34
购买商品、接受劳务支付的现金	31,581,275.25	69,724,909.07
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	82,709,824.81	99,241,777.93
支付的各项税费	10,077,991.55	6,089,006.50
支付其他与经营活动有关的现金	15,624,891.09	29,818,383.66
经营活动现金流出小计	139,993,982.70	204,874,077.16
经营活动产生的现金流量净额	-17,966,090.38	-91,053,253.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	1,600,000.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,000.00	3,400.00
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	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	29,000.00	1,603,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,154,740.27	29,656,794.52
投资支付的现金	0.00	0.00
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	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	5,154,740.27	29,656,794.52
投资活动产生的现金流量净额	-5,125,740.27	-28,053,394.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	159,891,540.20	328,323,435.20
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	159,891,540.20	328,323,435.20
偿还债务支付的现金	191,831,043.35	278,834,023.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,607,075.33	8,433,142.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,033,037.64	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	3,764,237.37	5,448,570.50
筹资活动现金流出小计	206,202,356.05	292,715,735.82
筹资活动产生的现金流量净额	-46,310,815.85	35,607,699.38
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	-69,402,646.50	-83,498,948.96
加：期初现金及现金等价物余额	160,615,853.85	204,757,710.45
六、期末现金及现金等价物余额	91,213,207.35	121,258,761.49

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	46,044,799.75	62,317,595.69
收到的税费返还	0.00	0.00

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
收到其他与经营活动有关的现金	4,732,634.45	2,438,818.28
经营活动现金流入小计	50,777,434.20	64,756,413.97
购买商品、接受劳务支付的现金	28,372,524.85	52,249,086.33
支付给职工以及为职工支付的现金	38,214,253.51	46,747,653.48
支付的各项税费	1,486,301.47	2,788,209.28
支付其他与经营活动有关的现金	7,299,038.98	22,966,312.98
经营活动现金流出小计	75,372,118.81	124,751,262.07
经营活动产生的现金流量净额	-24,594,684.61	-59,994,848.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	1,600,000.00
取得投资收益收到的现金	6,259,723.75	7,401,688.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
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	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	6,259,723.75	9,001,688.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,952,325.76	25,634,853.40
投资支付的现金	0.00	0.00
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	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	2,952,325.76	25,634,853.40
投资活动产生的现金流量净额	3,307,397.99	-16,633,164.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	155,000,000.00	310,000,000.00
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	155,000,000.00	310,000,000.00
偿还债务支付的现金	164,907,112.30	268,716,474.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,335,118.90	8,237,655.08
支付其他与筹资活动有关的现金	1,059,633.28	1,530,731.28
筹资活动现金流出小计	173,301,864.48	278,484,861.28
筹资活动产生的现金流量净额	-18,301,864.48	31,515,138.72
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	-39,589,151.10	-45,112,874.20
加：期初现金及现金等价物余额	79,684,927.75	116,644,604.67
六、期末现金及现金等价物余额	40,095,776.65	71,531,730.47

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	146,666,700.00	0.00	0.00	0.00	127,884,069.11		7,601,086.69		33,744,596.87		195,664,834.34		511,561,287.01	29,576,110.71	541,137,397.72
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	146,666,700.00	0.00	0.00	0.00	127,884,069.11		7,601,086.69		33,744,596.87		195,664,834.34		511,561,287.01	29,576,110.71	541,137,397.72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00		-19,890,251.83		-19,890,251.83	-4,209,869.85	-24,100,121.68
（一）综合收益总额											-19,890,251.83		-19,890,251.83	-1,176,832.21	-21,067,084.04
（二）所有者投入和减少资本											0.00		0.00	0.00	0.00
1．所有者投入的普通股															
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他															



项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
（三）利润分配											0.00		0.00	-3,033,037.64	-3,033,037.64
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配													0.00	-3,033,037.64	-3,033,037.64
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转											0.00		0.00	0.00	0.00
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											0.00		0.00	0.00	0.00
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他											0.00		0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	146,666,700.00	0.00	0.00	0.00	127,884,069.11		7,601,086.69		33,744,596.87		175,774,582.51	491,671,035.18	25,366,240.86	517,037,276.04	

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	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、上年年末余额	146,666,700.00				127,884,069.11		7,601,086.69		33,744,596.87		289,266,379.77		605,162,832.44	29,331,977.52	634,494,809.96
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	146,666,700.00				127,884,069.11		7,601,086.69		33,744,596.87		289,266,379.77		605,162,832.44	29,331,977.52	634,494,809.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-54,831,885.10		-54,831,885.10	-206,387.56	-55,038,272.66
（一）综合收益总额											-53,365,218.10		-53,365,218.10	-206,387.56	-53,571,605.66
（二）所有者投入和减少资本															
1．所有者投入的普通股															
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他															
（三）利润分配											-1,466,667.00		-1,466,667.00		-1,466,667.00
1．提取盈余公积															



项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	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												
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-1,466,667.00		-1,466,667.00		
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	146,666,700.00				127,884,069.11		7,601,086.69		33,744,596.87		234,434,494.67		550,330,947.34	29,125,589.96	579,456,537.30

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	146,666,700.00				127,667,087.95		6,663,297.81		33,691,028.54	161,441,392.83		476,129,507.13
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	146,666,700.00				127,667,087.95		6,663,297.81		33,691,028.54	161,441,392.83		476,129,507.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00				0.00		0.00		0.00	-17,958,786.47		-17,958,786.47
（一）综合收益总额	0.00				0.00		0.00		0.00	-17,958,786.47		-17,958,786.47
（二）所有者投入和减少资本	0.00				0.00		0.00		0.00	0.00		0.00
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配	0.00				0.00		0.00		0.00	0.00		0.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转	0.00				0.00		0.00		0.00	0.00		0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）												



项目	2026 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
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	0.00				0.00		0.00		0.00	0.00		0.00
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	146,666,700.00				127,667,087.95		6,663,297.81		33,691,028.54	143,482,606.36		458,170,720.66

上期金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	146,666,700.00				127,667,087.95		6,663,297.81		33,691,028.54	226,359,636.34		541,047,750.64
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	146,666,700.00				127,667,087.95		6,663,297.81		33,691,028.54	226,359,636.34		541,047,750.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-55,137,317.16		-55,137,317.16
（一）综合收益总额										-53,670,650.16		-53,670,650.16

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先 股	永续债	其他								
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配										-1,466,667.00		-1,466,667.00
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配										-1,466,667.00		-1,466,667.00
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	146,666,700.00				127,667,087.95		6,663,297.81		33,691,028.54	171,222,319.18		485,910,433.48

三、公司基本情况

深圳市建筑科学研究院股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名深圳市建筑科学研究院，前身深圳市建筑科学研究所根据深圳市机构编制委员会下发的深编〔1992〕46号《关于市建筑设计院机构编制问题的批复》设立。

2001年9月经深圳市机构编制委员会办公室深编办〔2001〕55号《关于深圳市建筑科学研究所更名的批复》批准，该所更名为深圳市建筑科学研究院，为属于深圳市规划局下属事业单位深圳市建筑设计研究总院（现深圳市建筑设计研究总院有限公司）下属的市属事业单位。

根据2006年7月5日中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅联合下发的深办〔2006〕35号文件《关于印发〈深圳市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位划转工作实施方案〉的通知》，及2006年8月16日深圳市规划局、深圳市投资控股有限公司签订的《关于深圳市建筑设计研究总院划转和移交工作备忘录》，本公司随深圳市建筑设计研究总院划转到深圳市投资控股有限公司。

2007年8月20日，本公司办理了工商注册登记手续，领取了深圳市工商行政管理局颁发的440301102792750号企业法人营业执照，公司类型为有限责任公司（法人独资），股东为深圳市投资控股有限公司，占股比例为100%，注册资本人民币2,000万元，扣除以土地评估增值出资的人民币199.58万元后实收资本为人民币1,800.42万元。

2012年4月10日，根据《深圳市投资控股有限公司关于完善深圳市建筑科学研究院有限公司注册资本金问题的批复》（深投控〔2012〕169号）文件，深圳市投资控股有限公司以货币资金人民币1,995,759.92元等额置换2007年改制土地评估增值出资，出资后，公司注册资本人民币2,000万元，实收资本人民币2,000万元。

根据2012年7月30日深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委〔2012〕132号文件《关于深圳市建筑科学研究院有限公司引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股总体方案的批复》，2012年12月18日经本公司股东会决议和增资协议，本公司注册资本由原来人民币2,000万元变更为人民币3,333.3333万元，变更后股东出资和股权比例为：深圳市投资控股有限公司出资额人民币2,000万元，股权比例为60%；中关村发展集团股份有限公司出资额人民币333.3333万元，股权比例为10%；深圳市英龙建安（集团）有限公司出资额人民币333.3333万元，股权比例为10%；深圳市创新投资集团有限公司出资额人民币166.6667万元，股权比例为5%；深圳市建科投资股份有限公司出资额人民币500万元，股权比例为15%。上述出资已经中天运会计师事务所有限公司深圳分所出具的中天运（深圳）〔2012〕验字第00007号《验资报告》验证。本公司已于2012年12月26日办理了工商变更登记手续。

2013年11月28日，本公司按照发起人协议及章程（草案）的规定，以2013年5月31日为基准日，将深圳市建筑科学研究院有限公司整体变更设立为股份有限公司，以截至2013年5月31日深圳市建筑科学研究院有限公司的净资产人民币166,322,358.71元，按1:0.6614的比例折合股份总额11,000万股，每股人民币1元，共计股本人民币110,000,000.00元，大于股本部分计入资本公积。变更后股东出资和股权比例为：深圳市投资控股有限公司出资额人民币6,600万元，股权比例为60%；深圳市建科投资股份有限公司出资额人民币1,650万元，股权比例为15%；中关村发展集团股份有限公司出资额人民币1,100万元，股权比例为10%；深圳市英龙建安（集团）有限公司出资额人民币1,100万元，股权比例为10%；深圳市创新投资集团有限公司出资额人民币550万元，股权比例为5%。上述出资已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字〔2013〕第310546号《验资报告》验证。本公司已于2013年12月25日办理了工商变更登记手续。

2014年11月24日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会关于对本公司股权实施战略性调整的通知（深国资委〔2014〕564号），决定将深圳市投资控股有限公司持有的本公司60%股权战略性调整至深圳市资本运营集团有限公司（原名“深圳市远致投资有限公司”，经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批准、深圳市市场监督管理局核准，“深圳市远致投资有限公司”自2020年3月3日正式更名为“深圳市资本运营集团有限公司”），深圳市投资控股有限公司已于2014年12月31日在深圳联合产权交易所办理完权益交割。

2017 年 6 月 23 日，本公司经中国证券监督管理委员会证监许可〔2017〕1028 号文《关于核准深圳市建筑科学研究院股份有限公司首次公开发行股票的批复》核准向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）36,666,700 股。本公司于 2017 年 7 月 5 日向社会公众投资者定价发行人民币普通股（A 股）36,666,700 股，注册资本变更为人民币 146,666,700.00 元。上述出资已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字〔2017〕第 ZI10642 号《验资报告》验证。本公司股票于 2017 年 7 月 19 日在深圳证券交易所挂牌交易。

截至 2026 年 6 月 30 日止，本集团累计发行股本总数 14,666.67 万股，注册资本为 14,666.67 万元，注册地及总部地址：深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼。

公司经营范围：城市及建筑科学研究，城市规划编制，工程咨询、勘察、设计、质量检测与检查、项目管理、监理及相关技术服务，环境工程检测和咨询，建筑工程性能评估，能耗测评及节能检测评价，绿色节能改造咨询与施工，绿色建筑与园区运营管理，碳审计与评估，绿色低碳技术与产品咨询、投资、培训推广，会议展览，物业租赁与管理，建筑服务；科普宣传服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；组织文化艺术交流活动；信息技术咨询服务；节能管理服务；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）。绿色低碳技术培训推广；认证服务。

