



华仁物业

NEEQ：832319

青岛华仁物业股份有限公司

QINGDAO HUAREN PROPERTY CO.,LTD



年度报告

— 2021 —

公司年度大事记

党建引领，红色物业落地

华仁物业积极推动红色物业实践，继金都花园之后，于海逸天成落地红色议事厅，以五方联动、七大机制确保小区服务再上新台阶；为纪念建党百年，开展了包括传阅红色书籍、重温红色路线、参观党史纪念馆、参与志愿者活动等丰富多彩的党建活动，获新闻媒体宣传报道。



红色物业示范作用再扩大



青岛电视台对党建工作进行宣传

绿色先行，垃圾分类宣教中心再受关注

随着垃圾分类进入全民普及阶段，华仁物业垃圾分类宣教中心继续承担起向社会大众普及垃圾分类知识的责任，全年完成中国建设报、省住建厅、深圳福田区政协、四川省丹棱县住建局、青岛城市管理局等地市代表团 55 个批次、1100 余人参观。



工作突出，行业标杆获赞誉

华仁物业先后获得、“区级文明单位”、“山东省品牌建设典型示范案例”、“山东省服务高端品牌培育企业”、“先进基层党组织”、“市级两新组织”等荣誉称号。



目 录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析	9
第四节	重大事件	18
第五节	股份变动、融资和利润分配	21
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	25
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护	30
第八节	财务会计报告	34
第九节	备查文件目录	56

第一节 重要提示、目录和释义

【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人朱杰、主管会计工作负责人丛君及会计机构负责人（会计主管人员）丛君保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，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。

事项	是或否
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在半数以上董事无法完全保证年度报告的真实性、准确性和完整性	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否审议通过年度报告	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未按要求披露的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否被出具非标准审计意见	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
1.核心业务人员流失的风险	<p>公司所处行业领域属于服务也，保持核心业务人员的稳定性是公司核心竞争力之一。公司核心业务人员物业管理经验十分丰富，是物业服务行业高端管理人才，但由于行业内人才流动也较频繁，如果公司发生核心业务人员流失的情况，将给公司带来不利影响。</p> <p>应对措施：本公司股份改制后进行了内部股权激励，核心业务人员成为自然人股东，并且在挂牌后也实行中层以上人员的二次股权激励，大大增强了员工对企业的发展信心，稳定了员工队伍，降低了核心业务人员的流失风险。</p>
2.管理风险	<p>随着公司不断发展，公司业务规模及员工人数有了较大增长，经营管理面临的压力日趋增大。公司虽然按照现代企业制度的要求建立了较为规范的管理体系，但随着公司规模不断扩大，公司管理体系和组织结构日趋复杂化。因此，公司面临现有的组织结构和模式不能适应公司规模不断扩大的风险。</p> <p>应对措施：公司将不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，进而规范运作。</p>
3.劳动成本上升风险	<p>公司营业成本以人工成本为主，近年工资水平的持续上涨，公司的人力成本和劳务外包成本不断上升，人力成本上升对公司</p>

	<p>的盈利水平造成不利影响。</p> <p>应对措施：公司将在前期拟订合同及费用测算时进行严格的计算，避免造成损失。</p>
4.物业费无法收回的风险	<p>公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。</p> <p>应对措施：首先进行通过口头催费、协商调解，如业主继续拒绝缴纳费用公司将按照法律程序发放催费函、法律起诉等形式进行处理。</p>
5.成本变动难以转移的风险	<p>公司签订的物业服务合同有三年期限情况，合同期间物业服务价格是固定的，而公司的成本会由于通货膨胀的因素有波动，通货膨胀导致的成本波动在合同期内是无法转移给客户的。</p> <p>应对措施：公司在签订合同前，进行费用用测算时综合考虑市场行情，将合同期内可能存在的变动因素充分考虑到费用测算当中去，避免造成损失。</p>
6.业务外包风险	<p>根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将部分业务委托给该领域的外包公司，这可以提升公司业务灵活性。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定为华仁物业所管理的物业项目提供外包服务，这将会影响公司业务的正常运转。</p> <p>应对措施：公司与外包单位合作前做好调查、评审，与具备较强实力及背景的外包公司合作，同时，在后期合作中，做好对外包公司的监督、管理。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、华仁物业	指	青岛华仁物业股份有限公司，原名为“青岛华仁物业管理有限公司”
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
报告期	指	2021年1月1日至2021年12月31日
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
审计机构	指	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
公司章程	指	青岛华仁物业股份有限公司章程
挂牌、公开转让	指	公司股票在全国股份转让系统挂牌及公开转让行为
元、万元	指	人民币元、人民币万元
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	青岛华仁物业股份有限公司
英文名称及缩写	QINGDAO HUAREN PROPERTY CO.,LTD HUAREN PROPERTY
证券简称	华仁物业
证券代码	832319
法定代表人	解艳燕

二、 联系方式

董事会秘书	吴小刚
联系地址	青岛市市南区东海西路 37 号金都花园 C-300
电话	15376770078
传真	—
电子邮箱	qdwxc@163.com
公司网址	http://www.hrwyue.com
办公地址	青岛市市南区东海西路 37 号金都花园 C-300
邮政编码	266071
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	青岛华仁物业股份有限公司董秘办-309

三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2002 年 10 月 8 日
挂牌时间	2014 年 4 月 16 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-70 房地产业-702 物业管理-7020 物业管理
主要业务	提供物业管理服务
主要产品与服务项目	提供物业管理服务
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	46,875,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	—
控股股东	控股股东为（雅生活智慧城市服务股份有限公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（陈卓林、陈卓贤、陆倩芳、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南），无一致行动人

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91370200740398026J	否
注册地址	山东省青岛市市南区东海西路 37 号 3137 户及 3136-2 户	否
注册资本	46,875,000	否

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	申万宏源承销保荐	
主办券商办公地址	上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 11 层	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	申万宏源承销保荐	
会计师事务所	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	马晓红	范云龙
	1 年	1 年
会计师事务所办公地址	北京市西城区车公庄大街 9 号	

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、主要会计数据和财务指标

(一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	161,215,030.32	126,814,937.61	27.13%
毛利率%	20.85%	27.76%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	9,748,312.91	15,768,640.61	-38.18%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	8,974,638.43	14,825,791.72	-39.47%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	13.21%	19.77%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	12.16%	18.06%	-
基本每股收益	0.21	0.34	-38.17%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	137,164,036.36	137,017,564.69	0.11%
负债总计	65,715,913.48	51,104,192.97	28.59%
归属于挂牌公司股东的净资产	65,068,151.41	82,507,338.50	-21.14%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.39	1.76	-21.02%
资产负债率%（母公司）	48.96%	36.12%	-
资产负债率%（合并）	47.91%	37.30%	-
流动比率	1.92	2.47	-
利息保障倍数	-	-	-

(三) 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-750,264.22	19,830,056.33	-103.78%
应收账款周转率	3.26	3.64	-
存货周转率	2,065.70	2,117.52	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	0.11%	15.42%	-
营业收入增长率%	27.13%	-6.71%	-
净利润增长率%	-29.87%	8.29%	-

(五) 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	46,875,000	46,875,000	0%
计入权益的优先股数量	0	0	0%
计入负债的优先股数量	0	0	0

(六) 境内外会计准则下会计数据差异
 适用 不适用

(七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	501,484.23
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和其他权益工具投资取得的投资收益	539,472.62
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,502.81
非经常性损益合计	1,030,454.04
所得税影响数	257,613.51
少数股东权益影响额（税后）	-833.95
非经常性损益净额	773,674.48

(八) 补充财务指标
 适用 不适用

(九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况
1、 会计数据追溯调整或重述情况
 会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

2、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

√适用 □不适用

1、重要会计政策变更

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

本公司于自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行了调整。

首次执行新收入准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况：

（1）对合并资产负债表影响

项目	2020 年 12 月 31 日	重分类/调整	2021 年 1 月 1 日
使用权资产		484,326.92	484,326.92
租赁负债		484,326.92	484,326.92
一年内到期的非流动负债			

（2）对母公司资产负债表影响

项目	2020 年 12 月 31 日	重分类/调整	2020 年 1 月 1 日
使用权资产		484,326.92	484,326.92
租赁负债		484,326.92	484,326.92
一年内到期的非流动负债			

2、重要会计估计变更

本公司本报告年度无重要会计估计变更。

（十）合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

本公司合并财务报表范围以控制为基础给予确定。报告期合并范围增加青岛华融科创城市服务有限公司、青岛华融智慧城市服务有限公司等 2 家公司，无减少公司，具体详见“本附注六、合并范围的变动”。

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

本公司属于房地产行业中的物业管理行业，具备国家一级物业管理企业资质，是青岛市物业管理协会会长单位、山东省物业管理协会常务理事单位。公司管理项目涉及高端写字楼、高档商务楼、精品住宅小区、政府工程、高校园区、工业园区等物业项目。服务范围和业务主要分布在胶东半岛。

作为物业管理企业，公司与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立物业管理合同，根据该等合同公司向特定物业提供其各个部分的维修、养护、运行和管理服务，并依据该等合同的收费条款向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费、电梯运行费、空调运行费、管理咨询服务费等费用，该等费用形成公司的收入。

在自主向客户提供物业管理服务的同时，公司还在物业管理合同允许的范围内将部分专业管理业务外包给该领域的专营企业，比如保安、保洁业务。

物业服务顾问输出：公司运营团队向初创期同行业物业企业输出顾问服务，将公司成熟的服务标准、服务规范、运作机制等板块输出。

公司在报告期内、以及报告期后至报告披露日，商业模式未发生变化。

与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

行业信息

是否自愿披露

是 否

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

(二) 财务分析

1、 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	54,630,273.24	39.83%	80,107,072.86	58.46%	-31.80%
应收票据	5,800,000.00	4.23%	4,000,000.00	2.92%	45.00%
应收账款	59,033,753.78	43.04%	39,759,009.82	29.02%	48.48%
存货	51,224.15	0.04%	72,318.94	0.05%	-29.17%
投资性房地产		0.00%	-	-	
长期股权投资	3,555,838.51	2.59%	3,441,129.54	2.51%	3.33%
固定资产	2,362,788.05	1.72%	2,241,610.63	1.63%	5.41%
在建工程		0.00%		-	
无形资产	735,841.38	0.54%	839,724.90	0.61%	-12.37%
商誉			-	-	
短期借款				-	
长期借款				-	
其他应收款	2,586,104.05	1.89%	1,912,685.10	1.39%	35.21%
应付账款	25,929,367.44	18.90%	20,720,706.01	15.12%	25.14%

资产负债项目重大变动原因：

- (1) 货币资金：本期较上期减少 2547.68 万元，主要系本年度进行了两次现金分红，共计派现 2718.75 万元。
- (2) 应收账款：本期比上期增加 1928 万，主要系本年新增公建类项目，结算周期较长；
- (3) 其他应收款：本期比上期增加 67 万，主要系因项目增加导致备用金增加的影响；
- (4) 应付账款：本期比上期增加 520 万，主要系增加采购方账期的影响。

2、营业情况分析
(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	161,215,030.32	-	126,814,937.61	-	27.13%
营业成本	127,601,750.13	79.15%	91,604,954.08	72.23%	39.30%
毛利率	20.85%	-	27.76%	-	-
销售费用	2,074,990.11	1.29%	1,017,878.69	0.80%	103.85%
管理费用	14,968,270.50	9.28%	10,363,446.13	8.17%	44.43%
研发费用	-	0.00%	-	-	-
财务费用	106,904.33	0.07%	-59,142.82	-0.05%	-280.76%
信用减值损失	-1,563,810.56	-0.97%	-2,600,234.60	-2.05%	-39.86%
资产减值损失	-	0.00%	-	-	-
其他收益	911,487.33	0.57%	930,798.98	0.73%	-2.07%