本公司及子公司（以下简称“本集团”）的主营业务分为：场景创新服务、战略孵化服务、公信服务、其他技术服务。本公司子公司的相关信息参见附注十。

本报告期内，本集团增减子公司的情况参见附注九。

本集团的母公司为深圳市资本运营集团有限公司，本集团的实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

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：

具体详见报告。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本集团营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及子公司采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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

6、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确定，合并范围包括本集团及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

（2）合并程序

本集团将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本集团与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本集团不一致的，在编制合并财务报表时，按本集团的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流

量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

2) 处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

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

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价（或资本溢价），资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价（或资本溢价），资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本集团确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- （1）确认本集团单独所持有的资产，以及按本集团份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本集团单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同承担的负债；

- (3) 确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“13、长期股权投资”。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

10、金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应收款项融资、应付款项、借款及股本等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据本附注 25、收入的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

1) 本集团金融资产的分类

本集团通常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，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，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。

本集团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：

本集团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。

本集团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：

本集团管理该金融资产的业务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。

对于非交易性权益工具投资，本集团可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，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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，本集团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，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将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。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团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。本集团以客观事实为依据、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。

本集团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，本集团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。

截至资产负债表日，本集团不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益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权益工具投资。

2) 本集团金融资产的后续计量

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。

以摊余成本计量的金融资产

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、重分类、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债权投资

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其他综合收益的权益工具投资

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

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债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及以摊余成本计量的金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

该金融资产已转移，且本集团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；

该金融资产已转移，虽然本集团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，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(6) 减值

本期会计估计变更前：

本集团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；

合同资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资。

1) 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，是指本集团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。

在计量预期信用损失时，本集团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）。

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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，本集团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。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具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：

该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或

该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

2) 应收款项的坏账准备

a) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

应收票据	根据承兑人信用风险特征的不同，本集团将应收票据划分银行承兑汇票和商业承兑汇票两个组合。
应收账款	本集团基于历史信用损失经验，使用迁徙率模型计算预期信用损失，根据资产负债表日对历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况和未来经济状况预测的评估，将客户划分为房地产客户和非房地产客户两个组合，在计算坏账准备时作区分。
应收款项融资	本集团应收款项融资为有双重持有目的的应收银行承兑汇票。由于承兑银行均为信用等级较高的银行，本集团将全部应收款项融资作为一个组合。

其他应收款	本集团其他应收款主要包括应收押金和保证金、应收员工备用金、应收股利等。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此本集团将全部其他应收款作为一个组合，在计算其他应收款的坏账准备时未进一步区分不同的客户群体。
合同资产	根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此本集团将全部合同资产作为一个组合，在计算合同资产的坏账准备时未进一步区分不同的客户群体。

b) 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款和合同资产，通常按照信用风险特征组合计量其损失准备。若某一对手方信用风险特征与组合中其他对手方显著不同，或该对手方信用风险特征发生显著变化，对应收该对手方款项按照单项计提损失准备。例如，当某对手方发生严重财务困难，应收该对手方款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄区间的预期信用损失率时，对其单项计提损失准备。

3) 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

4) 信用风险显著增加

本集团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，本集团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。本集团考虑的信息包括：

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，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团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，本集团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，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

借款人不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或金融资产逾期超过 90 日。

5) 已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产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；

本集团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。

6) 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，本集团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，本集团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。

7) 核销

如果本集团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集团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，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。
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。

本期会计估计变更后：

本集团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；

合同资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资。

1) 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，是指本集团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。

在计量预期信用损失时，本集团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）。

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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，本集团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。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

A、应收票据

对于划分为组合的应收票据，本集团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，计提预期信用损失。

组合 1：银行承兑汇票

组合 2：商业承兑汇票

B、应收款项和合同资产

本集团按照信用风险特征的相似性和相关性对应收款项及合同资产进行分类。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各类别确定依据及信用损失准备计提方法如下：

组合 1-2：低风险组合，本类别按债务单位的信用风险特征划分，主要包括两类客户，一为北上广深政府部门及事业单位、河北雄安新区管理委员会、中国雄安集团有限公司及其所属企业，二为主体信用评级 AAA 级的国有企业及其控股子公司等类别的款项；此类客户款项发生坏账损失的可能性极小。

组合 3-4：非房地产企业组合、房地产企业组合，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。房地产行业风险较高，在根据逾期信息计算减值准备时，本集团将剩余客户群体区分为非房地产企业组合和房地产企业组合，分别适用不同的预期信用损失率。

C、应收款项融资

本集团应收款项融资为有双重持有目的的应收银行承兑汇票，主要为信用等级较高、资金实力雄厚、经营情况良好、属于

6 家国有大型商业银行和 9 家上市股份制商业银行承兑的汇票。由于承兑银行均为信用等级较高的银行，本集团将全部应收款项融资作为一个组合；本集团评估其信用风险极低，不计提信用减值损失。

D、其他应收款

本集团其他应收款主要包括应收押金和保证金、应收员工备用金、应收股利等。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此本集团将全部其他应收款作为一个组合，在计算其他应收款的坏账准备时未进一步区分不同的客户群体。

2) 信用风险显著增加

本集团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，本集团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。本集团考虑的信息包括：

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，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团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，本集团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，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

借款人不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或金融资产逾期超过 90 日。

3) 已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产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；

本集团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。

4) 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，本集团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，本集团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。

5) 核销

如果本集团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集团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，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

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）权益工具

本集团发行权益工具，按实际发行价格计入股东权益，相关的交易费用从股东权益（资本公积）中扣减，如资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。回购本集团权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

11、存货

（1） 存货的分类

存货分类为：库存商品等。

（2） 发出存货的计价方法

本集团存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。库存商品等发出时采用加权平均法计价。

（3） 存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本集团通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，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） 存货可变现净值的确认方法

存货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。

12、合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“10、（6）金融资产减值”。

13、长期股权投资

（1） 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本集团的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本集团联营企业。

（2） 初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价（或资本溢价），股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

（3）后续计量及损益确认方法

1) 成本法核算的长期股权投资

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

2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动(简称“其他所有者权益变动”)，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

15、固定资产

（1）确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）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且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

（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	10 - 30 年	0.00% - 5.00%	3.17% - 10.00%
机器设备	年限平均法	5 年	0	20.00%
运输设备	年限平均法	10 年	0	10.00%
电子设备	年限平均法	5 - 10 年	0.00% - 5.00%	9.50% - 20.00%
办公设备及其他	年限平均法	5 年	0.00% - 5.00%	19.00% - 20.00%

本集团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，本集团确定各类固定资产的年折旧率如上表。

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）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本附注“20、长期资产减值”。

4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本集团租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本集团。

②本集团有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本集团将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本集团在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本集团才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5) 每年年度终了，本集团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。

6) 大修理费用

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，计提折旧。

16、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

(2) 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2) 借款费用已经发生；

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

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

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

18、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

本集团使用权资产是指本集团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；本集团作为承租人发生的初始直接费用；本集团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。本集团作为承租人按照《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

本集团采用直线法计提折旧。本集团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。

19、无形资产

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

1) 无形资产的计价方法

a) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

b) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命（年）	确定依据	摊销方法
土地使用权	50 年	土地使用年限	平均年限法
专利权	3 - 10 年	预计带来经济利益的年限	平均年限法
软件	3 年	预计带来经济利益的年限	平均年限法

3) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

4) 开发阶段支出资本化的具体条件

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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- a) 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；
- b) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- c) 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；
- d) 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；
- e) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

20、长期资产减值

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

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本集团进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，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。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。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，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、长期待摊费用

本集团将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在可使用年限和租赁期两者较低年限进行平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本集团对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

22、合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

23、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

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

本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

1) 设定提存计划

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

2) 设定受益计划

本集团根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，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。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

（3）辞退福利的会计处理方法

本集团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：本集团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；本集团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

本集团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。

24、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本集团将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

25、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

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团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，本集团在合同开始日，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。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

满足下列条件之一时，本集团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：

客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；

客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。

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

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（详见本附注 10、金融工具）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。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作为合同负债列示。

（2）本集团收入确认的具体方法

1) 场景创新服务业务

本集团场景创新服务业务，是通过“总设计师”、城市“智库”等模式，系统解决城市重点片区、重点建筑及重要渠道客户面临的综合性发展需求。公司在整合规划、设计、咨询、建设管理、运营等全过程技术服务能力的基础上，针对大型项目常见的跨专业协同难、多主体协同难、技术综合应用难等关键痛点，提供融合新技术、新业态、新模式的解决方案。

2) 战略孵化服务业务

本集团战略孵化服务业务，是公司为推动业务转型和开拓第二增长曲线的战略发展需要，开展的科研服务及创新试点业务。

3) 公信服务业务

本集团公信服务业务，主要为检测、检验、认证业务，业务流程通常为签订业务合同、执行检测服务并提交检测报告，分为按出具的每份检测报告计费的检测业务和包干类的工程质量检测业务两种类型。

4) 收入确认具体方法

对于场景创新服务业务、战略孵化服务业务、其他技术服务业务以及包干类的工程质量检测业务，由于本集团履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本集团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，因此本集团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。

本集团按照产出法确定提供服务的履约进度，即根据合同约定履约义务的各个阶段，在提交阶段成果并取得经客户确认的成果交付件等确认证明、政府批文、第三方审验证明或其他能够证明该阶段工作已完成的合理证据时，确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团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。

对于按出具的每份检测报告计费的检测业务，本集团在经客户确认已提交相关检测报告时确认收入。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

26、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本集团为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。

该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源。

该成本预期能够收回。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本集团在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

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；

为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

27、政府补助

(1) 类型

政府补助，是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

（2）会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本集团已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

28、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。除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

商誉的初始确认；

既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

29、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

1) 使用权资产

在租赁期开始日，本集团对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

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；

本集团发生的初始直接费用；

本集团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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本集团后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照本附注“20、长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

2) 租赁负债

在租赁期开始日，本集团对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），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；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司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公司将行使终止租赁选择权。

本集团采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本集团的增量借款利率作为折现率。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

本集团选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法（提示：或：其他系统合理的方法）计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

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；

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，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，本集团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，本集团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

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法（提示：采用其他合理方法的，请说明）确认为租金收入。本集团将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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。经营租赁发生变更的，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。

2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，将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。

本集团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。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“10、金融工具”进行会计处理。

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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 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；
- 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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 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，本集团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；
- 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，本集团按照本附注“10、金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

（3）售后租回交易

公司按照本附注“25、收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为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。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为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。金融负债的会计处理详见本附注“10、金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本集团作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为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。金融资产的会计处理详见本附注“10、金融工具”。

30、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。

本集团以公允价值计量的资产和负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、投资性房地产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团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，本集团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、缺乏流动性折价等。

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。

本集团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。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入留存收益。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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，本集团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。

31、分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团只有一个经营分部。

32、其他重要的会计政策和会计估计

（1）股利分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

（2）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

此外，本集团同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本集团或本集团的关联方。

33、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	非全资子公司收入金额占集团总收入 $\geq 10\%$
重要的无形资产	金额 $\geq$ 人民币 200 万元
重要的资本化研发项目	金额 $\geq$ 人民币 100 万元
重要合营企业或联营企业	对合 / 联营企业的投资收益金额大于 100 万且占集团投资收益 $\geq 10\%$
重要的应收账款	金额 $\geq$ 人民币 300 万元
重要的其他应收款	金额 $\geq$ 人民币 100 万元
重要的应付账款	金额 $\geq$ 人民币 1,000 万元
重要的预收款项	金额 $\geq$ 人民币 200 万元
重要的合同负债	金额 $\geq$ 人民币 200 万元
重要的其他应付款	金额 $\geq$ 人民币 500 万元

34、主要会计估计及判断

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

（1）主要会计估计

除固定资产、使用权资产、无形资产及长期待摊费用等资产的折旧及摊销（详见本附注 15、18、19、21）和各类资产减值（详见附注七、2、3、5 以及附注十八、1、2）涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- 1) 附注七、15 - 递延所得税资产的确认；
- 2) 附注十三、金融工具和投资性房地产的公允价值估值。

（2）主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

附注十、披露对其他主体实施控制、共同控制或重大影响的重大判断和假设。

35、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）2026 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

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	一般纳税人按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。小规模纳税人或简易计税项目，适用简易计税方法按征收率计税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计征	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%、20%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	2%
房产税	按房产原值的 70%计征	1.2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
本公司	15%
深圳市市政工程咨询中心有限公司（简称“市政中心”）	15%
深圳市建研检测有限公司（简称“建研检测”）	15%
雄安绿研检验认证有限公司（简称“绿研检验”）	15%
北京艾科城工程技术有限公司（简称“北京艾科城”）	20%
深圳艾科筑业工程技术有限公司（简称“艾科筑业”）	20%
深圳艾科城绿色科技文化有限公司（简称“深圳艾科城”）	20%
河北雄安玖壹生态科技有限公司（简称“雄安玖壹”）	20%
上海市爱轲城生态科技有限公司（简称“上海爱轲城”）	20%
湖北建胜工程技术咨询有限公司（简称“湖北建胜”）	20%
湖北丰天工程技术服务有限公司（简称“丰天工程”）	20%
湖北图强全过程咨询有限公司（简称“图强咨询”）	20%
湖北精兴建设工程质量检测有限公司（简称“精兴建设”）	20%
荆门市领航职业技能培训有限公司（简称“领航培训”）	20%
湾区（深圳）城市规划设计有限公司（简称“湾区规划设计”）	20%
湾区（深圳）绿色技术有限公司（简称“湾区绿色技术”）	20%
雄安绿研智库有限公司（简称“雄安绿研智库”）	20%

2、税收优惠

（1）2023 年 12 月 12 日，本公司续申国家高新技术企业，证书编号：GR202344207602，有效期为 2023 至 2025 年度，企业所得税税率为 15%。本年期满，已提交复审申请。根据国家税务总局发布的 2017 年第 24 号《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》，高新技术企业资格期满当年，在通过复审申请前，本公司报告期企业所得税暂按 15%的税率预缴。

（2）2023 年 10 月 16 日，市政中心续申国家高新技术企业，证书编号：GR202344201519，有效期为 2023 至 2025 年度，企业所得税税率为 15%。本年期满，已提交复审申请。根据国家税务总局发布的 2017 年第 24 号《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》，高新技术企业资格期满当年，在通过复审申请前，本公司报告期企业所得税暂按 15%的税率预缴。

（3）2025 年 12 月 25 日，建研检测续申国家高新技术企业，证书编号：GR202544202712，有效期为 2025 至 2027 年度，企业所得税税率为 15%。

(4) 2025 年 12 月 2 日，绿研检验续申国家高新技术企业，证书编号：GR202513002212，有效期为 2025 至 2027 年度，企业所得税税率为 15%。

(5) 本公司之其他子公司符合财政部和国家税务总局发布的 2023 年第 12 号《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》(有效期：2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日)中的相关条件，执行：当年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

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	150,021.89	145,021.89
银行存款	91,063,185.46	160,470,831.96
其他货币资金	3,340,474.74	2,586,647.51
存放财务公司款项	0.00	0.00
合计	94,553,682.09	163,202,501.36
其中：存放在境外的款项总额	0.00	0.00

其他说明

其他货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	1,733,714.01	1,641,823.93
代建户监管资金	1,606,760.73	944,823.58
合计	3,340,474.74	2,586,647.51

截至 2026 年 6 月 30 日，保函保证金共人民币 1,733,714.01 元(2025 年 12 月 31 日：人民币 1,641,823.93 元)，为本集团向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款，其使用受到限制。

截至 2026 年 6 月 30 日，代建户监管资金共人民币 1,606,760.73 元(2025 年 12 月 31 日：人民币 944,823.58 元)，为以本集团名义在银行开立的三方监管账户余额，根据有关的《三方监管协议》，这些监管账户的资金仅可用于代建项目工程建设资金的支付，其使用受到限制。

2、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）	128,456,914.69	122,856,623.87
1 至 2 年	56,763,952.23	72,644,664.85

账龄	期末账面余额	期初账面余额
2 至 3 年	69,184,716.70	70,734,281.33
3 年以上	183,512,976.45	175,952,820.46
3 至 4 年	53,713,280.37	54,135,456.99
4 至 5 年	41,176,530.82	38,315,588.12
5 年以上	88,623,165.26	83,501,775.35
合计	437,918,560.07	442,188,390.51

(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	31,238,867.47	7.13%	31,238,867.47	100.00%	0.00	29,274,759.70	6.62%	29,274,759.70	100.00%	0.00
其中：										
单项高风险	31,238,867.47	7.13%	31,238,867.47	100.00%	0.00	29,274,759.70	6.62%	29,274,759.70	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	406,679,692.60	92.87%	82,399,795.96	20.26%	324,279,896.64	412,913,630.81	93.38%	86,967,252.31	21.06%	325,946,378.50
其中：										
非房企组合	115,535,359.43	26.38%	58,653,206.76	50.77%	56,882,152.67	131,454,100.04	29.73%	62,989,697.12	47.92%	68,464,402.92
房企组合	27,245,908.07	6.22%	19,938,113.12	73.18%	7,307,794.95	30,339,911.27	6.86%	20,212,772.23	66.62%	10,127,139.04
低风险组合 1	205,423,833.69	46.91%	2,054,238.34	1.00%	203,369,595.35	188,440,280.69	42.62%	1,884,402.81	1.00%	186,555,877.88
低风险组合 2	58,474,591.41	13.35%	1,754,237.74	3.00%	56,720,353.67	62,679,338.81	14.17%	1,880,380.15	3.00%	60,798,958.66
合计	437,918,560.07	100.00%	113,638,663.43	25.95%	324,279,896.64	442,188,390.51	100.00%	116,242,012.01	26.29%	325,946,378.50

按单项计提坏账准备类别名称：单项认定

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
单项高风险	29,274,759.70	29,274,759.70	31,238,867.47	31,238,867.47	100.00%	-
合计	29,274,759.70	29,274,759.70	31,238,867.47	31,238,867.47		

按组合计提坏账准备类别名称：非房企组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	10,487,755.81	924,958.50	8.82%
逾期 1 年以内	20,910,970.28	4,288,840.00	20.51%
逾期 1-2 年	17,653,313.74	5,897,972.12	33.41%

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
逾期 2-3 年	20,098,546.96	8,690,611.71	43.24%
逾期 3-4 年	11,177,601.17	6,257,221.13	55.98%
逾期 4-5 年	8,226,528.73	5,612,960.55	68.23%
逾期 5 年以上	26,980,642.74	26,980,642.74	100.00%
合计	115,535,359.43	58,653,206.76	

按组合计提坏账准备类别名称：房企组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	1,240,891.35	129,729.10	10.45%
逾期 1 年以内	1,662,118.71	484,481.28	29.15%
逾期 1-2 年	1,767,026.93	781,004.17	44.20%
逾期 2-3 年	4,243,188.12	2,203,089.41	51.92%
逾期 3-4 年	4,604,188.10	3,098,243.40	67.29%
逾期 4-5 年	2,900,405.52	2,413,476.42	83.21%
逾期 5 年以上	10,828,089.34	10,828,089.34	100.00%
合计	27,245,908.07	19,938,113.12	

确定该组合依据的说明：

1) 2026 年重要的按单项计提坏账准备的计提依据：

单项高风险客户包括个别房地产开发商客户及应收款项预计无法收回的客户。个别房地产客户存在公开债务违约等负面新闻，本集团按 100% 计提减值准备；本年将预计无法收回款项的客户纳入单项高风险类别，按 100% 计提减值准备。

2) 2026 年按组合计提坏账准备的确认标准及说明：

本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。自 2021 年起，房地产行业风险较高，在根据逾期信息计算减值准备时，本集团将客户群体区分为组合一（非房地产开发商客户）和组合二（房地产开发商客户），分别适用不同的预期信用损失率。

按组合计提坏账准备类别名称：低风险组合 1

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合 1	205,423,833.69	2,054,238.34	1.00%
合计	205,423,833.69	2,054,238.34	

按组合计提坏账准备类别名称：低风险组合 2

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合 2	58,474,591.41	1,754,237.74	3.00%
合计	58,474,591.41	1,754,237.74	

确定该组合依据的说明：

低风险组合 1-2: 本类别按债务单位的信用风险特征划分, 主要包括两类客户, 一为应收北上广深政府部门及事业单位、河北雄安新区管理委员会、中国雄安集团有限公司及其所属企业, 二为主体信用评级 AAA 级的国有企业及其控股子公司等类别的款项; 此类客户款项发生坏账损失的可能性极小。

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	
应收账款坏账准备	116,242,012.01	10,707,799.25	12,505,311.35	0.00	805,836.48	113,638,663.43
合计	116,242,012.01	10,707,799.25	12,505,311.35	0.00	805,836.48	113,638,663.43

(4) 本期实际核销的应收账款情况

应收账款核销说明:

本期无金额重大的应收账款核销。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

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
单位一	47,723,186.02	61,317,708.67	109,040,894.69	16.60%	1,090,408.95
单位二	15,875,325.12	15,731,328.32	31,606,653.44	4.81%	316,066.53
单位三	19,770,191.52	4,671,549.63	24,441,741.15	3.72%	733,252.23
单位四	9,265,315.85	13,768,274.00	23,033,589.85	3.51%	230,335.90
单位五	16,975,095.15	5,519,362.93	22,494,458.08	3.42%	224,944.58
合计	109,609,113.66	101,008,223.55	210,617,337.21	32.06%	2,595,008.19

3、合同资产

(1) 合同资产情况

单位: 元

项目	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
提供服务产生的合同资产	218,941,012.25	14,240,487.00	204,700,525.25	217,464,219.71	14,314,957.76	203,149,261.95
合计	218,941,012.25	14,240,487.00	204,700,525.25	217,464,219.71	14,314,957.76	203,149,261.95

(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	911,800.00	0.42%	911,800.00	100.00%	0.00	911,800.00	0.42%	911,800.00	100.00%	0.00
其中：										
单项高风险	911,800.00	0.42%	911,800.00	100.00%	0.00	911,800.00	0.42%	911,800.00	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备	218,029,212.25	99.58%	13,328,687.00	6.11%	204,700,525.25	216,552,419.71	99.58%	13,403,157.76	6.19%	203,149,261.95
其中：										
提供服务产生的合同资产	218,029,212.25	99.58%	13,328,687.00	6.11%	204,700,525.25	216,552,419.71	99.58%	13,403,157.76	6.19%	203,149,261.95
合计	218,941,012.25	100.00%	14,240,487.00	6.50%	204,700,525.25	217,464,219.71	100.00%	14,314,957.76	6.58%	203,149,261.95

按单项计提坏账准备类别名称：单项认定

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
单项高风险	911,800.00	911,800.00	911,800.00	911,800.00	100.00%	-
合计	911,800.00	911,800.00	911,800.00	911,800.00		

按组合计提坏账准备类别个数：4

按组合计提坏账准备类别名称：非房企组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	313,104.59	27,615.82	8.82%
逾期 1 年以内	1,811,892.87	371,619.23	20.51%
逾期 1-2 年	5,398,364.82	1,803,593.69	33.41%
逾期 2-3 年	4,176,923.05	1,806,101.53	43.24%
逾期 3-4 年	149,900.00	83,914.02	55.98%
逾期 4-5 年	1,339,749.46	914,111.06	68.23%
逾期 5 年以上	4,217,685.62	4,217,685.62	100.00%
合计	17,407,620.41	9,224,640.97	