投资收益	654,181.59	0.41%	1,631,404.94	1.29%	-59.90%
公允价值变动收益	-	0.00%	-	-	
资产处置收益	-	0.00%	-	-	
汇兑收益	-	0.00%	-	-	
营业利润	15,653,496.78	9.71%	23,172,696.50	18.27%	-32.45%
营业外收入	9,044.50	0.01%	32,978.53	0.03%	-72.57%
营业外支出	19,547.31	0.01%	5,029.87	0.00%	288.62%
净利润	11,722,251.16	7.27%	16,715,518.48	13.18%	-29.87%

项目重大变动原因：

- (1) 营业收入：本期比上期增加 3440 万，主要系新增项目的影 响；
- (2) 营业成本：本期比上期增加 3600 万，主要原因：1)2021 年新增项目，成本同比 2020 年增加；2) 项目人工成本上涨；
- (3) 毛利率：本期较上期下降 6.91%，主要原因为 2021 年新增项目成本较存续项目成本上升，另外 2021 年度人工成本整体上升，成本的增加超过了收入增长速度，导致毛利率下降；
- (4) 管理费用：本期比上期增加 460 万，主要原因系管理人员的工资福利待遇上涨及记账周期（部分公司是 2020 年年中成立，2020 年只计入半年的管理费用，而 2021 年是计入全年的管理费用）的影响；
- (5) 净利润：本期比上期减少 499 万，主要系成本费用增加的影响。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	154,688,852.90	122,689,803.75	26.08%
其他业务收入	6,526,177.42	4,125,133.86	58.21%
主营业务成本	126,504,647.5	91,604,954.08	38.10%
其他业务成本	1,097,102.63	94,369.08	1,062.57%

按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	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%
公建类	43,928,916.06	34,910,040.59	20.53%	25.17%	88.94%	-26.82%
住宅及写字楼类	117,286,114.26	92,691,709.54	20.96%	27.87%	26.75%	0.69%
合计	161,215,030.32	127,601,750.13		27.13%	39.30%	

按区域分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比	营业成本	毛利率比上
-------	------	------	------	-------	------	-------

				上年同期 增减%	比上年同 期 增减%	年同期增减%
山东	161,215,030.32	127,601,750.13	20.84%	27.13%	39.30%	-6.92%

收入构成变动的原因：

报告期内收入结构无重大变化。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	凯悦中心	10,858,457.17	6.74%	否
2	海逸天成	10,733,073.58	6.66%	否
3	华仁大厦	9,361,273.65	5.81%	否
4	规划展馆	4,711,348.75	2.92%	否
5	金都花园	5,921,961.02	3.67%	否
合计		41,586,114.17	25.80%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	日照市砭石物业服务有限公司	4,691,157.50	5.42%	否
2	青岛绿意环境工程有限公司	3,171,537.14	3.66%	否
3	日照联益物业管理有限公司山海天 旅游度假区分公司	2,941,304.5	3.40%	否
4	日照卓胜物业服务有限公司	2,614,466.50	3.02%	否
5	日照山海天旅游度假区川颖物业服 务有限公司	2,439,180.00	2.82%	否
合计		15,857,645.64	18.32%	-

3、现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	-750,264.22	19,830,056.33	-103.78%
投资活动产生的现金流量净额	126,578.90	22,560,583.38	-99.44%
筹资活动产生的现金流量净额	-25,187,499.84	-9,087,500.00	177.17%

现金流量分析：

- (1) 经营活动产生的现金流量：本期比上期减少 2058 万，主要系供应商付款增加导致；
- (2) 投资活动产生的现金流量：本期比上期减少 2244 万，主要系购买理财的影响；
- (3) 筹资活动产生的现金流量：本期比上期减少 1610 万，主要系分配股利的影响。

(三) 投资状况分析
1、主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

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	净利润
青岛华晨工程管理有限公司	控股子公司	工程管理	5,000,000	7,697,301	7,446,634	4,976,998	1,103,120
济宁博仁物业管理有限公司	控股子公司	物业管理	3,000,000	1,360,186	1,344,621	650,495	487,670
青岛华融城市服务管理有限公司	控股子公司	物业管理	10,000,000	5,704,502	4,930,665	7,206,337	1,161,808
日照华海城市服务有限公司	控股子公司	物业管理	10,000,000	18,834,156	9,041,982	26,814,660	4,087,629
青岛青旅城市服务有限公司	参股公司	物业管理	5,000,000	13,338,465	7,886,344	27,012,475	328,150
东营华港城市服务有限公司	控股子公司	物业管理	3,300,000	4,005,568	2,713,286	1,919,692	-486,714

主要参股公司业务分析

适用 不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
青岛华晨工程管理有限公司	业务延伸	拓展业务
济宁博仁物业管理有限公司	业务延伸	拓展业务
青岛华融城市服务管理有限公司	业务延伸	拓展业务
日照华海城市服务有限公司	业务延伸	拓展业务
青岛青旅城市服务有限公司	业务延伸	拓展业务
东营华港城市服务有限公司	业务延伸	拓展业务
东营港投雅华停车运营管理有限公司	业务延伸	拓展业务

公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

三、持续经营评价

从公司管理方面来看公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，保持良好的公司独立自主经营的能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；行业发展势头良好，主要财务、业务等经营指标健康；经营管理层、核心业务人员队伍稳定；没有影响公司持续经营的事项发生。因此，公司拥有良好的持续经营能力。

第四节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	25,460,401.73		25,460,401.73	

2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	是否结案	涉及金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况	临时公告披露时间
青岛华仁物业股份有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛	被告违反合同约定拖欠原告	否	14,096,006.79	否	华仁物业于 2021 年 08 月 02 日	2020 年 3 月 27 日

	分行	物业费，多次协商未果，为维护原告自身的合法权益，防止损失的进一步扩大，故提起诉讼。				提交最高人民法院立案，网上预立案于8月6日审核通过。	
总计	-	-	-	14,096,006.79	-	-	-

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响：

上述诉讼暂对公司财务方面造成一定不利影响，但目前还未影响公司的正常经营。公司将积极妥善处理上述诉讼，避免对公司及投资者造成损失，并根据诉讼情况及时履行信息披露义务。

(二) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(三) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力，接受劳务	0	250,000.00
2. 销售产品、商品，提供劳务	0	2,133,778.90
3. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
4. 其他	10,000,000	0

根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》的规定，公司与关联法人发生的成交金额占公司最近一期经审计总资产的比例未达到0.5%，无需董事审议。

(四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
董监高	2015年4月16日		挂牌	同业竞争承诺	承诺不构成同业竞争	正在履行中
收购人	2019年5月29日		收购	收购相关承诺	详见收购报告书	正在履行中

承诺事项履行情况

事项	是或否	是否完成整改
因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，导致承诺无法履行或无法按期履行的，承诺人是否未及时披露相关信息	否	不涉及
除自身无法控制的客观原因及全国股转公司另有要求的外，承诺已无法履行或履行承诺不利于维护挂牌公司权益的，承诺人是否未充分披露原因并履行替代方案或豁免承诺的审议程序	否	不涉及

除自身无法控制的客观原因外，承诺人是否超期未履行承诺或违反承诺	否	不涉及
---------------------------------	---	-----

-

第五节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	2,573,781	5.49%	0	2,573,781	5.49%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	704,406	1.50%	-704,406	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	44,301,219	94.51%	0	44,301,219	94.51%
	其中：控股股东、实际控制人	42,030,125	89.66%	0	42,030,125	89.66%
	董事、监事、高管	1,202,344	2.57%	-1,202,344	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		46,875,000	-	0	46,875,000	-
普通股股东人数		15				

股本结构变动情况：

适用 不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	雅生活智慧城市服务股份有限公司	42,030,125	0	42,030,125	89.6643%	42,030,125	0	0	0
2	徐梦	1,578,125	0	1,578,125	3.3667%	140,625	1,437,500	0	0
3	解艳燕	1,097,500	0	1,097,500	2.3413%	562,500	535,000	0	0
4	李珍	443,625	0	443,625	0.9464%	365,625	78,000	0	0
5	徐广华	421,875	0	421,875	0.9000%	0	421,875	0	0
6	杨爱敏	281,250	0	281,250	0.6000%	281,250	0	0	0
7	于伟	225,000	0	225,000	0.4800%	225,000	0	0	0

8	程艳斌	225,000	0	225,000	0.4800%	168,750	56,250	0	0
9	陈述程	140,625	0	140,625	0.3000%	105,469	35,156	0	0
10	卜钦梅	140,625	0	140,625	0.3000%	140,625	0	0	0
合计		46,583,750	0	46,583,750	99.3787%	44,019,969	2,563,781	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

普通股前十名股东间无其他关联关系。

二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的普通股股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元

发行次数	发行情况 报告书披 露时间	募集金额	报告期内 使用金额	是否变更 募集资金 用途	变更用途情 况	变更用途 的募集资 金金额	是否履行必 要决策程序
2016年第一 次股票 发行	2016年 12月5日	10,500,000	10,500,000	是	补充流动资 金	10,500,000	已事前及时 履行
2017年第一 次股票 发行	2018年3 月14日	23,937,500	23,937,500	是	补充流动资 金	23,937,500	已事前及时 履行

募集资金使用详细情况：

根据公司股票发行方案：募集资金主要用于企业并购。由于公司应收账款增加，现金流紧张，为确保公司持续经营，提高募集资金使用效率，将公司2016年第一次股票发行募集资金1050万元和2017年第一次股票发行募集资金2393.75万元用途变更为补充流动资金。

公司第二届董事会第九次会议已经审议通过《关于变更募集资金使用用途的议案》，同时根据募集资金管理制度相关规定，公司监事会对公司《关于变更募集资金使用用途的议案》进行了审核，审核意见如下：

1、《关于变更募集资金使用用途的议案》的审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理

制度的各项规定。

2、同意对 2016 年第一次股票发行募集资金 1050 万元和 2017 年第一次股票发行募集资金 2393.75 万元的使用用途进行变更，拟用不超过 3443.75 万元的闲置募集资金补充公司经营现金流。

2019 年 6 月 26 日，2019 年度第一次临时股东大会审议通过《关于变更募集资金使用用途的议案》。

截至 2021 年 12 月 31 日，募集资金使用用途和金额如下表所示：

项目	金额（元）	
募集资金总额	34,437,500.00	
发行费用	0.00	
募集资金净额	34,437,500.00	
加：利息收入扣除手续费	31,890.12	
加：理财产品收益	3,649,473.97	
具体用途	累计使用金额	其中：2021 半年度
补充流动资金	3,475,768.23	217,264.08
2020 年度权益分派	12,598,030.62	12,598,030.62
经营性支出	19,882,101.88	
截至 2021 年 12 月 31 日募集资金余额	1,740,103.42	

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

九、 权益分派情况

（一） 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元或股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2021 年 6 月 4 日	3.50	0	0

2021年10月14日	2.30	0	0
合计	5.80	0	0

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

十、 特别表决权安排情况

适用 不适用

第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信联合惩戒对象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
李大龙	董事	男	否	1984年7月	2020年9月30日	2023年9月29日
冯欣	董事	男	否	1971年4月	2020年9月30日	2023年9月29日
王韬	董事	男	否	1984年6月	2021年10月28日	2023年9月29日
曹芳	董事	女	否	1982年10月	2021年10月28日	2023年9月29日
朱杰	董事长、总经理	男	否	1975年10月	2021年7月15日	2023年9月29日
吴小刚	董事、副总经理、董事会秘书	男	否	1979年5月	2021年6月30日	2023年9月29日
于晓刚	董事、副总经理	男	否	1977年11月	2021年6月30日	2023年9月29日
邬洁颖	监事会主席	女	否	1983年10月	2020年9月30日	2023年9月29日
黄智霞	监事	女	否	1982年7月	2021年5月12日	2023年9月29日
邱美玉	监事	女	否	1977年7月	2021年6月30日	2023年9月29日
董事会人数：					7	
监事会人数：					3	
高级管理人员人数：					3	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