按组合计提坏账准备类别名称：房企组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	779,999.99	81,545.17	10.45%
逾期 1 年以内	163,350.06	47,613.96	29.15%
逾期 1-2 年	1,458,513.28	644,644.93	44.20%
逾期 2-3 年	782,274.96	406,161.98	51.92%
逾期 3-4 年	46,800.00	31,492.59	67.29%
逾期 4-5 年	6,454.90	5,371.23	83.21%
逾期 5 年以上	536,100.00	536,100.00	100.00%
合计	3,773,493.19	1,752,929.86	

确定该组合依据的说明：

1) 2026 年重要的按单项计提坏账准备的计提依据：

单项高风险客户包括个别房地产开发商客户及应收款项预计无法收回的客户。个别房地产客户存在公开债务违约等负面新闻，本集团按 100% 计提减值准备；本年将预计无法收回款项的客户纳入单项高风险类别，按 100% 计提减值准备。

2) 2026 年按组合计提坏账准备的确认标准及说明：

本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。自 2021 年起，房地产行业风险较高，在根据逾期信息计算减值准备时，本集团将客户群体区分为组合一（非房地产开发商客户）和组合二（房地产开发商客户），分别适用不同的预期信用损失率。

按组合计提坏账准备类别名称：低风险组合 1

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合 1	177,716,339.41	1,777,163.39	1.00%
合计	177,716,339.41	1,777,163.39	

按组合计提坏账准备类别名称：低风险组合 2

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合 2	19,131,759.24	573,952.78	3.00%
合计	19,131,759.24	573,952.78	

确定该组合依据的说明：

低风险组合 1-2：本类别按债务单位的信用风险特征划分，主要包括两类客户，一为应收北上广深政府部门及事业单位、河北雄安新区管理委员会、中国雄安集团有限公司及其所属企业，二为主体信用评级 AAA 级的国有企业及其控股子公司等类别的款项；此类客户款项发生坏账损失的可能性极小。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
提供服务产生的合同资产	2,556,264.99	2,630,735.75	0.00	提供服务产生的合同资产
合计	2,556,264.99	2,630,735.75	0.00	——

其他说明

本集团的合同资产主要涉及在资产负债表日本集团与不同客户的服务合同。本集团根据合同约定履行服务义务，并按合同约定的收款节点收取款项。当本集团取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

（4）本期实际核销的合同资产情况

合同资产核销说明：

本期不存在实际核销的合同资产情况。

4、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-银行承兑汇票	40,000.00	196,000.00
合计	40,000.00	196,000.00

(2) 其他说明

(a) 年末本集团不存在已质押的应收款项融资。

(b) 年末本集团不存在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。

(c) 本集团根据相关规定及近期公开信息披露的票据违约情况，将信用等级较高、资金实力雄厚、经营情况良好、属于 6 家国有大型商业银行和 9 家上市股份制商业银行承兑的汇票归于应收款项融资。

对于上述应收票据，本集团评估其信用风险极低，未计提信用减值损失。

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	4,035,053.48	3,016,845.97
合计	4,035,053.48	3,016,845.97

(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
押金	1,811,838.02	2,160,046.02
员工备用金	1,246,865.90	304,020.45
保证金	234,575.00	341,686.00
代扣代缴款项	0.00	377.46
其他	1,296,313.51	708,327.03
合计	4,589,592.43	3,514,456.96

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）	2,277,680.14	1,090,881.18
1 至 2 年	336,363.50	146,418.99
2 至 3 年	976,549.14	1,111,763.34
3 年以上	998,999.65	1,165,393.45
3 至 4 年	235,014.20	87,300.00

账龄	期末账面余额	期初账面余额
4 至 5 年	22,200.00	105,867.00
5 年以上	741,785.45	972,226.45
合计	4,589,592.43	3,514,456.96

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2026 年 1 月 1 日余额	133,423.61	364,187.38	0.00	497,610.99
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-6,760.71	6,760.71	0.00	0.00
——转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
——转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
——转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	82,560.86	31,099.71	0.00	113,660.57
本期转回	18,963.21	37,769.40	0.00	56,732.61
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年 6 月 30 日余额	190,260.55	364,278.40	0.00	554,538.95

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	
其他应收款坏账准备	497,610.99	113,660.57	56,732.61	0.00	0.00	554,538.95
合计	497,610.99	113,660.57	56,732.61	0.00	0.00	554,538.95

①本年无金额重大的其他应收款坏账准备收回或转回。

②本年无金额重大的其他应收款核销。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无。

5) 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销说明：

无。

6) 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
上海杨浦知识创新区投资发展有限公司	押金	491,978.78	2-3 年	10.72%	24,598.94
北京东方爱工场文化发展有限公司	押金	409,712.50	2-3 年	8.93%	20,485.63
深圳交易集团有限公司	保证金	368,309.00	1 年以内	8.02%	18,415.45
珠海市洪琴科技有限公司	押金	133,714.20	3-4 年	2.91%	6,685.71
阴彦军	押金	95,800.00	5 年以上	2.09%	4,790.00
合计		1,499,514.48		32.67%	74,975.73

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

因资金集中管理而列报于其他应收款的金额	0.00
情况说明	不适用

其他说明：

无。

6、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	665,217.15	68.46%	252,914.34	47.15%
1 至 2 年	35,665.63	3.67%	47,818.58	8.91%
2 至 3 年	212,116.46	21.83%	176,919.04	32.98%
3 年以上	58,731.44	6.04%	58,731.44	10.96%
合计	971,730.68		536,383.40	

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：

不适用。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
单位一	80,832.00	8.32%
单位二	75,000.00	7.72%
单位三	58,731.44	6.04%
单位四	51,644.10	5.31%
单位五	38,984.00	4.01%
合计	305,191.54	31.41%

其他说明：

无。

7、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
库存商品	80,961.75		80,961.75	80,961.75		80,961.75
合计	80,961.75		80,961.75	80,961.75		80,961.75

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	855,921.76	1,242,125.03
预缴增值税	3,673,905.05	3,140,963.90
增值税留抵税额	115,569.82	256,946.43
预缴企业所得税	0.00	5,732.56
合计	4,645,396.63	4,645,767.92

其他说明：

无。

9、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												
北京邻元技术有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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

不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用。

其他说明

本报告期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，无需进行减值测试。

10、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

(2) 采用公允价值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、期初余额	542,015,300.00	0.00	0.00	542,015,300.00
二、本期变动	4,199,699.23	0.00	0.00	4,199,699.23
加：外购	2,926,766.28	0.00	0.00	2,926,766.28
存货\固定资产\在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00
企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
减：处置	0.00	0.00	0.00	0.00
其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
未来大厦结算调整	167,673.68	0.00	0.00	167,673.68
上海爱轲城工抵房债务重组取得	1,105,259.27	0.00	0.00	1,105,259.27
三、期末余额	546,214,999.23	0.00	0.00	546,214,999.23

(3) 其他

- 1) 本公司于 2025 年末委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对投资性房地产进行评估以确定投资性房地产的公允价值，并出具了《投资性房地产评估项目资产评估报告》鹏信资估报字[2026]第 S0073 号（2024 年：鹏信资估报字[2025]第 067 号）。
- 2) 该投资性房地产已于 2022 年 11 月获取产权登记证书（粤（2022）深圳市不动产权第 0461539 号）。
- 3) 该投资性房地产已设定了借款抵押，详见附注七、29 长期借款。
- 4) 公司子公司上海爱轲城于 2026 年 6 月 22 日委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对抵债资产公允价值进行评估，并出具了《投资性房地产评估项目资产评估报告》鹏信资估报字[2026]第 448 号。

11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	68,218,561.93	72,152,473.13
合计	68,218,561.93	72,152,473.13

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	机器设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	106,573,356.39	90,102,310.43	1,362,629.53	37,565,788.32	48,565,351.50	284,169,436.17
2. 本期增加金额	0.00	187,248.72	0.00	2,722.77	1,293,450.55	1,483,422.04
(1) 购置	0.00	187,248.72	0.00	2,722.77	1,293,450.55	1,483,422.04
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	0.00	528,963.68	0.00	959,813.95	546,265.09	2,035,042.72
(1) 处置或报废	0.00	528,963.68	0.00	959,813.95	546,265.09	2,035,042.72
4. 期末余额	106,573,356.39	89,760,595.47	1,362,629.53	36,608,697.14	49,312,536.96	283,617,815.49
二、累计折旧						
1. 期初余额	60,754,593.85	82,497,961.57	177,685.09	35,511,275.20	33,075,447.33	212,016,963.04
2. 本期增加金额	1,932,206.36	1,977,717.68	119,948.30	1,353,471.72	2,597,394.40	7,980,738.46
(1) 计提	1,932,206.36	1,977,717.68	119,948.30	1,353,471.72	2,597,394.40	7,980,738.46
3. 本期减少金额	2,693,214.84	528,282.61	0.00	836,469.80	540,480.69	4,598,447.94
(1) 处置或报废	2,693,214.84	528,282.61	0.00	836,469.80	540,480.69	4,598,447.94
4. 期末余额	59,993,585.37	83,947,396.64	297,633.39	36,028,277.12	35,132,361.04	215,399,253.56
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						

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	机器设备	办公设备及其他	合计
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	46,579,771.02	5,813,198.83	1,064,996.14	580,420.02	14,180,175.92	68,218,561.93
2. 期初账面价值	45,818,762.54	7,604,348.86	1,184,944.44	2,054,513.12	15,489,904.17	72,152,473.13

(2) 其他

- 1) 本期无未办妥产权证书的固定资产。
- 2) 本期无暂时闲置的固定资产。
- 3) 本期无用于抵押的固定资产。

12、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	30,641,473.80	30,641,473.80
2. 本期增加金额	1,497,701.17	1,497,701.17
3. 本期减少金额	6,741,693.70	6,741,693.70
4. 期末余额	25,397,481.27	25,397,481.27
二、累计折旧		
1. 期初余额	20,256,219.57	20,256,219.57
2. 本期增加金额	2,999,812.19	2,999,812.19
(1) 计提	2,999,812.19	2,999,812.19
3. 本期减少金额	3,987,411.08	3,987,411.08
(1) 处置	3,987,411.08	3,987,411.08
4. 期末余额	19,268,620.68	19,268,620.68
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	6,128,860.59	6,128,860.59
2. 期初账面价值	10,385,254.23	10,385,254.23

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	23,724,703.96	219,924.98		67,886,597.96	91,831,226.90
2. 本期增加金额				941,535.30	941,535.30
(1) 购置				10,613.20	10,613.20
(2) 内部研发				930,922.10	930,922.10
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	23,724,703.96	219,924.98		68,828,133.26	92,772,762.20
二、累计摊销					
1. 期初余额	6,791,276.64	219,924.98		61,093,172.40	68,104,374.02
2. 本期增加金额	2,381,046.04			2,151,163.73	4,532,209.77
(1) 计提	2,381,046.04			2,151,163.73	4,532,209.77
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	9,172,322.68	219,924.98		63,244,336.13	72,636,583.79
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	14,552,381.28	0.00		5,583,797.13	20,136,178.41
2. 期初账面价值	16,933,427.32	0.00		6,793,425.56	23,726,852.88

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 25.97%。

(2) 确认为无形资产的数据资源

本报告期无确认为无形资产的数据资源。

(3) 其他

- 1) 本期无未办妥产权证书的土地使用权。
- 2) 本期无存在抵押或担保的无形资产。

14、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
租入固定资产改良支出	438,461.80	0.00	153,486.78	0.00	284,975.02
办公室装修	2,065,923.27	1,457,687.18	1,086,663.21	0.00	2,436,947.24
合计	2,504,385.07	1,457,687.18	1,240,149.99	0.00	2,721,922.26

其他说明

无。

15、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	105,860,181.82	15,431,663.98	107,043,397.33	15,631,018.38
可抵扣亏损	46,505,942.48	6,975,891.37	46,505,942.48	6,975,891.37
递延收益	4,201,895.08	606,310.40	4,189,783.34	599,699.45
折旧税会差异	10,616,874.34	1,592,531.13	10,964,642.71	1,644,696.40
租赁负债	4,748,094.12	634,072.48	10,142,006.17	1,434,807.13
预提费用	11,914,713.32	1,778,631.78	0.00	0.00
合计	183,847,701.16	27,019,101.14	178,845,772.03	26,286,112.73

(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	-3,697,875.40	-184,893.77	-3,697,875.40	-184,893.77
投资性房地产初始计量差异	-7,839,173.89	-1,175,876.08	-7,839,173.89	-1,175,876.08
投资性房地产公允价值变动	-32,747,706.12	-4,912,155.92	-32,747,706.12	-4,912,155.92
使用权资产	-6,128,860.59	-803,909.89	-10,385,254.23	-1,434,023.64
合计	-50,413,616.00	-7,076,835.66	-54,670,009.64	-7,706,949.41

(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	-6,890,275.24	20,128,825.90	-7,522,055.64	18,764,057.09
递延所得税负债	6,890,275.24	186,560.42	7,522,055.64	184,893.77

(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	26,281,827.33	27,822,004.70

可抵扣亏损	133,689,936.20	102,868,399.71
合计	159,971,763.53	130,690,404.41

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年	0.00	18,803.41	
2027 年	429,684.33	950,200.20	
2028 年	1,506,324.98	1,506,324.98	
2029 年	2,636,115.89	2,636,115.89	
2030 年	3,181,733.32	3,181,733.32	
2031 年	5,014,483.75	0.00	
2031 年及以后（注 1）	120,921,593.93	94,575,221.91	
合计	133,689,936.20	102,868,399.71	

其他说明

注：1 根据财政部和国家税务总局发布的 2018 年第 76 号《关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转年限的通知》，自 2018 年 1 月 1 日起，当年具备高新技术企业或科技型中小企业资格的企业，其具备资格年度之前 5 个年度发生的尚未弥补完的亏损，准予结转以后年度弥补，最长结转年限由 5 年延长至 10 年。

2 因母公司和部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有对其可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损全额确认递延所得税资产。

16、其他非流动资产

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
预付设备款	1,886,119.83	0.00	1,886,119.83	2,049,009.69	0.00	2,049,009.69
预付软件开发款	164,550.02	0.00	164,550.02	0.00	0.00	0.00
预付购房款	2,364,752.00	0.00	2,364,752.00	2,364,752.00	0.00	2,364,752.00
预付工程款	1,137,835.18	0.00	1,137,835.18	875,489.45	0.00	875,489.45
合计	5,553,257.03	0.00	5,553,257.03	5,289,251.14	0.00	5,289,251.14

其他说明：

无。

17、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	3,340,474.74	3,340,474.74	监管资金、资金冻结	保函保证金、代建户监管资金	2,586,647.51	2,586,647.51	监管资金、资金冻结	保函保证金、代建户监管资金
投资性房地产	545,109,739.96	545,109,739.96	用于抵押借款	长期借款抵押	542,015,300.00	542,015,300.00	用于抵押借款	长期借款抵押
合计	548,450,214.70	548,450,214.70			544,601,947.51	544,601,947.51		

其他说明：

无。

18、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	107,516,079.53	181,182,817.59
票据贴现	26,465,508.50	40,998,689.21
未到期应付利息	101,946.16	115,628.02
合计	134,083,534.19	222,297,134.82

短期借款分类的说明：

本期末短期借款的利率为基于 LPR 的浮动利率，借款利率区间为 2.11%至 2.60%，没有逾期的短期借款。

19、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	6,661,974.72	0.00
银行承兑汇票	2,260,454.03	1,494,581.91
合计	8,922,428.75	1,494,581.91

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为不适用。

20、应付账款

（1）应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	27,300,442.51	37,395,072.44
1-2 年（含 2 年）	21,605,513.36	18,607,616.87
2-3 年（含 3 年）	9,860,799.91	21,068,276.54
3 年以上	46,095,916.28	41,994,075.73
合计	104,862,672.06	119,065,041.58

（2）账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

其他说明：

报告期末，无账龄超过一年或逾期的重要应付账款。

21、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	14,240,431.13	11,463,194.69
合计	14,240,431.13	11,463,194.69

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代收代付工程款	11,558,520.89	8,139,064.75
代收代付课题经费	62,400.00	228,900.00
押金及保证金	750,391.00	734,497.87
往来款	382,550.09	279,764.43
代扣代缴款项	0.00	217,739.43
其他	1,486,569.15	1,863,228.21
合计	14,240,431.13	11,463,194.69

22、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	449,401.93	294,998.29
1—2 年（含 2 年）	500.00	0.00
2—3 年（含 3 年）	361.04	14,361.04
3 年以上	162,033.15	162,033.15
合计	612,296.12	471,392.48

23、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	7,073,691.96	4,761,652.50
1—2 年	981,268.64	1,134,791.56
2—3 年	975,325.30	139,021.17
3 年以上	511,784.03	408,923.94
合计	9,542,069.93	6,444,389.17

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	14,732,048.84	60,975,507.02	72,821,938.06	2,885,617.80
二、离职后福利-设定提存计划	129,872.60	6,814,529.85	6,812,180.63	132,221.82
三、辞退福利	0.00	602,175.19	602,175.19	0.00
合计	14,861,921.44	68,392,212.06	80,236,293.88	3,017,839.62

(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	14,647,496.02	49,469,002.60	61,316,562.88	2,799,935.74
2、职工福利费	0.00	1,712,494.77	1,712,494.77	0.00
3、社会保险费	79,561.82	3,087,500.77	3,086,371.53	80,691.06
其中：医疗保险费	76,159.92	2,796,443.83	2,795,306.93	77,296.82
工伤保险费	2,976.61	144,018.99	144,026.65	2,968.95
生育保险费	425.29	147,037.95	147,037.95	425.29
4、住房公积金	4,991.00	4,386,395.62	4,386,395.62	4,991.00
5、工会经费和职工教育经费	0.00	444,461.54	444,461.54	0.00
劳务派遣	0.00	1,611,043.41	1,611,043.41	0.00
其他短期薪酬	0.00	264,608.31	264,608.31	0.00
合计	14,732,048.84	60,975,507.02	72,821,938.06	2,885,617.80

(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	125,937.05	6,115,212.66	6,112,934.63	128,215.08
2、失业保险费	3,935.55	262,985.19	262,914.00	4,006.74
3、企业年金缴费	0.00	436,332.00	436,332.00	0.00
合计	129,872.60	6,814,529.85	6,812,180.63	132,221.82

其他说明：

无。

25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	903,915.85	2,367,266.33
企业所得税	158,123.77	1,427,931.24
个人所得税	76,967.00	566,095.64
城市维护建设税	582,001.84	663,756.53
教育费附加	418,498.20	478,310.79
房产税	2,551,750.80	8,896.75
印花税	355.12	34,621.13
其他	28,756.22	8,718.58
合计	4,720,368.80	5,555,596.99

其他说明

无。

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
一年内到期的长期借款	95,814,224.60	41,814,224.60
一年内到期的租赁负债	3,160,537.96	5,295,586.69
一年内到期的长期借款应付利息	273,857.42	322,119.58
合计	99,248,619.98	47,431,930.87

其他说明：

本年末无已逾期未偿付的一年内到期的长期借款。

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	29,562,605.58	30,372,994.40
已背书未终止确认的应收供应链金融产品	5,127,536.06	2,470,960.62
合计	34,690,141.64	32,843,955.02

其他说明：

无。

28、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	197,785,347.71	214,267,460.01
信用借款	259,275,000.00	187,700,000.00
一年内到期的长期借款	-95,814,224.60	-41,814,224.60
合计	361,246,123.11	360,153,235.41

长期借款分类的说明：

无。

其他说明，包括利率区间：

(2) 长期借款情况

单位：元

贷款单位	本金余额	借款条件	利率	借款开始日	合同到期日
工商银行深圳中心区支行	1,793,598.51	抵押	3.05%	2021/11/18	2032/2/4
工商银行深圳中心区支行	264,760.00	抵押	3.05%	2021/10/28	2032/2/4
工商银行深圳中心区支行	656,703.16	抵押	3.05%	2021/10/28	2032/2/4
工商银行深圳中心区支行	7,622,816.64	抵押	3.05%	2022/1/24	2032/2/4

贷款单位	本金余额	借款条件	利率	借款开始日	合同到期日
工商银行深圳中心区支行	6,229,522.44	抵押	3.05%	2024/2/8	2032/2/4
工商银行深圳中心区支行	166,684,385.40	抵押	3.05%	2021/2/26	2032/2/4
工商银行深圳中心区支行	14,533,561.56	抵押	3.05%	2021/12/24	2032/2/4
工商银行深圳中心区支行	48,000,000.00	信用	2.35%	2025/3/28	2027/3/28
中国银行深圳梅林支行	17,000,000.00	信用	2.98%	2024/11/15	2027/11/15
中国银行深圳梅林支行	34,000,000.00	信用	2.90%	2025/3/20	2028/3/20
中国银行深圳梅林支行	76,000,000.00	信用	2.34%	2026/1/12	2029/1/12
交通银行深圳梅林支行	14,925,000.00	信用	2.34%	2025/12/10	2028/10/12
交通银行深圳梅林支行	9,950,000.00	信用	2.34%	2025/11/26	2028/10/12
交通银行深圳梅林支行	59,400,000.00	信用	2.24%	2025/4/30	2028/4/30
合计	457,060,347.71	-	-	-	-

(3) 一年内到期的长期借款人民币 95,814,224.60 元以及计提的应付利息人民币 273,857.42 元归集在一年内到期的非流动负债科目。

(4) 本集团的抵押借款主要用于未来大厦项目的建设，以房屋产权证《粤（2022）深圳市不动产权第 0461539 号》深圳市龙岗区坪地街道建科院未来大厦作为抵押物。

29、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	4,919,988.47	10,523,627.05
减：未确认融资费用	-171,894.35	-381,620.88
减：一年内到期的租赁负债	-3,160,537.96	-5,295,586.69
合计	1,587,556.16	4,846,419.48

其他说明

无。

30、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
低碳检测服务机构培育工程	151,550.05	0.00	90,930.00	60,620.05	与资产相关
建科大楼（节能贴息）	1,295,187.46	0.00	50,825.44	1,244,362.02	与资产相关
公共建筑空调系统低碳运维公共技术服务平台组建	2,000,000.00	0.00	0.00	2,000,000.00	与资产相关
适应柔性用能需求的建筑直机电设备暂态与稳态参数研究	189,569.24	0.00	27,082.55	162,486.69	与收益相关
建筑直机电设备工程应用与检测评价	338,176.88	0.00	14,614.05	323,562.83	与收益相关
既有建筑绿色低碳改造与碳中和技术联合研究与示范	197,526.84	0.00	1,315.00	196,211.84	与收益相关
建筑直配电系统运行控制与工程示范	1,156,503.57	0.00	110,594.64	1,045,908.93	与收益相关
建筑直配电系统设计标准与工具	340,964.12	417,200.00	96,516.55	661,647.57	与收益相关
光储直柔建筑直配电系统关键技术研究与应用	73,909.86	0.00	29,969.35	43,940.51	与收益相关
双碳专 2023037 建筑高效节能及电力柔性技术研究与应用示范	392,930.58	0.00	158,009.32	234,921.26	与收益相关