董事、监事、高级管理人员相互间无关联关系，董事、监事、高级管理人员与控股股东、实际控制人间无关联关系。

(二) 变动情况：

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
稽文君	董事	离任	无	正常工作调整
谭志平	董事	离任	无	正常工作调整
解艳燕	董事长、总经理	离任	无	正常工作调整
李珍	董事、副总经理、董事会秘书	离任	无	正常工作调整
程艳斌	董事、副总经理	离任	无	正常工作调整
孔镜文	监事	离任	无	正常工作调整
陈述程	监事	离任	无	正常工作调整
王韬	无	新任	董事	正常工作调整

曹芳	无	新任	董事	正常工作调整
朱杰	副总经理	新任	董事长、总经理	正常工作调整
吴小刚	无	新任	董事、副总经理、董 事会秘书	正常工作调整
于晓刚	无	新任	董事、副总经理	正常工作调整
黄智霞	无	新任	监事	正常工作调整
邱美玉	无	新任	监事	正常工作调整

(三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

√适用 □不适用

1、报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

□适用 √不适用

2、报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

王韬，男，1984年出生，2006年毕业于北京大学，光华管理学院管理学学士学位（会计学专业）、数学科学学院统计学双学士学位，中国注册会计师。2006年8月至2015年10月，于普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所任审计部高级经理；2013年9月至2015年2月，于香港罗宾咸永道会计师事务所（即普华永道香港）任资本市场部高级经理；2015年10月至2016年9月，于光大控股（青岛）投资有限公司任投资副总裁；2016年9月至2020年9月，于共青城东兴智铭投资管理合伙企业（有限合伙）任合伙人；2020年10月至今，于雅生活智慧城市服务股份有限公司任董事会秘书。

曹芳，女，1982年出生，先后于2004年6月和2013年6月分别获得中南财经政法大学法学和文学（英语）学士学位，中山大学工商管理硕士学位。2004年7月至2008年7月，于广东科技学院学院办公室担任行政秘书；2008年11月至2011年8月，于泛华金融服务集团担任CEO助理；2011年9月至2013年6月，就读于中山大学；2013年7月至2019年6月，于雅居乐地产置业有限公司先后担任集团副总裁助理、财务中心高级融资经理、总监；2019年7月至2020年7月，于花样年集团（中国）有限公司担任集团资金中心资深总监，负责集团的资金管理工作；2021年1月至今，于雅生活智慧城市服务股份有限公司担任投资管理中心副总经理，负责集团的投后管理工作。

黄智霞，女，1982年出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于中国中山大学，本科学历、学士学位。2004年6月至今，任雅生活智慧城市服务股份有限公司行政总监，负责行政管理实务；2018年至今，任雅生活智慧城市服务股份有限公司监事。

朱杰，男，1975年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1997年5月至2002年青岛金城律师事务所律师助理，2002年至2004任华仁世纪集团有限公司法务专员，2004年至2008年任华仁世纪集团有限公司法务部副主任，2008年至2014年任华仁世纪集团有限公司法务部主任，2015年至2016年7月任华仁太医药业有限公司副总经理，2016年7月至2019年4月任华仁世纪集团有限公司

总裁助理，2019年5月至今任青岛华仁物业股份有限公司副总经理。根据第三届董事会第一次会议决议，其本届高级管理人员职务任期三年，从2020年10月至2023年9月。

吴小刚，男，1979年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，经济学学士学位，注册物业管理师，会计师。1998年9月至2002年7月在山西财经大学学习；2002年7月至2003年3月任青岛双星集团轮胎股份有限公司会计；2003年4月至2005年3月任中国海洋大学兰太药业有限公司税务主管；2005年8月至2006年4月任青岛华仁信息有限公司财务经理；2006年5月至2008年9月任青岛华仁世纪集团有限公司融资主管；2008年10月至2012年5月任青岛华仁物业股份有限公司财务经理；2012年6月至2014年5月任青岛橡胶谷物业有限公司财务总监；2014年6月至2015年5月任青岛丹香食品有限公司总经理助理；2015年6月至2016年3月任青岛华仁世纪集团有限公司财务经理；2016年4月至2019年7月任青岛华仁太医药业有限公司副总经理；2019年8月至今，任青岛华仁物业股份有限公司运营总监，兼任华仁物业济宁分公司总经理，兼管华仁物业直属区域各项目，兼任日照华海城市服务有限公司监事、东营华港城市服务有限公司董事。

于晓刚，男，1977年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1996年11月至2009年10月任海阳市供销集团团委书记、办公室主任，2009年10月至2011年6月任青岛半岛投资集团项目经理，2011年6月至2015年8月任青岛华仁物业股份有限公司在管的齐鲁工业大学、青岛世博会、城市阳台项目经理，2015年8月至今任青岛华仁物业股份有限公司黄岛分公司总经理，2021年5月兼任东营华港城市服务有限公司董事长。

邱美玉，女，1977年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1997年7月至1999年3月任青岛丽景大酒店西餐厅专员，1999年3月至2000年4月任青岛今日集团酒店大堂经理，2000年5月至2003年2月任青岛德宝花园大酒店品质部专员，2003年3月至2006年10月任青岛海底世界运营部主管，2006年11月至今任青岛华仁物业股份有限公司运营部经理。

(四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

(五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情形	否	
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪	否	

律处分，期限尚未届满		
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间担任公司监事的情形	否	
财务负责人是否具备会计师以上专业技术职务资格，或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上	是	
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系（不限于近亲属）	否	
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	否	
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	

（六） 独立董事任职履职情况

适用 不适用

二、 员工情况

（一） 在职工工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
行政管理人员	61	5	7	59
服务人员	588	6	47	547
财务人员	10	2	1	11
员工总计	659	13	55	617

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	—	—
硕士	5	5
本科	46	46
专科	101	102
专科以下	507	464
员工总计	659	617

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

报告期内，公司员工相对稳定，核心岗位人员未发生重大调整，为减少用工风险，部分岗位（如保洁、秩序）继续实施服务外包模式。2021年针对客服、工程等主要一线岗位员工薪酬制定了星级标准制度（试运行），以星定薪，合理优化。在培训方面，采用校企合作模式，针对物业行业的专业知识提供

课程培训及国家开放大学的学历晋升以提高员工的自身素质。公司进一步完善储备干部培训机制，顺利完成储备项目经理见习，为公司人才梯队建设打下良好的基础。公司不断优化人员配置，有效提高了人效比，为人才提供了与自身价值相匹配的待遇和职位。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》及《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，确保公司规范运作。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。今后公司将继续密切关注行业发展动态，结合公司实际情况适时制定相应的管理制度，保障公司健康持续发展。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

在制度层面上规定投资者关系管理、关联股东和董事回避制度，以及与公司财务管理、风险控制相关的内部管理制度，同时建立了投资者关系管理、信息披露管理等制度。公司现有制度能给所有股东利益提供合适保护，也能保证股东尤其是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。自股份公司设立以来，前述制度能得以有效执行。公司将根据发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

《公司法》、《公司章程》等对公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等事项都作出了具体的规定。经自查，在实际执行过程中，公司均能够按照相关规定召开董事会或股东大会，会议的召集、召开等程序也符合相关法律法规的规定。

4、 公司章程的修改情况

公司是否已对照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等业务规则完善公司章程：

√是 □否

公司已按照《挂牌公司治理规则》相关要求修改公司章程，完善公司治理制度。

(二) 三会运作情况

1、 三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	4	5	2

2、 股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	
2020 年年度股东大会是否未在上一会计年度结束后 6 个月内举行	否	
2020 年年度股东大会通知是否未提前 20 日发出	否	
2021 年公司临时股东大会通知是否未均提前 15 日发出	否	
独立董事、监事会、单独或合计持股 10%以上的股东是否向董事会提议过召开临时股东大会	否	
股东大会是否实施过征集投票权	否	
股东大会审议《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第二十六条所规定的影响中小股东利益的重大事项时，对中小股东的表决情况是否未单独计票并披露	是	公司股东人数未超 200 人。

3、 三会召集、召开、表决的特殊情况

□适用 √不适用

4、 三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

经公司自查，三会的召集、召开、表决程序等严格按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规的规定，决议内容及签署合法合规、真实有效。能够确保全体股东尤其是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

二、 内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

公司监事会在报告期内的监督活动中，未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司在业务、资产、人员、财务、机构方面具有完全的独立性，并拥有完整的业务体系

及面向市场独立经营的能力。

1.业务独立情况

公司所有业务均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未发生过严重影响公司独立性的关联交易。

2.资产独立情况

公司资产产权关系明晰，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。公司拥有开展业务所需的技术、场所和必要设备、设施，具有与经营有关的品牌、经营管理系统。

3.人员独立情况

公司的总经理、副总经理和董事会秘书等公司高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外职务的情形，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情形；公司财务人员均只在公司任职并领薪，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。

4.财务独立情况

公司建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司独立在银行开户，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

5.机构独立情况

公司设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

(三) 对重大内部管理制度的评价

事项	是或否
挂牌公司是否存在公章的盖章时间早于相关决策审批机构授权审批时间的情形	否
挂牌公司出纳人员是否兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作	否

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

本报告期内，公司严格执行《年度报告重大差错责任追究制度》，未发生年度报告重大差错责任事件。

三、 投资者保护

(一) 公司股东大会实行累积投票制和网络投票安排的情况

适用 不适用

(二) 特别表决权股份

适用 不适用

第八节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	中天运[2022]审字第 90077 号	
审计机构名称	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	北京市西城区车公庄大街 9 号	
审计报告日期	2022 年 3 月 25 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	马晓红	范云龙
	1 年	1 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	9 年	
会计师事务所审计报酬	15 万元	

青岛华仁物业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了青岛华仁物业股份有限公司（以下简称华仁物业公司）的财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华仁物业公司 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华仁物业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

华仁物业公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2021 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督华仁物业公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华仁物业公司不能持续经营。

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

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

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

中天运会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：马晓红

中国注册会计师：范云龙

中国·北京

二〇二二年三月二十五日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	五（一）	54,630,273.24	80,107,072.86
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五（二）	5,800,000.00	4,000,000.00
应收账款	五（三）	59,033,753.78	39,759,009.82
应收款项融资			
预付款项	五（四）	706,218.33	587,412.66
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（五）	2,586,104.05	1,912,685.10
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五（六）	51,224.15	72,318.94
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（七）	784,967.11	2,340.44
流动资产合计		123,592,540.66	126,440,839.82
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五（八）	3,555,838.51	3,441,129.54
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五（九）	2,362,788.05	2,241,610.63
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五（十）	814,851.86	

无形资产	五（十一）	735,841.38	839,724.90
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五（十二）	4,510,358.20	2,956,127.12
递延所得税资产	五（十三）	1,591,817.70	1,098,132.68
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,571,495.70	10,576,724.87
资产总计		137,164,036.36	137,017,564.69
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十四）	25,929,367.44	20,720,706.01
预收款项			
合同负债	五（十五）	14,774,690.28	14,526,518.81
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	五（十六）	10,247,385.60	8,043,479.95
应交税费	五（十七）	3,434,246.06	810,913.15
其他应付款	五（十八）	8,485,027.50	6,130,983.92
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（十九）	598,099.71	
其他流动负债	五（二十）	983,117.53	871,591.13
流动负债合计		64,451,934.12	51,104,192.97
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五（二十一）	263,979.36	
长期应付款	五（二十二）	1,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,263,979.36	
负债合计		65,715,913.48	51,104,192.97
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（二十三）	46,875,000.00	46,875,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（二十四）	2,921,636.92	2,921,636.92
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十五）	6,983,980.50	6,359,588.79
一般风险准备			
未分配利润	五（二十六）	8,287,533.99	26,351,112.79
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		65,068,151.41	82,507,338.50
少数股东权益		6,379,971.47	3,406,033.22
所有者权益（或股东权益）合计		71,448,122.88	85,913,371.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计		137,164,036.36	137,017,564.69

法定代表人：解艳燕

主管会计工作负责人：丛君

会计机构负责人：丛君

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		47,016,431.29	70,679,558.81
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		5,800,000.00	4,000,000.00
应收账款	十二（一）	36,864,771.81	29,670,362.86
应收款项融资			
预付款项		685,527.69	575,357.06
其他应收款	十二（一）	2,487,053.99	1,827,392.99
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		14,279.91	29,256.94

合同资产		-	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		784,967.11	2,340.44
流动资产合计		93,653,031.80	106,784,269.10
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	十二（一）	12,405,838.51	10,991,129.54
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		1,584,803.10	1,702,686.24
在建工程		-	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		567,431.31	
无形资产		735,841.38	839,724.90
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,561,306.87	3,150,301.85
递延所得税资产		1,324,098.56	1,071,386.69
其他非流动资产			
非流动资产合计		21,179,319.73	17,755,229.22
资产总计		114,832,351.53	124,539,498.32
流动负债：			
短期借款		-	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		17,149,543.52	14,101,204.40
预收款项		-	-
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		9,454,066.64	7,693,562.28
应交税费		642,512.01	557,188.81
其他应付款		12,712,020.79	7,232,337.39
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		14,707,412.73	14,524,632.02
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		543,919.71	
其他流动负债		882,444.75	871,477.92

流动负债合计		56,091,920.15	44,980,402.82
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		124,918.81	
长期应付款		-	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		-	
其他非流动负债			
非流动负债合计		124,918.81	-
负债合计		56,216,838.96	44,980,402.82
所有者权益（或股东权益）：			
股本		46,875,000.00	46,875,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,921,636.92	2,921,636.92
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		6,983,980.50	6,359,588.79
一般风险准备			
未分配利润		1,834,895.15	23,402,869.79
所有者权益（或股东权益）合计		58,615,512.57	79,559,095.50
负债和所有者权益（或股东权益） 总计		114,832,351.53	124,539,498.32

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
一、营业总收入		161,215,030.32	126,814,937.61
其中：营业收入	五（二十七）	161,215,030.32	126,814,937.61
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		145,563,391.90	103,604,210.43
其中：营业成本	五（二十七）	127,601,750.13	91,604,954.08
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	五（二十八）	811,476.83	677,074.35
销售费用	五（二十九）	2,074,990.11	1,017,878.69
管理费用	五（三十）	14,968,270.50	10,363,446.13
研发费用			
财务费用	五（三十一）	106,904.33	-59,142.82
其中：利息费用		120,583.89	
利息收入		142,667.82	190,522.39
加：其他收益	五（三十二）	911,487.33	930,798.98
投资收益（损失以“-”号填列）	五（三十三）	654,181.59	1,631,404.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（三十四）	-1,563,810.56	-2,600,234.60

资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		15,653,496.78	23,172,696.50
加：营业外收入	五（三十五）	9,044.50	32,978.53
减：营业外支出	五（三十六）	19,547.31	5,029.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		15,642,993.97	23,200,645.16
减：所得税费用	五（三十七）	3,920,742.81	6,485,126.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,722,251.16	16,715,518.48
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		11,722,251.16	16,715,518.48
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,973,938.25	946,877.87
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		9,748,312.91	15,768,640.61
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		11,722,251.16	16,715,518.48
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		9,748,312.91	15,768,640.61
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,973,938.25	946,877.87
八、每股收益：			

(一) 基本每股收益 (元/股)		0.21	0.34
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.21	0.34

法定代表人：解艳燕

主管会计工作负责人：丛君

会计机构负责人：丛君

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
一、营业收入	十二（一）	120,204,294.28	111,982,128.02
减：营业成本	十二（一）	97,028,995.20	80,535,803.38
税金及附加		622,543.81	652,670.54
销售费用		2,074,990.11	1,017,878.69
管理费用		12,215,096.61	9,872,113.23
研发费用			
财务费用		49,935.75	-20,472.85
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		819,500.84	883,112.39
投资收益（损失以“-”号填列）		654,181.59	1,604,343.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,011,789.55	-2,068,303.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,674,625.68	20,343,287.09
加：营业外收入		8,202.10	32,942.24
减：营业外支出		17,002.98	5,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,665,824.80	20,371,229.33
减：所得税费用		2,421,907.73	6,354,160.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,243,917.07	14,017,068.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,243,917.07	14,017,068.89
（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		6,243,917.07	14,017,068.89
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
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		150,984,536.70	136,974,896.36
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			
收到再保险业务现金净额			
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		123,944.36	
收到其他与经营活动有关的现金		95,305,566.93	8,462,244.33
经营活动现金流入小计		246,414,047.99	145,437,140.69
购买商品、接受劳务支付的现金		112,759,223.44	67,517,018.19
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
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		46,232,231.70	42,081,543.50
支付的各项税费		9,520,157.97	9,974,556.28
支付其他与经营活动有关的现金		78,652,699.10	6,033,966.39
经营活动现金流出小计		247,164,312.21	125,607,084.36
经营活动产生的现金流量净额		-750,264.22	19,830,056.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		262,000,000.00	106,310,000.00
取得投资收益收到的现金		539,472.62	763,974.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		262,539,472.62	107,073,974.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		412,893.72	753,390.65
投资支付的现金		262,000,000.00	83,760,000.00

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		262,412,893.72	84,513,390.65
投资活动产生的现金流量净额		126,578.90	22,560,583.38
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,000,000.00	1,225,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,000,000.00	1,225,000.00
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,000,000.16	
筹资活动现金流入小计		2,000,000.16	1,225,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,187,500.00	10,312,500.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		27,187,500.00	10,312,500.00
筹资活动产生的现金流量净额		-25,187,499.84	-9,087,500.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-25,811,185.16	33,303,139.71
加：期初现金及现金等价物余额		80,107,072.86	46,803,933.15
六、期末现金及现金等价物余额		54,295,887.70	80,107,072.86

法定代表人：解艳燕

主管会计工作负责人：丛君

会计机构负责人：丛君

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
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		121,295,695.88	130,538,116.82
收到的税费返还		53,999.74	-
收到其他与经营活动有关的现金		96,269,629.22	8,275,097.14
经营活动现金流入小计		217,619,324.84	138,813,213.96
购买商品、接受劳务支付的现金		89,159,007.49	63,264,752.38
支付给职工以及为职工支付的现金		39,613,005.93	39,433,916.95
支付的各项税费		8,550,424.24	9,825,558.97
支付其他与经营活动有关的现金		75,940,559.14	4,884,538.48
经营活动现金流出小计		213,262,996.80	117,408,766.78
经营活动产生的现金流量净额		4,356,328.04	21,404,447.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		262,000,000.00	100,000,000.00

取得投资收益收到的现金		539,472.62	736,912.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		262,539,472.62	100,736,912.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		405,813.72	164,897.18
投资支付的现金		263,300,000.00	83,425,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		263,705,813.72	83,589,897.18
投资活动产生的现金流量净额		-1,166,341.10	17,147,015.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,187,500.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	10,312,500.00
筹资活动现金流出小计		27,187,500.00	10,312,500.00
筹资活动产生的现金流量净额		-27,187,500.00	-10,312,500.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-23,997,513.06	28,238,962.74
加：期初现金及现金等价物余额		70,679,558.81	42,440,596.07
六、期末现金及现金等价物余额		46,682,045.75	70,679,558.81

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2021 年												
	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		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,359,588.79	-	26,351,112.79	3,406,033.22	85,913,371.72
加：会计政策变更													-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年期初余额	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,359,588.79	-	26,351,112.79	3,406,033.22	85,913,371.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	624,391.71	-	-18,063,578.80	2,973,938.25	-14,465,248.84
（一）综合收益总额											9,748,312.91	1,973,938.25	11,722,251.16
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000.00	1,000,000.00
1. 股东投入的普通股												1,000,000.00	1,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													-

项目	2020年												
	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	46,875,000.00				2,921,636.92				4,956,288.97		22,298,272.00	1,234,155.35	78,285,353.24
加：会计政策变更													-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年期初余额	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	4,956,288.97	-	22,298,272.00	1,234,155.35	78,285,353.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	1,403,299.82	-	4,052,840.79	2,171,877.87	7,628,018.48
（一）综合收益总额											15,768,640.61	946,877.87	16,715,518.48
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,225,000.00	1,225,000.00
1. 股东投入的普通股												1,225,000.00	1,225,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													-
3. 股份支付计入所有者权益的金额													-
4. 其他													-

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	1,403,299.82	-	-11,715,799.82	-	-10,312,500.00
1. 提取盈余公积									1,403,299.82		-1,403,299.82		-
2. 提取一般风险准备													-
3. 对所有者（或股东）的分配											-10,312,500.00		-10,312,500.00
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、本年期末余额	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,359,588.79	-	26,351,112.79	3,406,033.22	85,913,371.72

法定代表人：解艳燕

主管会计工作负责人：丛君

会计机构负责人：丛君

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2021 年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,359,588.79		23,402,869.79	79,559,095.50
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,359,588.79		23,402,869.79	79,559,095.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	624,391.71		-21,567,974.64	-20,943,582.93
（一）综合收益总额											6,243,917.07	6,243,917.07
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
1. 股东投入的普通股												-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	624,391.71		-27,811,891.71	-27,187,500.00
1. 提取盈余公积									624,391.71		-624,391.71	-
2. 提取一般风险准备												

3. 对所有者（或股东）的分配											-27,187,500.00	-27,187,500.00
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、本年期末余额	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,983,980.50		1,834,895.15	58,615,512.57

项目	2020年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	46,875,000.00				2,921,636.92				4,956,288.97		21,101,600.72	75,854,526.61

加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	4,956,288.97		21,101,600.72	75,854,526.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	1,403,299.82		2,301,269.07	3,704,568.89
（一）综合收益总额											14,017,068.89	14,017,068.89
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
1. 股东投入的普通股												-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	1,403,299.82		-11,715,799.82	-10,312,500.00
1. 提取盈余公积									1,403,299.82		-1,403,299.82	-
2. 提取一般风险准备												-
3. 对所有者（或股东）的分配											-10,312,500.00	-10,312,500.00
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、本年期末余额	46,875,000.00	-	-	-	2,921,636.92	-	-	-	6,359,588.79		23,402,869.79	79,559,095.50

青岛华仁物业股份有限公司 财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 历史沿革:

青岛华仁物业股份有限公司(以下简称“华仁物业公司”或“公司”、“本公司”)系由原青岛华仁物业管理有限公司以整体变更的方式设立的股份有限公司, 公司成立于 2014 年 10 月 14 日, 取得青岛市工商行政管理局颁发的注册号为 370202018027306 的《营业执照》。

本公司前身为青岛华仁物业管理有限公司, 系由华仁世纪集团有限公司、武丽莎共同出资组建, 于 2002 年 10 月 8 日取得青岛市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》, 注册号: 370202018027306, 注册资本 200 万元整, 其中: 华仁世纪集团有限公司出资额为 180 万元, 占注册资本的 90%; 武丽莎出资额为 20 万元, 占注册资本的 10%。

根据 2006 年 3 月份股东会决议、章程修正案的规定, 增加注册资本 100 万元, 增资后注册资本为 300 万元人民币, 新增注册资本由华仁世纪集团有限公司出资 90 万元, 武丽莎出资 10 万元。变更后华仁世纪集团有限公司出资 270 万元, 武丽莎出资 30 万元。

根据 2008 年 6 月份股东会决议、章程修正案的规定, 增加注册资本 200 万元, 增资后注册资本为 500 万元人民币, 新增注册资本由华仁世纪集团有限公司出资 180 万元, 武丽莎出资 20 万元。变更后华仁世纪集团有限公司出资 450 万元, 武丽莎出资 50 万元。

根据 2009 年 3 月份股东会决议, 同意武丽莎将其持有的青岛华仁物业管理有限公司 10% 的股权协议转让给华仁世纪集团有限公司, 变更后青岛华仁物业管理有限公司注册资本 500 万元, 全部由华仁世纪集团有限公司出资。

根据 2014 年 7 月股东会决议, 同意华仁世纪集团有限公司将其持有的青岛华仁物业管理有限公司 20% 的股权协议转让给青岛华仁创业投资有限公司, 变更后青岛华仁物业管理有限公司注册资本 500 万元, 华仁世纪集团有限公司出资 400 万元, 占注册资本的 80%, 青岛华仁创业投资有限公司出资 100 万元, 占注册资本的 20%。