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
雄安新区科技创新战略研究	287,680.63	0.00	47,941.95	239,738.68	与收益相关
建筑-电网的多目标协同运行优化研究	457,000.00	0.00	26,842.44	430,157.56	与收益相关
建筑新型储能资源优化配置方法研究	435,524.78	0.00	12,967.60	422,557.18	与收益相关
高通量装修材料挥发性毒性组分测试平台的开发	269,157.98	0.00	149,016.31	120,141.67	与收益相关
城市建筑群规模化智能化安全体检技术研发与应用示范	0.00	300,000.00	0.00	300,000.00	与收益相关
数字赋能城市可持续发展的区域多能源系统协同规划技术	0.00	299,500.00	0.00	299,500.00	与收益相关
其他与资产相关项目	265,000.00	0.00	10,000.00	255,000.00	与资产相关
其他与收益相关项目	282,507.72	108,009.00	19,339.59	371,177.13	与收益相关
合计	8,133,189.71	1,124,709.00	845,964.79	8,411,933.92	

其他说明：

无。

31、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	146,666,700.00						146,666,700.00

其他说明：

无。

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）	126,884,069.11	0.00	0.00	126,884,069.11
其他资本公积	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00
合计	127,884,069.11	0.00	0.00	127,884,069.11

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用。

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	7,601,086.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,601,086.69
在建工程转为公允	7,601,086.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,601,086.69

价值模式计量的投资性房地产	6.69							.69
其他综合收益合计	7,601,086.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,601,086.69

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无。

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	33,744,596.87	0.00	0.00	33,744,596.87
合计	33,744,596.87	0.00	0.00	33,744,596.87

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无。

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	195,664,834.34	289,266,379.77
调整后期初未分配利润	195,664,834.34	289,266,379.77
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-19,890,251.83	-53,365,218.10
应付普通股股利	0.00	1,466,667.00
期末未分配利润	175,774,582.51	234,434,494.67

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说明：

无。

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	103,260,383.11	76,976,500.44	116,316,372.38	100,883,384.15
其他业务	227,431.48	121,649.80	315,779.77	100,177.56
合计	103,487,814.59	77,098,150.24	116,632,152.15	100,983,561.71

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	公司		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	103,487,814.59	77,098,150.24	103,487,814.59	77,098,150.24
其中：				
场景创新服务	33,761,412.95	20,952,027.41	33,761,412.95	20,952,027.41
战略孵化服务	6,366,254.31	7,878,197.00	6,366,254.31	7,878,197.00
公信服务	38,008,427.57	32,942,637.33	38,008,427.57	32,942,637.33
其他技术服务	25,351,719.76	15,325,288.50	25,351,719.76	15,325,288.50
按经营地区分类	103,487,814.59	77,098,150.24	103,487,814.59	77,098,150.24
其中：				
华南地区	66,227,795.39	45,130,220.15	66,227,795.39	45,130,220.15
华北地区	21,846,965.94	19,462,580.03	21,846,965.94	19,462,580.03
华中地区	13,290,173.15	11,104,462.50	13,290,173.15	11,104,462.50
其他地区	2,122,880.11	1,400,887.56	2,122,880.11	1,400,887.56
合计	103,487,814.59	77,098,150.24	103,487,814.59	77,098,150.24

其他说明

于 2026 年 6 月 30 日，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币 5.21 亿元，主要为尚未达到收入确认时点的各类型存量服务合同。本集团预计在未来 1~3 年内，完成大部分存量合同，达到合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

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 520,700,239.52 元，其中，126,373,977.00 元预计将于 2026 年度确认收入，117,949,661.70 元预计将于 2027 年度确认收入，61,225,498.94 元预计将于 2028 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

无。

其他说明

报告期内本集团不存在重大合同变更或重大交易价格调整。

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	245,234.33	142,299.07
教育费附加	190,732.77	104,103.64
房产税	2,574,045.75	453,584.60
土地使用税	37,474.80	37,457.34
车船使用税	1,623.72	2,343.72
印花税	44,241.32	46,301.15
合计	3,093,352.69	786,089.52

其他说明：

无。

38、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	10,781,367.90	12,014,331.19
固定资产折旧及无形资产摊销	931,850.98	1,681,716.63
办公及会务费	932,152.36	2,267,139.09
物业管理费	1,137,438.03	1,189,420.71
水电气及维修费	445,576.75	494,565.29
咨询服务费	1,011,505.46	161,989.35
交通及汽车费	302,023.94	269,834.09
劳务费	202,803.55	134,659.31
使用权资产折旧	125,670.96	125,670.96
其他	1,145,763.09	1,920,873.41
合计	17,016,153.02	20,260,200.03

其他说明

无。

39、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,064,455.02	6,513,960.56
业务招待费	2,141,284.08	2,002,642.87
差旅费	176,759.71	117,179.75
广告宣传费	1,102,727.06	947,966.92
固定资产折旧及无形资产摊销	337,989.28	348,955.24
招投标费	103,501.96	421,632.05
使用权资产折旧	109,021.70	121,157.10
其他	578,048.87	218,645.88
合计	10,613,787.68	10,692,140.37

其他说明：

无。

40、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,416,146.10	6,407,161.71
固定资产折旧及无形资产摊销	3,643,376.20	4,320,982.01
课题研发经费	4,859,503.02	3,420,623.34
其他	226,405.57	567,709.88
合计	12,145,430.89	14,716,476.94

其他说明

无。

41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
贷款的利息支出	7,531,510.63	8,545,703.93
存款的利息收入	-114,432.04	-390,128.51
手续费支出	50,502.35	67,691.72
租赁负债的利息支出	120,598.51	263,551.34
合计	7,588,179.45	8,486,818.48

其他说明

无。

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	1,093,998.09	1,501,255.26
个税手续费返还	110,624.07	146,885.67
合计	1,204,622.16	1,648,140.93

43、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	0.00	101,121.08
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	78,298.66
债务重组收益	565,826.79	0.00
合计	565,826.79	179,419.74

其他说明

无。

44、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	1,797,512.10	-16,718,874.60
其他应收款坏账损失	-56,927.96	-52,738.16
合计	1,740,584.14	-16,771,612.76

其他说明

无。

45、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
十一、合同资产减值损失	74,470.76	-334,350.74
合计	74,470.76	-334,350.74

其他说明：

无。

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
非流动资产处置利得（损失以“-”填列）	397,973.17	97,612.42

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
非货币性资产交换利得	0.00	0.00	0.00
接受捐赠	0.00	144,676.00	0.00
政府补助	3,678.03	192,558.20	3,678.03
其他	256.62	592,204.78	0.18
合计	3,934.65	929,438.98	3,678.21

其他说明：

无。

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
非货币性资产交换损失	0.00	0.00	0.00
对外捐赠	0.00	0.00	0.00
项目违约金	110,000.00	0.00	110,000.00
其他	4,682.80	4,591.31	4,682.80
合计	114,682.80	4,591.31	114,682.80

其他说明：

无。

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	2,235,675.69	1,171,685.95

递延所得税费用	-1,363,102.16	-1,149,157.93
合计	872,573.53	22,528.02

(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	-20,194,510.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	-3,029,176.58
子公司适用不同税率的影响	455,715.67
调整以前期间所得税的影响	149,949.57
非应税收入的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	363,725.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-26,965.96
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	3,981,065.40
研发费用加计扣除的影响	-1,021,739.81
所得税费用	872,573.53

其他说明：

无。

50、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
补贴收入	1,517,393.72	1,286,475.36
利息收入	114,432.04	356,747.52
收到的往来款项及其他	5,888,241.62	2,675,423.09
合计	7,520,067.38	4,318,645.97

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
租金费用	2,380,574.34	2,262,070.11
差旅及交通费用	1,077,612.41	1,646,821.00
其他	12,166,704.34	25,909,492.55
合计	15,624,891.09	29,818,383.66

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

(2) 与投资活动有关的现金

收到的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
合计	0.00	0.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无。

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
合计	0.00	0.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无。

(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：

无。

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
支付的租赁负债	3,764,237.37	5,448,570.50
合计	3,764,237.37	5,448,570.50

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无。

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	222,297,134.82	60,890,673.17	101,946.16	149,206,219.96	0.00	134,083,534.19
长期借款(含一年内到期的部分)	402,289,579.59	80,000,000.00	273,857.42	25,229,231.88	0.00	457,334,205.13

租赁负债(含一年内到期的部分)	10,142,006.17	0.00	1,846,831.46	3,764,237.37	3,476,506.14	4,748,094.12
合计	634,728,720.58	140,890,673.17	2,222,635.04	178,199,689.21	3,476,506.14	596,165,833.44

51、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	-21,067,084.04	-53,571,605.66
加：资产减值准备	-1,815,054.90	17,105,963.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,980,738.46	9,356,625.25
使用权资产折旧	2,999,812.19	4,399,643.84
无形资产摊销	4,532,209.77	3,517,614.27
长期待摊费用摊销	1,240,149.99	1,229,696.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-397,973.17	-93,621.27
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	3,106.30	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	7,688,730.37	8,232,201.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-565,826.79	168,739.77
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,363,102.16	-1,149,157.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	0.00	42.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-551,155.39	-9,418,147.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-16,650,641.01	-70,460,953.69
其他	0.00	-370,294.26
经营活动产生的现金流量净额	-17,966,090.38	-91,053,253.82
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	91,213,207.35	121,258,761.49
减：现金的期初余额	160,615,853.85	204,757,710.45
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	-69,402,646.50	-83,498,948.96

(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	91,213,207.35	160,615,853.85
其中：库存现金	150,021.89	145,021.89
可随时用于支付的银行存款	91,063,185.46	160,470,831.96
三、期末现金及现金等价物余额	91,213,207.35	160,615,853.85

(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
保函保证金	1,733,714.01	1,895,957.95	不可随时用于支付的银行存款
代建户监管资金	1,606,760.73	169,333.81	不可随时用于支付的银行存款
合计	3,340,474.74	2,065,291.76	

其他说明：

无。

52、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

单位：元

项目	2026 年 1-6 月
选择简化处理方法的短期租赁费用	283,708.79
选择简化处理方法的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	256,778.52

(a) 续租选择权

本集团部分办公楼租赁含有在不可撤销的合同到期前一年内可行使的续租选择权。本集团会在可行的情况下寻求在新租赁中加入续租选择权以增加经营的灵活性。续租选择权只有本集团可以行使，出租人不能行使。本集团在租赁期开始日评估是否能合理确定会行使续租选择权。当发生本集团可控范围内的重大事件或变化时，本集团会重新评估是否能合理确定会行使续租选择权。

(b) 短期租赁或低价值租赁

本集团还租用房屋、车辆和办公设备等，租赁期为 2 个月至 1 年不等。这些租赁为短期租赁或低价值资产租赁。本集团已选择对这些租赁不确认使用权资产和租赁负债。

涉及售后租回交易的情况

无。

(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	369,953.80	0.00
合计	369,953.80	0.00

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	605,948.00	284,093.33
第二年	593,114.67	248,880.00
第三年	503,290.00	186,666.67
第四年	181,000.00	110,000.00
第五年	63,000.00	110,000.00
五年后未折现租赁收款额总额	1,946,352.67	939,640.00

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

不适用。

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	3,574,467.53	7,253,917.23
固定资产折旧及无形资产摊销	3,643,376.20	4,320,982.01
课题研发经费	4,859,503.02	3,420,623.34
其他	226,405.57	578,817.93
合计	12,303,752.32	15,574,340.51
其中：费用化研发支出	12,145,430.89	14,716,476.94
资本化研发支出	158,321.43	857,863.57

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
民用建筑方案图像数据集研发及构建工具和方法研究	468,354.47	80,508.66		548,863.13		0.00
智蜂矩阵 AI-Agents 专项研发	304,246.20	77,812.77		382,058.97		0.00
合计	772,600.67	158,321.43		930,922.10		0.00