根据青岛华仁物业管理有限公司 2014 年 8 月 2 日股东会决议、2014 年 9 月 16 日签署的发起人协议及拟于创立大会审议通过的公司章程规定, 公司由有限责任公司整体变更为股份有限公司, 变更后股份公司申请登记的注册资本为人民币 870 万元。

根据青岛华仁物业股份有限公司 2014 年第二次临时股东大会决议, 审议通过《关于青岛

华仁物业股份有限公司股权激励方案的议案》，同意解艳燕、徐广华等 15 名自然人以每股人民币 1.00 元的价格向公司增资普通股，新增资本合计 130 万元，全部计入注册资本。变更后的股本为 1000 万元。

2016 年 1 月，高雅楠将其持有的华仁物业公司股份 8 万股转让给华仁世纪集团有限公司。

2016 年 4 月，张运国将其持有的华仁物业公司股份 5 万股转让给华仁世纪集团有限公司。

2016 年 6 月 7 日，华仁世纪集团有限公司和青岛华仁创业投资有限公司将持有的华仁物业公司的股份以 2 元每股的价格分别转让给青岛创盈众诚经济信息咨询中心 200 万股和 50 万股。

根据青岛华仁物业股份有限公司 2015 年度股东大会决议，公司以 1000 万股为基数向全体股东每 10 股转增 5 股，转增完成后的股本变更为 1500 万元。

根据青岛华仁物业股份有限公司 2016 年临时股东大会决议，华仁世纪集团有限公司以每股 2.1 元的价格向公司增资普通股，新增资本合计 1050 万元，其中 500 万元计入股本，550 万元计入资本公积。变更后的注册资本为人民币 2000.00 万元，取得三证合一的营业执照，其统一社会信用代码为 91370200740398026J。

根据 2017 年 4 月 21 日召开的青岛华仁物业股份有限公司 2016 年年度股东大会决议，公司以 2000 万股为基数向全体股东每 10 股转增 2.5 股，转增完成后的股本变更为 2500 万元，已经于 2017 年 6 月 27 日完成工商登记变更手续。

2017 年 6 月 28 日，华仁世纪集团有限公司通过全国中小企业股份转让系统以每股 1.3 元的价格转让给青岛华仁创业投资有限公司 79.4 万股。

2017 年 6 月至 8 月华仁世纪集团有限公司将其持有本公司的股份以协议转让的方式分次转让给梁福东，转让完成后，本公司的控股股东变更为梁福东。

2017 年 8 月，青岛华仁创业投资有限公司将其持有本公司的股份以协议转让的方式分次转让给常巧娥。

根据青岛华仁物业股份有限公司 2017 年第六次临时股东大会决议，审议通过《关于签署附生效条件的〈青岛华仁物业股份有限公司与中民优家物业投资有限公司之股份认购〉的议案》。协议约定：此次拟发行股份数量为 6,250,000.00 股，发行价格为人民币 3.83 元/股，募集资金总额为 23,937,500.00 元；本次发行完成后，本公司的总股本由 25,000,000.00 股变更为 31,250,000.00 股，中民优家物业投资有限公司持有本公司 20.00%的股份。中民优家物业投资有限公司于 2017 年 12 月 14 日全额缴款，根据协议约定，中民优家物业投资有限公司认购成功。

根据 2018 年 5 月 17 日召开的青岛华仁物业股份有限公司 2017 年年度股东大会决议，公司以 3125 万股为基数向全体股东每 10 股转增 5 股，转增完成后的股本变更为 4687.5 万元，已经于 2018 年 6 月 21 日完成工商登记变更手续。

2019 年 2 月，梁福东、常巧娥、徐梦、中民优家物业投资有限公司和雅生活智慧城市服务股份有限公司签订股权转让协议，将其持有的全部或部分股份转让给雅生活智慧城市服务股份有限公司。股权转让后雅生活智慧城市服务股份有限公司持有公司 42030125 股，持股比例 89.6643%，为公司的控股股东。

公司法定代表人：解艳燕。

公司注册地址：青岛市市南区东海西路 37 号 3137 户及 3136-2 户。

公司组织形式：其他股份有限公司（非上市）

（二）行业性质：

本公司所处的行业属于物业管理行业。

（三）经营范围：

许可经营项目：停车场（公共停车场开办证 有效期限以许可证为准）；物业管理、企业管理咨询、房屋租赁、家政服务、绿化养护服务、道路清扫保洁、游泳池经营管理、房地产信息咨询服务、餐饮管理、物业顾问服务、养老服务、房屋及配套设施维修，室内外装修；人力资源管理咨询服务，人力资源外包服务，国内劳务派遣（不含对外劳务合作），会务服务；环卫服务；批发零售：预包装食品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（四）合并范围

本公司合并财务报表范围以控制为基础给予确定。报告期合并范围增加青岛华融科创城市服务有限公司、青岛华融智慧城市服务有限公司等 2 家公司，无减少公司，具体详见“本附注六、合并范围的变动”。

报告期合并范围详见“本附注七、在其他主体中的权益第 1、在子公司中的权益之（1）企业集团构成”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 42 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于第三点所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本公司评价自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

三、公司重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

自每年公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（五）企业合并会计处理

本公司将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项确定为企业合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。其会计处理如下：

1、同一控制下企业合并并在合并日的会计处理

（1）一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并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计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

（2）多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2、非同一控制下企业合并在购买日的会计处理

(1) 一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

(2) 多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将其相关的其他综合收益转入当期投资收益，但被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

3、分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

(1) 判断分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则
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时，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。具体原则：

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

(2) 属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形，应当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。具体在母公司财务报表和合并财务报表中会计处理方法如下：

在母公司财务报表中，将每一次处置价款与所处置投资对应的账面价值的差额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；对于失去控制权之后的剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，失去控制权之后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于失去控制权之前的每一次交易，将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。对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，在母公司财务报表中将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；在合并财务报表中将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计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，在母公司财务报表中，对于处置的股权，按照处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制

或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司以控制为基础确定合并范围。将拥有实质性控制权的子公司纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

（七）合营安排

本公司将一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排确定为合营安排。参与方为共同控制的一方时界定为合营安排中的合营方，否则界定为合营安排中的非合营方。

合营安排根据合营方是否为享有该安排相关资产权利且承担相关负债义务，还是仅对该安排的净资产享有权利划分为共同经营或合营企业两种类型。

1、共同经营的会计处理方法

本公司为共同经营中的合营方，应当确认其共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司为共同经营中非合营方比照上述合营方进行会计处理。

2、合营企业的会计处理方法

本公司为合营企业的合营方，应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的相关

规定进行核算及会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

公司发生外币业务时，以发生之当日中国人民银行公布的汇率(中间价)折算为人民币记账，期末时，按期末国家外汇汇率进行调整，调整后的各外币账户人民币金额与原账面金额之间的差额作为汇兑损益。差额除筹建期间及固定资产购建期间可予资本化部分外，其余计入当期损益。

1、外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

2、外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

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，采用交易发生日即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的

比例转入处置当期损益。

（十）金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司的金融工具包括货币资金、债券投资、除长期股权投资以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券等。

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公司成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，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。对于因销售产品或提供劳务而产生的、不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价进行初始计量。

2、金融资产的分类和后续计量

（1）金融资产的分类

本公司在初始确认时，根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（2）金融资产的后续计量

本公司对各类金融资产的后续计量为：

1) 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。

2) 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、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①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；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资其公允价值与实际利率下账面价值形成的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。

②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

本公司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、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 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

(2) 财务担保合同负债

财务担保合同指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则(参见本附注金融资产减值)所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

(3) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

4、金融资产及金融负债的列报抵消

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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

(1) 满足下列条件之一时，本公司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，且本公司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，本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未保留对该金融资产的控制。

(2) 金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司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之和。

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

6、金融工具的公允价值确定

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

7、金融工具减值（不含应收款项）

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

（十一）应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、其他应收款。

对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及合同资产，本公司按照相当于整个存续期

内的预期信用损失金额计量损失准备。

对其他类别的应收款项，本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明应收款项的信用风险已经显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；应收款项自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

单独评估信用风险的应收款项，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。除了单独评估信用风险的应收款项外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2	本组合为日常经常活动中应收取银行承兑汇票等
组合 3	本组合为关联方款项、押金、备用金、员工社保等低风险特征组合

对于划分为账龄组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于银行承兑票据组合通常不确认预期信用损失，商业承兑汇票类比应收账款确认预期信用损失。对于等低风险特征组合通常不确认预期信用损失，当存在信用减值迹象时，对其进行单独评估信用风险。

（十二）存货

1、存货分类：原材料、包装物、在产品、委托加工物资、半成品、产成品、低值易耗品等。

2、存货计价：购入按实际成本计价，发出按加权平均法核算。

3、存货的盘存制度：实行永续盘存制。

4、低值易耗品摊销方法：采用“一次摊销法”进行核算。

5、存货跌价准备计提核算方法：在中期末及年度终了，公司按单个存货项目比较存货的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备。

（十三）长期股权投资

1、初始投资成本确定

（1）对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当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确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

（2）以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

（3）以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

（4）非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，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，并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，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，应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，具有控制的采用成本法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

（1）确定对被投资单位具有共同控制的判断标准：两个或多个合营方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。

（2）确定对被投资单位具有重大影响的判断标准：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权股份时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- ① 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ② 参与被投资单位的政策制定过程；
- ③ 向被投资单位派出管理人员；

- ④ 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤ 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

（十四）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，按购置或建造的实际支出对其进行确认。

一般情况下，公司对投资性房地产的后续支出采用成本模式进行后续计量。对投资性房地产按照本公司固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

如有确凿证据表明公司相关投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，则对该等投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并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。

当公司改变投资性房地产用途，如用于自用时，将相关投资性房地产转入其他资产。

（十五）固定资产

1、固定资产确认：固定资产指本公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的房屋建筑物、机器设备、运输工具及其它与经营有关的器具等。于该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，以及该固定资产的成本能够可靠地计量时予以确认。

2、固定资产计价：固定资产按成本进行初始计量。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具、其他设备。

4、固定资产后续计量：公司对所有固定资产计提折旧，除对已提足折旧仍继续使用的固定资产外。

公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	折旧率
房屋建筑物	10-40 年	5%	2.38%-9.50%
机器设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%
电子设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

运输设备	5-10年	5%	9.50%-19.00%
其他设备	5-10年	5%	9.50%-19.00%

5、固定资产减值的确认

在资产负债表日，公司根据是否存在下列情形判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

固定资产的公允价值减去处置费用后的净额，可以根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，可以按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定；在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。公司按照上述规定仍然无法可靠估计固定资产的公允价值减去处置费用后的净额的，以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

固定资产预计未来现金流量的现值，按照该等资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，以市场利率为折现率对其进行折现后的金额加以确定。

(十六) 在建工程

1、在建工程的计价：按实际成本计价。在建工程达到设定用途并交付使用时，确认为固定资产。

2、在建工程减值的确认：资产负债表日，公司对在建工程进行逐项检查，当存在下列一项或若干项情况的，计提减值准备：（1）长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；（2）所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济效益具有很大的不确定性；（3）其他足以证明在建工程已经发生减值的情形，则按在建工程的可回收金额低于其账面价值的差额计提减值准备，并计入当年度损益。

（十七）借款费用

1、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，应当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（3 个月）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、投资性房地产等资产。

2、借款费用开始资本化，需同时满足下列条件：

（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。

3、借款费用资本化金额的计算方法：在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不应当超过当期相关借款实际发生的利息金额。

4、资本化的停止：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，借款费用应当停止资本化。由于管理决策上的原因或者其他不可预见方面的原因等所导致的应予资本化资产购建的非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

（十八）无形资产

1、无形资产的确认：是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

2、无形资产的初始计量：按照成本进行初始计量。公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；公司内部研究开发项目开发阶段的支出，在同时满足下列条件时确认为无形资产，否则于发生时计入当期损益：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

3、无形资产的摊销：公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

4、无形资产减值的确认

资产负债表日，检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在以下情形时，对预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备：

(1) 某项无形资产已被其他新技术所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

(2) 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；

(3) 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

(4) 其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备的情形。

(十九) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十) 职工薪酬

1、职工薪酬分类

本公司将为获取职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿确定为职工薪酬。

本公司对职工薪酬按照性质或支付期间分类为短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2、职工薪酬会计处理方法

(1) 短期薪酬会计处理：在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；

(2) 离职后福利会计处理：根据本公司与职工就离职后福利达成的协议、制定章程或办法等，将是否承担进一步支付义务的离职福利计划分类为设定提存计划或设定受益计划两种类型。①设定提存计划按照向独立的基金缴存固定费用确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；②设定受益计划采用预期累计福利单位法进行会计处理。具体为：本公司将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折合为离职时点的终值；之后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。

(3) 辞退福利会计处理：满足辞退福利义务时将解除劳动关系给予的补偿一次计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利会计处理：根据职工薪酬的性质参照上述会计处理原则进行处理。

(二十一) 预计负债

公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：

- 1、该义务是本公司承担的现时义务；
- 2、该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- 3、该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，公司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真实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。

(二十二) 收入

收入是本公司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。

1、收入确认的原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商

品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。

本公司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。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

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

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：(1) 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

(2) 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

(3) 企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

(5) 客户已接受该商品。

(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）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。

本公司拥有的、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。

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

2、本公司收入确认的具体方法：

公司收入主要包括物业管理服务收入、代收代支水电费收入、车位管理收入、城市垃圾处理收入等。

(1) 物业管理服务收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定提供相应物业管理服务，且服务收入金额已确定，已经收到服务款或取得了收款权利且相关的经济利益很可能流入，提供物业服务相关的成本能够可靠地计量；

(2) 代收代支水电费收入确认条件：按照收取水电费与缴纳水电费的差额确认当期收入；

(3) 车位管理收入：按照每个车位每月固定金额，按月确认收入；

(4) 城市垃圾处理收入：按照每户每月固定金额，按月确认收入。

(二十三) 政府补助的核算方法

政府补助，是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。

1、政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。除与资产相关的政府补助之外的，确认为与收益相关的政府补助。

2、政府补助会计处理

(1) 取得政府补助的初始计量

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量。

(2) 政府补助的后续计量及终止确认

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：①用于补偿企业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

当期损益或冲减相关成本；②用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

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

（3）政府补助的返还

已确认的政府补助需要返还的，应当在需要返还的当期分情况按照以下规定进行会计处理：①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；③属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十四）股份支付的核算方法

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

在行权日，公司根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入股本的金额，将其转入股本。

公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

（二十五）所得税的会计处理方法

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（二十六）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

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

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

3、对与子公司及联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，除非本公司能够控制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。对与子公司及联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。

（二十七）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1、租赁合同的识别：

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2、租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

3、租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同，符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

4、本公司作为承租人的会计处理

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

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。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。

本公司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，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

本公司对除短期租赁和低价值资产租赁外的租赁，确认使用权资产和租赁负债。

(2) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本公司发生的初始直接费用；

④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(3) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

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

本公司按照固定的折现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应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，承租人应当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，承租人应当按照本准则第九条至第十二条的规定分摊变更后合同的对价，按照本准则第十五条的规定重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当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，承租人应当相应调整使用权资产的账面价值。的现值重新计量租赁负债。

5、本公司作为出租人的会计处理

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（2）对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- ①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

④租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（3）对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

（4）租赁变更

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

①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，出租人应当自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，出租人应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

经营租赁发生变更的，出租人应当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应当视为新租赁的收款额。

6、售后租回

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

得或损失。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

（二十八）重要会计政策和会计估计变更

1、重要会计政策变更

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

本公司于自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行了调整。

首次执行新收入准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况：

（1）对合并资产负债表影响

项目	2020 年 12 月 31 日	重分类/调整	2021 年 1 月 1 日
使用权资产		484,326.92	484,326.92
租赁负债		484,326.92	484,326.92
一年内到期的非流动负债			

（2）对母公司资产负债表影响

项目	2020 年 12 月 31 日	重分类/调整	2020 年 1 月 1 日
使用权资产		484,326.92	484,326.92
租赁负债		484,326.92	484,326.92
一年内到期的非流动负债			

2、重要会计估计变更

本公司本报告年度无重要会计估计变更。

（二十九）前期会计差错更正

本公司本报告年度无重大会计差错更正事项。

（三十）利润分配方法

净利润按以下顺序及规定进行分配：

- 1、弥补以前年度的亏损；
- 2、按净利润的 10%提取法定盈余公积金；

3、提取任意盈余公积金；

4、分配利润。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额扣除可抵扣的进项税额后的余额	9%、6%、3%
城市维护建设税	应交流转税额	7%、5%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠

根据国家税务总局《关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》(国家税务总局公告2019年第2号),自2019年1月1日至2021年12月31日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。公司子公司济宁博仁物业管理有限公司、青岛华晨工程管理有限公司、青岛华融城市服务管理有限公司、东营华港城市服务有限公司享受上述所得税优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,459.18	5,480.00
银行存款	54,292,428.52	80,101,592.86
其他货币资金	334,385.54	
合计	54,630,273.24	80,107,072.86
其中:存放在境外的款项总额		

说明:截至2021年12月31日,其他货币资金334,385.54为保证金;除此外,货币资金中无其他抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

(二) 应收票据

1、应收票据分类列示:

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	5,800,000.00	4,000,000.00
商业承兑汇票		

合计	5,800,000.00	4,000,000.00
----	--------------	--------------

2、应收票据预期信用损失分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收票据					
按组合计提预期信用损失的应收票据	5,800,000.00	100.00			5,800,000.00
其中：组合 1-账龄组合					
组合 2-其他组合	5,800,000.00	100.00			5,800,000.00
合计	5,800,000.00	100.00			5,800,000.00

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收票据					
按组合计提预期信用损失的应收票据	4,000,000.00	100.00			4,000,000.00
其中：组合 1-账龄组合					
组合 2-其他组合	4,000,000.00	100.00			4,000,000.00
合计	4,000,000.00	100.00			4,000,000.00

3、按组合计提预期信用损失的应收票据

(1) 组合 2-其他组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	5,800,000.00		
1-2年			
2-3年			
3年以上			
合计	5,800,000.00		

(三) 应收账款

1、应收账款分类披露：

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	3,174,918.79	4.89	2,305,391.22	72.61	869,527.57
按组合计提预期信用损失的应收账款	61,768,055.60	95.11	3,603,829.39	5.83	58,164,226.21
其中：(1) 账龄组合	59,871,721.44	92.19	3,603,829.39	6.02	56,267,892.05
(2) 应收取银行承兑汇票等					
(3) 低风险特征组合	1,896,334.16	2.92			1,896,334.16
合计	64,942,974.39	100.00	5,909,220.61	-	59,033,753.78

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	4,082,694.11	9.23	2,102,103.54	51.49	1,980,590.57
按组合计提预期信用损失的应收账款	40,147,061.74	90.77	2,368,642.49	5.90	37,778,419.25
其中：(1) 账龄组合	40,147,061.74	90.77	2,368,642.49	5.90	37,778,419.25
(2) 应收取银行承兑汇票等					
(3) 低风险特征组合					
合计	44,229,755.85	100.00	4,470,746.03	10.11	39,759,009.82

2、单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
青岛海逸天成商业管理有限公司	3,174,918.79	2,305,391.22	72.61	根据法院一审判决
合计	3,174,918.79	2,305,391.22	72.61	

3、按账龄组合计提预期信用损失的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	53,794,867.96	2,689,743.40	5.00
1至2年	4,020,106.18	402,010.62	10.00
2至3年	1,339,488.20	267,897.64	20.00
3至4年	572,259.10	171,677.73	30.00
4至5年	145,000.00	72,500.00	50.00
5年以上			
合计	59,871,721.44	3,603,829.39	

(续)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	36,168,275.19	1,808,413.76	5.00
1至2年	2,500,285.67	250,028.55	10.00
2至3年	1,333,500.88	266,700.18	20.00
3至4年	145,000.00	43,500.00	30.00
4至5年			
5年以上			
合计	40,147,061.74	2,368,642.49	

4、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	2,102,103.54	203,287.68				2,305,391.22
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,368,642.49	1,235,186.9				3,603,829.39
其中：账龄组合	2,368,642.49	1,235,186.9				3,603,829.39
合计	4,470,746.03	1,438,474.58				5,909,220.61

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额 合计数比例 (%)	已计提坏账准备
日照锦海旅游发展有限公司	17,275,891.72	26.60	863,794.59
青岛黄岛发展（集团）有限公司	7,073,077.35	10.89	353,653.87
淄博市城市管理服务中心	4,361,196.89	6.72	218,059.84
青岛环海凯莱商务酒店有限公司	3,316,298.04	5.11	250,115.33
青岛海逸天成商业管理有限公司	3,174,918.79	4.89	2,305,391.22
合计	35,201,382.79	54.21	3,991,014.85

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	358,783.46	50.80	443,814.75	75.56
1至2年	347,434.87	49.20	143,597.91	24.34
2至3年				
3年以上				
合计	706,218.33	100.00	587,412.66	100.00

2、预付款项期末余额前五名单位情况：

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例 (%)	未结算原因
青岛能源开源热电有限公司	425,162.92	60.20	未到结算期
雅居乐雅生活服务股份有限公司	66,600.00	9.43	未到结算期
青岛开源集团有限公司	58,479.16	8.28	未到结算期
山东华尔泰建筑工程有限公司	45,000.00	6.37	未到结算期
泰能天然气有限公司	37,537.19	5.32	未到结算期
合 计	632,779.27	89.60	—

(五) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,586,104.05	1,912,685.10
合计	2,586,104.05	1,912,685.10

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	3,061,160.39	100.00	475,056.34	15.52	2,586,104.05
其中：(1) 账龄组合	2,756,447.91	90.05	475,056.34	17.23	2,281,391.57
(2) 应收取银行承兑汇票等					
(3) 低风险特征组合	304,712.48	9.95			304,712.48
合 计	3,061,160.39	100.00	475,056.34	-	2,586,104.05

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	2,262,405.46	100.00	349,720.36	15.46	1,912,685.10
其中：(1) 账龄组合	2,262,405.46	100.00	349,720.36	15.46	1,912,685.10
(2) 应收取银行承兑汇票等					
(3) 低风险特征组合					
合 计	2,262,405.46	100.00	349,720.36	-	1,912,685.10

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,437,643.49	71,874.87	5.00
1至2年	509,856.86	50,985.69	10.00
2至3年	87,821.65	17,564.33	20.00
3至4年	442,463.79	132,739.14	30.00
4至5年	153,539.62	76,769.81	50.00
5年以上	125,122.50	125,122.50	100.00
合计	2,756,447.91	475,056.34	

(续)

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,267,410.90	65,935.84	5.00
1至2年	269,263.65	26,926.37	10.00
2至3年	447,068.79	89,173.76	20.00
3至4年	153,539.62	43,061.89	30.00
4至5年	1,000.00	500.00	50.00
5年以上	124,122.50	124,122.50	100.00
合计	2,262,405.46	349,720.36	

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	349,720.36			349,720.36
本期计提	125,335.98			125,335.98
本期收回或转回				
本期核销				
本期其他变动				
期末余额	475,056.34			475,056.34

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的其他应收款						
按组合计提预期信用损失的其他应收款	349,720.36	125,335.98				475,056.34
其中：账龄组合	349,720.36	125,335.98				475,056.34
合计	349,720.36	125,335.98				475,056.34

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应	坏账准备
------	------	------	----	------	------