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据
民用建筑方案图像数据集研发及构建工具和方法研究	已完成	2026 年 06 月 30 日	构建建筑领域方案数据集，为训练专业人工智能算法奠定基础，未来可有效提升公司设计生产效率和服务水平，增加规划设计板块业务收入	2024 年 01 月 01 日	通过技术可行性及经济可行性研究，完成项目立项后，进入开发阶段

九、合并范围的变更

1、其他

本期合并范围未发生变更。

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	
雄安绿研检验认证有限公司	50,000,000.00	保定市	保定市	工程检测	100.00%	0.00%	投资成立
河北雄安玖壹生态科技有限公司	10,000,000.00	保定市	保定市	生态环境技术开发	100.00%	0.00%	投资成立
深圳市市政工程咨询中心有限公司	6,000,000.00	深圳市	深圳市	市政建设及规划咨询	100.00%	0.00%	无偿划转
深圳市建研检测有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	建筑工程检测、监测、测量，建筑材料与部品检测	100.00%	0.00%	投资成立
深圳艾科城绿色科技文化有限公司	3,000,000.00	深圳市	深圳市	建筑工程设计与咨询；园区管理服务；组织文化艺术交流活动；住房租赁；非居住房地产租赁	100.00%	0.00%	投资成立
上海市爱轲城生态科技有限公司	3,000,000.00	上海市	上海市	生态科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；房地产经纪，物业管理	100.00%	0.00%	投资成立
北京艾科城工程技术有限公司	3,000,000.00	北京市	北京市	工程设计	100.00%	0.00%	投资成立
湾区（深圳）绿色技术有限公司	1,000,000.00	深圳市	深圳市	工程项目管理及相关技术服务；环境工程咨询；绿色节能改造工程咨询与施工	100.00%	0.00%	投资成立

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	
湾区（深圳）城市规划设计有限公司	1,000,000.00	深圳市	深圳市	城市规划设计、建筑工程设计	100.00%	0.00%	投资成立
深圳艾科筑业工程技术有限公司	500,000.00	深圳市	深圳市	住宅产业化和可再生资源与建筑一体化的研究	75.00%	0.00%	投资成立
雄安绿研智库有限公司	50,000,000.00	保定市	保定市	环保低碳技术和管理咨询，低碳产业技术咨询，行业标准化服务咨询，会展、会议服务	60.00%	0.00%	投资成立
湖北建胜工程技术咨询有限公司	31,038,500.00	武汉市、荆门市	武汉市	建筑工程安全生产评价，工程技术咨询及指导服务，工程造价信息咨询服务，工程技术专家论证服务，房屋租赁	40.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
湖北精兴建设工程质量检测有限公司	2,000,000.00	荆门市	荆门市	建设工程检测，地基与基础工程检测，主体结构工程现场检测等	0.00%	40.00%	非同一控制下企业合并
湖北图强全过程咨询有限公司	3,000,000.00	武汉市	武汉市	一类及一类以下建筑工程施工图、设计文件审查	0.00%	40.00%	非同一控制下企业合并
荆门市领航职业技能培训有限公司	1,000,000.00	荆门市	荆门市	建筑行业从业人员职业技能培训	0.00%	40.00%	非同一控制下企业合并
湖北丰天工程技术服务有限公司	3,000,000.00	荆门市	荆门市	工程项目招标代理服务，工程项目咨询、代理服务，政府采购，代理服务，不动产测绘等	0.00%	40.00%	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用。

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：

本集团所持湖北建胜及其子公司的股权比例为 40%，根据湖北建胜公司章程中关于表决权的约定，本集团可以控制湖北建胜及其子公司。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用。

其他说明：

不适用。

（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
湖北建胜及其子公司	60.00%	-375,051.49	3,033,037.64	21,805,222.38

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用。

其他说明：

无。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
湖北建胜及其子公司	22,994,734.77	16,041,794.86	39,036,529.63	2,089,015.50	605,476.83	2,694,492.33	29,366,533.93	17,070,218.96	46,436,752.89	3,809,090.21	605,476.83	4,414,567.04

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
湖北建胜及其子公司	13,802,248.62	-625,085.81	-625,085.81	778,331.73	15,528,340.81	-71,896.36	-71,896.36	-4,278,978.44

其他说明：

无。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本报告期本集团未发生在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

3、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	0.00	0.00
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	0.00	0.00
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	0.00	0.00

其他说明

本集团无合营企业。

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	3,711,737.51	0.00	0.00	151,755.44	0.00	3,559,982.07	与资产相关
递延收益	4,421,452.20	1,084,709.00	0.00	654,209.35	0.00	4,851,951.85	与收益相关

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	1,093,998.09	1,501,255.26
营业外收入	3,678.03	192,558.20

其他说明

无。

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本集团的主要金融工具包括应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团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。

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 利率风险
- 汇率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本年发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本年发生的变化等。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期审阅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集团经营活动的改变。

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本集团的信用风险主要来自货币资金、应收款项、合同资产等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本集团除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

本集团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。本集团没有提供可能使本集团承受信用风险的担保。

(1) 应收账款和合同资产

本集团信用风险主要是受每个客户自身特性的影响，而不是客户所在的行业或国家和地区。因此重大信用风险集中的情况主要源自本集团存在对个别客户的重大应收账款和合同资产。

对于应收账款，本集团风险管理委员会已根据实际情况制定了信用政策，对客户进行信用评估以确定赊销额度与信用期限。信用评估主要根据客户的财务状况、外部评级及银行信用记录（如有可能）。有关的应收账款自出具账单日起 90 天内到期。在一般情况下，本集团不会要求客户提供抵押品。

有关应收账款和合同资产的具体信息，请参见附注七、2 和 3 的相关披露。

2、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团实行现金统一管理，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求（如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本公司董事会的批准）。本集团的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

3、利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本集团面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本集团根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，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。

4、汇率风险

公司的主要经营业务来源于中国境内，主要业务以人民币结算，本集团存在的汇率风险较小。

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	--	--	--	--
（四）投资性房地产		546,214,999.23		546,214,999.23
2. 出租的建筑物		546,214,999.23		546,214,999.23
应收款项融资		40,000.00		40,000.00
持续以公允价值计量的资产总额		546,254,999.23		546,254,999.23
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、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

应收款项融资主要为本集团持有的信用等级较高的银行承兑汇票，公允价值按票面金额确认。本期投资性房地产的公允价值采用市场比较法进行，估值中参考了公开可获得的可比类似物业近期的市场报价，并考虑了市场报价的调整系数。

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

本期本集团上述持续以公允价值计量的资产和负债各层次之间没有发生转换。

4、本期内发生的估值技术变更及变更原因

本期本集团上述持续和非持续公允价值计量所使用的估值技术并未发生变更。

5、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

本集团截至本期末和上期末不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

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
深圳市资本运营集团有限公司	深圳	投资业务	2,013,200.00 万元	42.86%	42.86%

本企业的母公司情况的说明

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有深圳市资本运营集团有限公司 100%的股权，为本企业实际控制人。

本企业最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、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、3。

其他说明

无。

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
深圳市柳鑫实业股份有限公司	控股股东高级管理人员出任董事的公司
深圳市资本运营集团有限公司	控股股东
深圳市远致创业投资有限公司	控股股东高级管理人员出任董事长的公司
深圳市天健（集团）股份有限公司	控股股东高级管理人员出任董事的公司
万科企业股份有限公司	控股股东董事长出任董事的公司

深圳市创新投资集团有限公司	控股股东董事出任董事的公司
深圳市振业（集团）股份有限公司	控股股东高级管理人员出任董事的公司
雅昌文化（集团）有限公司	控股股东控制的企业

其他说明

无。

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

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
雅昌文化（集团）有限公司	采购服务	9,557.52	15,000,000.00	否	0.00

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
深圳市柳鑫实业股份有限公司	提供服务等	942,161.78	137,617.92
深圳市资本运营集团有限公司	提供服务等	37,735.85	0.00
深圳市远致创业投资有限公司	提供服务等	28,301.89	141,509.43
深圳市天健（集团）股份有限公司	提供服务等	13,207.55	33,018.87
深圳南山热电股份有限公司	提供服务等	0.00	5,735.85
深圳市振业（集团）股份有限公司	提供服务等	0.00	1,698.13
万科企业股份有限公司	提供服务等	0.00	-2,571.06

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无。

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本年无关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

（3）关联租赁情况

关联租赁情况说明

报告期内，本公司无作为出租方、承租方的关联租赁。

（4）关联担保情况

关联担保情况说明

报告期内，本公司无关联担保。

（5）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

关键管理人员报酬	1,097,625.09	1,725,350.08
----------	--------------	--------------

(6) 其他关联交易

本报告期内，本公司无关联方资金拆借、关联方资产转让、债务重组情况。

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	深圳市创新投资集团有限公司	7,800.00	234.00	7,800.00	234.00
应收账款	深圳市柳鑫实业股份有限公司	68,262.90	2,047.89	0.00	0.00
应收账款	深圳市天健（集团）股份有限公司	252,000.00	2,520.00	238,000.00	67,332.85
应收账款	深圳市振业（集团）股份有限公司	1,558,296.00	15,582.96	1,558,296.00	836,355.95
应收账款	万科企业股份有限公司	1,756,072.84	17,560.73	1,756,072.84	17,560.73
应收账款合计		3,642,431.74	37,945.58	3,560,168.84	921,483.53
合同资产	深圳市柳鑫实业股份有限公司	1,211,889.90	36,356.70	413,312.50	12,399.40
合同资产	深圳市天健（集团）股份有限公司	1,595,431.86	15,954.32	1,595,431.86	1,055,323.42
合同资产	深圳市创新投资集团有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
合同资产	深圳市远致创业投资有限公司	0.00	0.00	90,000.00	2,700.00
合同资产合计		2,807,321.76	52,311.02	2,098,744.36	1,070,422.82

(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
合同负债	深圳市振业（集团）股份有限公司	11,680.00	0.00

7、关联方承诺

无。

8、其他

无。

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

☐适用 ☒不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、股份支付的修改、终止情况

无。

十六、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

本集团本年不存在重要承诺事项。

2、或有事项

（1）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。

十七、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

（1）重要的非调整事项

截至财务报告批准报出日，本集团无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十八、其他重要事项

1、债务重组

报告期内，公司子公司上海爱轲城与债务人协商一致实施债务重组，本次重组采用债务人以非现金资产抵偿债务的方式，由债务人以房产及对应车位抵偿部分应收账款债务，上海爱轲城将取得的该部分抵债资产确认为投资性房地产并终止确认对应债权；本次重组对应应收账款账面原值 1,434,797.77 元，已计提坏账准备 805,836.48 元，重组日债权账面价值为 628,961.29 元。上海爱轲城委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对抵债资产公允价值进行评估，并出具了《投资性房地产评估项目资产评估报告》鹏信资估报字[2026]第 448 号。投资性房地产的公允价值采用市场法进行，估值中参考了公开可获得的可比类似物业近期的市场报价，并考虑了市场报价的调整系数。经评估机构确认整体评估公允价值为 1,059,400.00 元，扣除本次债务重组相关税费后，上海爱轲城当期确认债务重组利得 565,826.79 元。

2、其他

本集团各公司由集团统一管理，未设立报告分部。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	93,817,714.86	75,839,699.06
1 至 2 年	17,377,879.80	27,188,924.75
2 至 3 年	27,857,752.11	24,644,745.02
3 年以上	98,290,743.86	100,889,309.82
3 至 4 年	16,389,146.67	15,580,029.61
4 至 5 年	14,633,471.11	20,624,198.22
5 年以上	67,268,126.08	64,685,081.99
合计	237,344,090.63	228,562,678.65