				收款期末 余额的比 例(%)	期末余额
青岛灵山湾开发建设有限公司	往来款	412,350.07	1-2 年以内 332,350.07 元, 5 年 以上 80,000.00 元	13.47	113,235.01
申万宏源证券有限公司南京汉中 路证券营业部	保证金	283,018.86	3-4 年 188,679.24 元, 4-5 年 94,339.62 元	9.25	103,773.58
青岛西海岸啤酒文化集团有限公 司	往来款	183,000.00	1 年以内 15,500.00 元, 1-2 年 28,000.00 元	5.98	3,575.00
徐梦	个人借款	168,000.00	1 年以内	5.49	8,400.00
华仁国际大厦(业主)	电梯改造 款	129,922.94	3-4 年	4.24	38,976.88
合计		1,176,291.87		38.43	267,960.47

(六) 存货

1、存货分类:

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	14,279.91		14,279.91	29,256.94		29,256.94
在产品						
库存商品	36,944.24		36,944.24	43,062.00		43,062.00
周转材料						
合 计	51,224.15		51,224.15	72,318.94		72,318.94

(七) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴、待抵扣税额	784,967.11	2,340.44
合 计	784,967.11	2,340.44

(八) 长期股权投资

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
对联营、合营企业投资	3,555,838.51		3,555,838.51	3,441,129.54		3,441,129.54
合计	3,555,838.51		3,555,838.51	3,441,129.54		3,441,129.54

1、对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
青岛青旅城市服务有限公司	3,441,129.54			114,708.97						3,555,838.51	
小计	3,441,129.54			114,708.97						3,555,838.51	
合 计	3,441,129.54			114,708.97						3,555,838.51	

(九) 固定资产

项目	期末余额	年初余额
固定资产	2,362,788.05	2,241,610.63
固定资产清理		
合计	2,362,788.05	2,241,610.63

1、固定资产情况：

项目	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	1,019,653.21	2,980,934.55	1,759,855.18	216,469.56	5,976,912.50
2.本期增加金额	98,261.88	521,939.32	187,558.42		807,759.62
(1) 购置	98,261.88	521,939.32	187,558.42		807,759.62
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	1,117,915.09	3,502,873.87	1,947,413.60	216,469.56	6,784,672.12
二、累计折旧					
1.期初余额	564,584.40	1,673,486.04	1,353,226.13	144,005.30	3,735,301.87
2.本期增加金额	103,173.25	386,604.94	188,793.87	8,010.14	686,582.20
(1) 计提	103,173.25	386,604.94	188,793.87	8,010.14	686,582.20
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	667,757.65	2,060,090.98	1,542,020.00	152,015.44	4,421,884.07
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	450,157.44	1,442,782.89	405,393.60	64,454.12	2,362,788.05
2.期初账面价值	455,068.81	1,307,448.51	406,629.05	72,464.26	2,241,610.63

(十) 使用权资产

项目	房屋建筑物	机器设备	其他	合计
一、账面原值				
1、期初余额	484,326.92			484,326.92
2、本期增加金额	853,981.11			853,981.11
3、本期减少金额				
4、期末余额	1,338,308.03			1,338,308.03
二、累计折旧合计				

项目	房屋建筑物	机器设备	其他	合计
1、期初余额				
2、本期增加金额	523,456.17			523,456.17
3、本期减少金额				
4、期末余额	523,456.17			523,456.17
三、减值准备				
1、期初余额				
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	814,851.86			814,851.86
2、期初账面价值	484,326.92			484,326.92

(十一) 无形资产

1、无形资产情况

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				1,038,834.97	1,038,834.97
2、本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3、本期减少金额					
(1) 处置					
4、期末余额				1,038,834.97	1,038,834.97
二、累计摊销					
1、期初余额				199,110.07	199,110.07
2、本期增加金额				103,883.52	103,883.52
(1) 计提				103,883.52	103,883.52
3、本期减少金额					
(1) 处置					
4、期末余额				302,993.59	302,993.59
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				735,841.38	735,841.38
2、期初账面价值				839,724.90	839,724.90

(十二) 长期待摊费用

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
电梯改造	375,763.95		132,622.66		243,141.29
监控设备安装	310,901.60		107,419.20		203,482.40
装修改造工程	2,173,345.02	1,907,023.01	563,796.69		3,516,571.34
其他费用	96,116.55	636,188.79	185,142.17		547,163.17
合计	2,956,127.12	2,543,211.80	988,980.72		4,510,358.20

(十三) 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产

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	6,384,276.95	1,591,817.70	4,820,466.39	1,098,132.68
合计	6,384,276.95	1,591,817.70	4,820,466.39	1,098,132.68

(十四) 应付账款

1、按照账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	22,639,172.28	18,642,827.42
1-2年	1,671,641.47	1,897,448.22
2-3年	1,438,123.32	180,430.37
3年以上	180,430.37	
合计	25,929,367.44	20,720,706.01

2、2021年12月31日余额中，无应付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份股东的款项。

3、截至2021年12月31日，大额应付账款情况列示如下：

单位名称	金额	账龄	性质或内容
青岛环海凯莱商务酒店有限公司	2,616,212.73	1年以内 810,067.66 元， 1-2年 1,012,876.54 元， 2-3年 793,268.53 元	水电费
青岛华仁房地产开发有限公司	1,424,999.99	1年以内 700,000.00 元， 1-2年 674,999.99 元，2-3年 50,000.00 元	车位费
青岛绿意环境工程有限公司	809,454.16	1年以内	保洁
山东青铖卫士保安服务有限公司	698,000.01	1年以内	安保
北京恒安卫士保安服务有限公司青岛分公司	551,840.00	1年以内	安保
合计	6,100,506.89		

(十五) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
物业服务	14,774,690.28	14,526,518.81

合 计	14,774,690.28	14,526,518.81
-----	---------------	---------------

(十六) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,055,851.55	46,159,414.36	43,977,847.95	10,237,417.96
二、离职后福利-设定提存计划		3,753,556.15	3,743,588.51	9,967.64
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	8,055,851.55	49,912,970.51	47,721,436.46	10,247,385.60

2、短期薪酬列示:

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	7,632,111.60	41,033,235.51	40,329,906.13	8,335,440.98
2、职工福利费	8,736.22	291,640.99	286,873.21	13,504.00
3、社会保险费		1,900,928.50	1,895,273.25	5,655.25
其中：医疗保险费		1,726,719.71	1,721,124.21	5,595.50
工伤保险费		24,419.19	24,359.44	59.75
生育保险费		149,789.60	149,789.60	
4、住房公积金		881,143.00	881,143.00	
5、工会经费和职工教育经费	402,632.13	2,052,466.36	584,652.36	1,870,446.13
6、其他	12,371.60			12,371.60
7、短期利润分享计划				
合计	8,055,851.55	46,159,414.36	43,977,847.95	10,237,417.96

3、设定提存计划列示:

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		3,596,223.52	3,586,673.64	9,549.88
2、失业保险费		157,332.63	156,914.87	417.76
3、企业年金缴费				
合计		3,753,556.15	3,743,588.51	9,967.64

(十七) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,543,929.73	485,881.05
企业所得税	1,623,926.51	175,096.28
城市维护建设税	98,576.65	73,068.26
个人所得税	8,778.26	870.76
教育费附加	72,175.79	47,093.77
地方教育费附加	78,037.73	250.40
水利建设基金	5,811.49	8,400.53
城镇土地使用税	480.00	480.00

房产税	2,529.90	19,772.10
合计	3,434,246.06	810,913.15

(十八) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	8,485,027.50	6,130,983.92
合计	8,485,027.50	6,130,983.92

其他应付款**1、按照账龄披露**

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,642,568.65	31.14	3,205,991.32	52.29
1 至 2 年	2,230,492.25	49.86	1,911,924.56	31.18
2 至 3 年	598,898.56	6.27	954,694.35	15.57
3 年以上	1,013,068.04	12.73	58,373.69	0.96
合计	8,485,027.50	100.00	6,130,983.92	100.00

2、2021 年 12 月 31 日余额中，应付持有本公司控股股东雅生活智慧城市服务股份有限公司款项 250,000.00 元。

(十九) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		
一年内到期的租赁负债	598,099.71	
合计	598,099.71	

(二十) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	883,117.53	871,591.13
借款利息	100,000.00	
其他		
合计	983,117.53	871,591.13

(二十一) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁收款额总额	895,090.28	506,656.00
减：未确认融资费用	33,011.21	22,329.08
租赁收款额现值小计	862,079.07	484,326.92
减：一年内到期的租赁负债	598,099.71	
合计	263,979.36	484,326.92

(二十二) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,000,000.00	
专项应付款		
合计	1,000,000.00	

长期应付款（按款项性质列示）

项目	期末余额	期初余额
融资租赁借款		
政府专项债		
其他	1,000,000.00	
合计	1,000,000.00	

控股子公司日照华海城市服务有限公司少数股东投资 100 万元，每年固定分红 10 万元，不参与经营和利润分配，公司作为长期应付款列报。

(二十三) 股本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例(%)
其他自然人股东	4,844,875.00			4,844,875.00	10.34%
雅生活智慧城市服务股份有限公司	42,030,125.00			42,030,125.00	89.66%
合计	46,875,000.00			46,875,000.00	100.00%

(二十四) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	2,562,500.00			2,562,500.00
其他资本公积	359,136.92			359,136.92
合计	2,921,636.92			2,921,636.92

(二十五) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	6,359,588.79	624,391.71		6,983,980.50
合计	6,359,588.79	624,391.71		6,983,980.50

(二十六) 未分配利润

项目	本期	上期	提取或分配比例
一、本年初余额	26,351,112.79	22,298,272.00	
加：净利润	9,748,312.91	15,768,640.61	
减：提取法定盈余公积	624,391.71	1,403,299.82	

项 目	本期	上期	提取或分配比例
二、可供股东分配利润	35,475,033.99	36,663,612.79	
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利	27,187,500.00	10,312,500.00	
转作股本的普通股股利			
其他			
三、未分配利润	8,287,533.99	26,351,112.79	

(二十七) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	157,153,326.41	126,504,647.50	122,689,803.75	91,510,585.00
其他业务	4,061,703.91	1,097,102.63	4,125,133.86	94,369.08
合 计	161,215,030.32	127,601,750.13	126,814,937.61	91,604,954.08

主营业务收入、主营业务成本（分产品）：

产 品	项目	本期发生额	上期发生额
物业管理服务	收入	154,688,852.91	122,689,803.75
	成本	124,520,805.61	91,510,585.00
工程	收入	2,464,473.50	
	成本	1,983,841.89	
合 计	收入	157,153,326.41	122,689,803.75
	成本	126,504,647.50	91,510,585.00

(二十八) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	464,469.84	369,599.56
教育费附加	199,656.54	166,821.33
地方教育费附加	132,874.55	96,530.39
地方水利建设基金		13,328.58
印花税	1,383.90	1,610.44
土地使用税	1,920.00	1,920.00
房产税	10,752.00	11,891.22
文化建设费		12.83
车船税	420.00	360.00
残疾人就业保障金		15,000.00
合计	811,476.83	677,074.35

(二十九) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
咨询费	665,562.51	
差旅费	69,967.21	95,576.50
业务招待费	56,961.82	67,726.50
办公费	3,024.28	54,068.18
折旧费	6,387.85	4,387.38
住房公积金		15,670.00
职工薪酬	1,059,536.91	401,995.86
福利费		19,551.28
车辆费用	30,364.21	62,641.66
劳保费	150.00	
工会经费	18,879.45	8,013.66
教育经费	14,159.58	6,010.25
修理费	763.37	
其他	149,232.92	282,237.42
合计	2,074,990.11	1,017,878.69

(三十) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
折旧费	239,702.99	173,353.89
职工薪酬	9,828,682.04	5,799,707.41
福利费		342,122.96
办公费	34,695.09	340,820.69
长期资产摊销	40,830.84	
业务招待费	1,200,156.65	717,128.79
差旅费	200,176.50	227,980.30
培训费		7,651.00
保险费		131.87
劳动保护费	136,056.00	119,980.00
中介机构费用	2,279.24	
咨询费	459,823.77	172,339.62
职工教育经费	107,315.66	
工会经费	142,951.97	87,733.14
车辆费	271,103.59	139,085.57
其他	1,894,207.90	1,446,483.39
低值易耗品摊销	693.07	69.00
长期费用摊销		40,830.84
广告宣传费		270,727.00
租赁费	409,595.19	477,300.66
合计	14,968,270.50	10,363,446.13