(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	25,285,805.78	10.65%	25,285,805.78	100.00%	0.00	25,955,657.53	11.36%	25,955,657.53	100.00%	0.00
其中：										
单项高风险	25,285,805.78	10.65%	25,285,805.78	100.00%	0.00	25,955,657.53	11.36%	25,955,657.53	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	212,058,284.85	89.35%	51,348,239.75	24.21%	160,710,045.10	202,607,021.12	88.64%	52,974,173.16	26.15%	149,632,847.96
其中：										
非房企组合	66,534,425.12	28.03%	38,485,045.63	57.84%	28,049,379.49	70,555,530.53	30.87%	40,517,863.63	57.43%	30,037,666.90
房企组合	13,547,690.83	5.71%	11,779,973.28	86.95%	1,767,717.55	13,111,300.83	5.74%	11,476,216.33	87.53%	1,635,084.50
低风险组合 1	75,290,154.34	31.72%	752,901.54	1.00%	74,537,252.80	61,486,063.68	26.90%	614,860.63	1.00%	60,871,203.05
低风险组合 2	11,010,643.34	4.64%	330,319.30	3.00%	10,680,324.04	12,174,419.02	5.33%	365,232.57	3.00%	11,809,186.45
集团内合并范围内关联方组	45,675,371.22	19.24%	0.00	0.00%	45,675,371.22	45,279,707.06	19.81%	0.00	0.00%	45,279,707.06

合										
合计	237,344,090.63	100.00%	76,634,045.53	32.29%	160,710,045.10	228,562,678.65	100.00%	78,929,830.69	34.53%	149,632,847.96

按单项计提坏账准备类别名称：单项高风险

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
单项高风险	25,955,657.53	25,955,657.53	25,285,805.78	25,285,805.78	100.00%	-
合计	25,955,657.53	25,955,657.53	25,285,805.78	25,285,805.78		

按组合计提坏账准备类别名称：非房企组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	5,521,642.61	487,008.89	8.82%
逾期 1 年以内	9,149,788.75	1,876,621.67	20.51%
逾期 1 至 2 年	8,282,607.20	2,767,219.07	33.41%
逾期 2 至 3 年	10,692,374.08	4,623,382.55	43.24%
逾期 3 至 4 年	5,863,821.28	3,282,567.15	55.98%
逾期 4 至 5 年	4,960,481.26	3,384,536.36	68.23%
逾期 5 年以上	22,063,709.94	22,063,709.94	100.00%
合计	66,534,425.12	38,485,045.63	

按组合计提坏账准备类别名称：房企组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	918,240.00	95,997.49	10.45%
逾期 1 年以内	241,000.00	70,247.68	29.15%
逾期 1 至 2 年	239,000.00	105,635.06	44.20%
逾期 2 至 3 年	384,701.00	199,739.13	51.92%
逾期 3 至 4 年	735,600.00	494,998.86	67.29%
逾期 4 至 5 年	1,285,387.00	1,069,592.23	83.21%
逾期 5 年以上	9,743,762.83	9,743,762.83	100.00%
合计	13,547,690.83	11,779,973.28	

确定该组合依据的说明：

1) 2026 年重要的按单项计提坏账准备的计提依据：

单项高风险客户包括个别房地产开发商客户及应收款项预计无法收回的客户。个别房地产客户存在公开债务违约等负面新闻，本集团按 100% 计提减值准备；本年将预计无法收回款项的客户纳入单项高风险类别，按 100% 计提减值准备。

2) 2026 年按组合计提坏账准备的确认标准及说明：

本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。自 2021 年起，房地产行业风险较高，在根据逾期信息计算减值准备时，本集团将客户群体区分为组合一（非房地产开发商客户）和组合二（房地产开发商客户），分别适用不同的预期信用损失率。

按组合计提坏账准备类别名称：低风险组合 1

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合 1	75,290,154.34	752,901.54	1.00%
合计	75,290,154.34	752,901.54	

按组合计提坏账准备类别名称：低风险组合 2

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
低风险组合 2	11,010,643.34	330,319.30	3.00%
合计	11,010,643.34	330,319.30	

确定该组合依据的说明：

低风险组合 1-2: 本类别按债务单位的信用风险特征划分, 主要包括两类客户, 一为应收北上广深政府部门及事业单位、河北雄安新区管理委员会、中国雄安集团有限公司及其所属企业, 二为主体信用评级 AAA 级的国有企业及其控股子公司等类别的款项; 此类客户款项发生坏账损失的可能性极小。

按组合计提坏账准备类别名称：建科院合并范围内关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
建科院合并范围内关联方组合	45,675,371.22	0.00	0.00%
合计	45,675,371.22	0.00	

确定该组合依据的说明：

建科院合并范围内关联方组合：建科院集团公司内部的应收账款，此类应收账款历年没有发生坏账的情况，本公司对该组合应收账款不计提坏账准备。

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	
应收账款坏账准备	78,929,830.69	6,709,642.99	9,005,428.15	0.00	0.00	76,634,045.53
合计	78,929,830.69	6,709,642.99	9,005,428.15	0.00	0.00	76,634,045.53

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	0.00

应收账款核销说明：

本期无实际核销的应收账款情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

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
单位一	9,045,648.00	43,178,889.01	52,224,537.01	13.71%	522,245.37
单位二	33,187,862.59	0.00	33,187,862.59	8.72%	0.00
单位三	6,059,727.85	12,799,954.81	18,859,682.66	4.95%	188,596.83
单位四	2,113,051.40	13,190,177.40	15,303,228.80	4.02%	153,032.29
单位五	13,028,207.43	0.00	13,028,207.43	3.42%	12,252,407.91
合计	63,434,497.27	69,169,021.22	132,603,518.49	34.82%	13,116,282.40

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	105,923,782.73	110,161,481.38
其他应收款	12,457,298.60	11,810,319.70
合计	118,381,081.33	121,971,801.08

(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
深圳市市政工程咨询中心有限公司	27,609,888.94	31,847,587.59
北京艾科城工程技术有限公司	2,069,789.25	2,069,789.25
深圳市建研检测有限公司	63,425,385.23	63,425,385.23
上海市爱轲城生态科技有限公司	3,468,480.23	3,468,480.23
河北雄安绿研检验认证有限公司	8,215,319.78	8,215,319.78
湾区(深圳)城市规划设计有限公司	574,704.00	574,704.00
湾区(深圳)绿色技术有限公司	560,215.30	560,215.30
合计	105,923,782.73	110,161,481.38

(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
合并范围内关联方款项	10,360,801.31	10,360,801.31
押金	1,090,796.14	1,381,404.14
员工备用金	865,665.07	127,773.41
保证金	64,000.00	103,111.00
其他	336,262.50	60,207.50
合计	12,717,525.02	12,033,297.36

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）	11,485,217.80	10,570,129.34
1 至 2 年	68,111.08	7,363.88
2 至 3 年	976,549.14	976,549.14
3 年以上	187,647.00	479,255.00
3 至 4 年	0.00	0.00
4 至 5 年	0.00	0.00
5 年以上	187,647.00	479,255.00
合计	12,717,525.02	12,033,297.36

3) 按坏账计提方法分类披露

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026 年 1 月 1 日余额	79,030.11	143,947.55		222,977.66
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	0.00	0.00		
本期计提	55,501.66	0.00		55,501.66
本期转回	3,672.50	14,580.40		18,252.90
2026 年 6 月 30 日余额	130,859.27	129,367.15		260,226.42

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	
其他应收款坏账准备	222,977.66	55,501.66	18,252.90	0.00	0.00	260,226.42
合计	222,977.66	55,501.66	18,252.90	0.00	0.00	260,226.42

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无。

5) 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销说明：

本期无实际核销的其他应收款项情况。

6) 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	内部往来款	5,370,000.00	1 年以内	42.23%	0.00
单位二	内部往来款	4,000,000.00	1 年以内	31.45%	0.00
单位三	内部往来款	990,801.31	1 年以内	7.79%	0.00
单位四	押金	491,978.78	2-3 年	3.87%	24,598.94
单位五	押金	409,712.50	2-3 年	3.22%	20,485.63
合计		11,262,492.59		88.56%	45,084.57

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

因资金集中管理而列报于其他应收款的金额	0.00
情况说明	不适用

其他说明：

(1) 本年无金额重大的其他应收款坏账准备收回或转回。

(2) 本年无金额重大的其他应收款核销。

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	103,003,462.19	7,678,342.30	95,325,119.89	103,003,462.19	7,678,342.30	95,325,119.89
对联营、合营企业投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	103,003,462.19	7,678,342.30	95,325,119.89	103,003,462.19	7,678,342.30	95,325,119.89

(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		
市政中心	9,427,838.03						9,427,838.03	
艾科筑业	134,931.69	240,068.31					134,931.69	240,068.31
深圳艾科城	1,540,419.32	1,459,580.68					1,540,419.32	1,459,580.68
北京艾科城	3,000,000.00						3,000,000.00	
建研检测	5,000,000.00						5,000,000.00	
上海爱轲	2,501,185.65	498,814.35					2,501,185.65	498,814.35
雄安玖壹	9,405,206.48	594,793.52					9,405,206.48	594,793.52
绿研检验	45,114,914.56	4,885,085.44					45,114,914.56	4,885,085.44
湖北建胜	12,415,400.00						12,415,400.00	
湾区绿色技术	1,000,000.00						1,000,000.00	
湾区规划设计	1,000,000.00						1,000,000.00	
雄安绿研智库	4,785,224.16						4,785,224.16	
合计	95,325,119.89	7,678,342.30					95,325,119.89	7,678,342.30

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

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												
北京邻元技术有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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

不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用。

(3) 其他说明

不适用。

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	48,606,350.71	35,722,913.39	49,826,272.58	57,425,800.73
其他业务	1,192.66	876.54	298.17	1,637.22
合计	48,607,543.37	35,723,789.93	49,826,570.75	57,427,437.95

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	公司		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	48,607,543.37	35,723,789.93	48,607,543.37	35,723,789.93
其中：				
场景创新服务	30,312,208.48	22,194,379.59	30,312,208.48	22,194,379.59
战略孵化服务	7,223,815.29	6,849,948.91	7,223,815.29	6,849,948.91
公信服务	179,497.16	615,371.11	179,497.16	615,371.11
其他技术服务	10,892,022.44	6,064,090.32	10,892,022.44	6,064,090.32
按经营地区分类	48,607,543.37	35,723,789.93	48,607,543.37	35,723,789.93
其中：				
华南地区	36,936,465.49	27,359,866.35	36,936,465.49	27,359,866.35
华北地区	10,206,224.15	7,472,514.58	10,206,224.15	7,472,514.58
其他地区	1,464,853.73	891,409.00	1,464,853.73	891,409.00
合计	48,607,543.37	35,723,789.93	48,607,543.37	35,723,789.93

其他说明

于 2026 年 6 月 30 日，本公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 2.31 亿元，主要为尚未达到收入确认时点的各类型存量服务合同。本公司预计在未来 1~3 年内完成大部分存量合同，达到合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

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 231,019,894.97 元，其中，53,818,725.13 元预计将于 2026 年度确认收入，52,288,160.95 元预计将于 2027 年度确认收入，27,392,477.96 元预计将于 2028 年度确认收入。

其他说明：

报告期内本集团不存在重大合同变更或重大交易价格调整。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

权益法核算的长期股权投资收益	2,022,025.10	101,121.08
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	78,298.66
合计	2,022,025.10	179,419.74

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	397,973.17	主要系提前终止个别房屋租赁合同，对应的使用权资产进行终止处置，结转处置差额形成资产处置收益所致
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）	455,507.50	主要系不满足经常性收益认定项目的递延收益结转、取得一次性政府补助等所致
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,251,760.00	主要系收回应收账款所致
债务重组损益	565,826.79	主要为工抵房债务重组收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-114,682.62	主要为项目违约金支出
减：所得税影响额	320,816.14	根据适用税率计算的所得税影响额
少数股东权益影响额（税后）	-746.77	根据少数股东的持股比例计算的影响额
合计	2,236,315.47	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-3.97%	-0.1356	-0.1356
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.41%	-0.1509	-0.1509

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