(三十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息支出	120,583.89	
减：利息收入	142,667.82	190,522.39
手续费	128,988.26	131,379.57
合计	106,904.33	-59,142.82

(三十二) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源补贴		
进项税加计抵减	410,003.10	461,265.96
高校毕业生岗位补贴		87,476.14
新三板吸收投资补提		15,700.00
就业困难人员保险补贴	313,300.00	326,650.27
政府职业介绍补贴	33,000.00	26,978.01
一次性吸纳就业补贴		3,000.00
其他	155,184.23	9,728.60
合计	911,487.33	930,798.98

(三十三) 投资收益

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	114,708.97	991,129.54
处置交易性金融资产取得的投资收益	539,472.62	640,275.40
合计	654,181.59	1,631,404.94

(三十四) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,563,810.56	-2,600,234.60
合计	-1,563,810.56	-2,600,234.60

(三十五) 营业外收入

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
政府补助			
违约金及罚款收入	4,282.10		4,282.10
其他	4,762.40	32,978.53	4,762.40
合计	9,044.50	32,978.53	9,044.50

(三十六) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	12,000.00	5,029.87	12,000.00

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
赔偿金及罚款支出	5,003.02		5,003.02
其他	2,544.29		2,544.29
合计	19,547.31	5,029.87	19,547.31

(三十七) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,414,427.83	7,028,799.21
递延所得税费用	-493,685.02	-543,672.53
合计	3,920,742.81	6,485,126.68

(三十八) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	11,722,251.16	16,715,518.48
加：资产减值准备	1,563,810.56	2,600,234.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,210,038.37	604,209.27
无形资产摊销	103,883.52	103,883.51
长期待摊费用摊销	988,980.72	
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-2,857.14
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	120,583.89	
投资损失（收益以“-”号填列）	-654,181.59	-1,631,404.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-493,685.02	-543,672.53
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	
存货的减少（增加以“-”号填列）	21,094.79	-58,117.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-28,560,197.88	-6,990,107.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,227,157.26	9,032,369.77
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-750,264.22	19,830,056.33
二、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		

项 目	本期金额	上期金额
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	54,295,887.70	80,107,072.86
减：现金的年初余额	80,107,072.86	46,803,933.15
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-25,811,185.16	33,303,139.71

2、现金和现金等价物的构成

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	54,295,887.70	80,107,072.86
其中：库存现金	3,459.18	5,480.00
可随时用于支付的银行存款	54,292,428.52	80,101,592.86
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	54,295,887.70	80,107,072.86

六、合并范围的变更

（一）公司子公司情况

2021年12月31日纳入合并范围的子公司情况表

公司名称	公司级次	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	是否合并报表
济宁博仁物业管理有限公司	2	济宁市	物业管理	300.00	100.00	100.00	是
青岛华晨工程管理有限公司	2	青岛市	工程管理	500.00	100.00	100.00	是
青岛华融城市服务管理有限公司	2	青岛市	物业管理	1000.00	51.00	51.00	是
青岛华融智慧城市服务有限公司	3	青岛市	物业管理	200.00	100.00	100.00	是
青岛华融科创城市服务有限公司	4	青岛市	物业管理	500.00	100.00	100.00	是
日照海华城市服务有限公司	2	日照市	物业管理	1000.00	51.00	51.00	是
东营华港城市服务有限公司	2	东营市	物业管理	330.00	51.00	51.00	是

（二）合并财务报表合并范围的变动

公司 2021 年新增投资设立青岛华融智慧城市服务有限公司、青岛华融科创城市服务有限公司，合并范围增加上述公司。

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式	备注
				直接	间接			
济宁博仁物业管理有限公司	济宁市	济宁市	物业管理	100.00		100.00	投资设立	
青岛华晨工程管理有限公司	青岛市	青岛市	工程管理	100.00		100.00	投资设立	
青岛华融城市服务管理有限公司	青岛市	青岛市	物业管理	51.00		51.00	投资设立	
青岛华融智慧城市服务有限公司	青岛市	青岛市	物业管理	100.00		100.00	投资设立	
青岛华融科创城市服务有限公司	青岛市	青岛市	物业管理	100.00		100.00	投资设立	
东营华港城市服务有限公司	东营市	东营市	物业管理	51.00		51.00	投资设立	
日照华海城市服务有限公司	日照市	日照市	物业管理	51.00		51.00	投资设立	

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	少数股东的表决权比例	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	备注
青岛华融城市服务管理有限公司	49.00	49.00	439,361.79		2,254,227.43	
日照华海城市服务有限公司	49.00	49.00	1,877,200.89		3,468,368.47	
东营华港城市服务有限公司	49.00	49.00	-342,624.43		657,375.57	

八、关联方及关联交易

（一）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（万元）	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(%)
雅生活智慧城市服务股份有限公司	广东省中山市	生活服务	133333.4	89.66%	89.66%

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七在其他主体中权益之（一）在子公司中权益。

（三）本企业合营和联营企业情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
青岛青旅城市服务有限公司	青岛市	青岛市	物业服务	49.00	49.00	49.00	权益法

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
青岛军民融合创新示范区物业发展有限公司	子公司有重大影响的股东	

(五) 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**

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
雅生活智慧城市服务股份有限公司	采购服务	250,000.00	230,000.00

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
雅生活智慧城市服务股份有限公司	提供劳务	2,133,778.90	

2、关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	雅生活智慧城市服务股份有限公司威海分公司	1,895,299.16	1,110,364.92
应收账款	雅生活智慧城市服务股份有限公司济南分公司	1,035.00	
预付账款	雅生活智慧城市服务股份有限公司	66,000.00	66,600.00

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	雅生活智慧城市服务股份有限公司	250,000.00	230,000.00

九、承诺及或有事项**(一) 重要的承诺事项**

本公司无需要披露的承诺事项。

(二) 或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	3,174,918.79	7.62	2,305,391.22	72.61	869,527.57
按组合计提预期信用损失的应收账款	38,513,482.78	92.38	2,518,238.54	6.54	35,995,244.24
其中：账龄组合	38,513,482.78	92.38	2,518,238.54	6.54	35,995,244.24
合计	41,688,401.57	100.00	4,823,629.76		36,864,771.81

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	4,082,694.11	12.15%	2,102,103.54	51.49%	1,980,590.57
按组合计提预期信用损失的应收账款	29,527,433.37	87.85%	1,837,661.08	6.22%	27,689,772.29
其中：账龄组合					
合计	33,610,127.48	100.00	3,939,764.62	11.72%	29,670,362.86

2、单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
青岛海逸天成商业管理有限公司	3,174,918.79	2,305,391.22	72.61	根据法院一审判决
合计	3,174,918.79	2,305,391.22	72.61	

3、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	32,790,207.61	1,639,510.38	5.00
1至2年	3,666,527.87	366,652.79	10.00
2至3年	1,339,488.20	267,897.64	20.00
3至4年	572,259.10	171,677.73	30.00
4至5年	145,000.00	72,500.00	50.00
5年以上			
合计	38,513,482.78	2,518,238.54	

(续)

账龄	期初余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	25,548,646.82	1,277,432.34	5.00
1 至 2 年	2,500,285.67	250,028.57	10.00
2 至 3 年	1,333,500.88	266,700.18	20.00
3 至 4 年	145,000.00	43,500.00	
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	29,527,433.37	1,837,661.08	

4、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	2,102,103.54	203,287.68				2,305,391.22
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,837,661.08	680,577.46				2,518,238.54
其中：账龄组合	1,837,661.08	680,577.46				2,518,238.54
合计	3,939,764.62	883,865.14				4,823,629.76

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数比例(%)	相应计提坏账准备期末余额
青岛黄岛发展（集团）有限公司	7,073,077.35	16.97	353,653.87
淄博市城市管理服务中心	4,361,196.89	10.46	218,059.84
青岛环海凯莱商务酒店有限公司	3,316,298.04	7.95	250,115.33
青岛海逸天成商业管理有限公司	3,174,918.79	7.62	2,305,391.22
青岛西海岸啤酒文化集团有限公司	2,569,782.94	6.16	128,489.15
合 计	20,495,274.01	49.16	3,255,709.41

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,487,053.99	1,827,392.99
合计	2,487,053.99	1,827,392.99

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	2,960,760.45	100.00	473,706.46	16.00	2,487,053.99
其中：(1) 账龄组合	2,729,450.29	92.19	473,706.46	17.36	2,255,743.83
(2) 应收取银行承兑汇票等					
(3) 低风险特征组合	231,310.16	7.81			231,310.16
合计	2,960,760.45	100.00	473,706.46	16.00	2,487,053.99

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	2,173,175.04	100.00	345,782.05	15.91	1,827,392.99
其中：(1) 账龄组合	2,173,175.04	100.00	345,782.05	15.91	1,827,392.99
(2) 应收取银行承兑汇票等					
(3) 低风险特征组合					
合计	2,173,175.04	100.00	345,782.05	15.91	1,827,392.99

(2) 组合中，按账龄计提坏账准备的其他应收款情况：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,410,645.87	70,532.29	5.00
1至2年	509,856.86	50,985.69	10.00
2至3年	87,821.65	17,564.33	20.00
3至4年	442,463.79	132,739.14	30.00
4至5年	153,539.62	76,769.81	50.00
5年以上	125,122.50	125,122.50	100.00
合计	2,729,450.29	473,713.76	

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,178,180.48	58,757.54	5.00
1至2年	269,263.65	26,926.37	10.00
2至3年	447,068.79	89,413.75	20.00
3至4年	153,539.62	46,061.89	30.00
4至5年	1,000.00	500.00	50.00
5年以上	124,122.50	124,122.50	100.00

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
合计	2,173,175.04	345,782.05	

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	345,782.05			345,782.05
本期计提	127,931.71			127,931.71
本期收回或转回				
本期核销				
本期其他变动				
期末余额	473,713.76			473,713.76

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的其他应收款						
按组合计提预期信用损失的其他应收款	345,782.05	127,931.71				473,713.76
其中：账龄组合	345,782.05	127,931.71				473,713.76
合计	345,782.05	127,931.71				473,713.76

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
青岛灵山湾开发建设有限公司	往来款	412,350.07	1-2年以内 332,350.07元, 5年以上 80,000.00元	13.93	113,235.01
申万宏源证券有限公司南京汉中路证券营业部	保证金	283,018.86	3-4年 188,679.24元, 4-5年 94,339.62元	9.56	103,773.58
青岛西海岸啤酒文化集团有限公司	往来款	183,000.00	1年以内 15,500.00元, 1-2年 28,000.00元	6.18	3,575.00
徐梦	个人借款	168,000.00	1年以内	5.67	8,400.00
华仁国际大厦	电梯改造款	129,922.94	3-4年	4.39	38,976.88

合计		1,176,291.87		39.73	267,960.47
----	--	---------------------	--	--------------	-------------------

(三) 长期股权投资

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	8,850,000.00		8,850,000.00	7,550,000.00		7,550,000.00
对联营、合营企业投资	3,555,838.51		3,555,838.51	3,441,129.54		3,441,129.54
合计	12,405,838.51		12,405,838.51	10,991,129.54		10,991,129.54

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
青岛华融城市服务管理有限公司	1,275,000.00			1,275,000.00	
青岛华晨工程管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
日照华海城市服务有限公司	1,275,000.00			1,275,000.00	
东营华港城市服务有限公司		1,300,000.00		1,300,000.00	
合计	7,550,000.00	1,300,000.00		8,850,000.00	

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投 资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变 动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
青岛青旅城市服务有限公司	3,441,129.54			114,708.97						3,555,838.51	
小计	3,441,129.54			114,708.97						3,555,838.51	
合 计	3,441,129.54			114,708.97						3,555,838.51	

(四) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	117,424,727.88	97,028,995.20	108,001,764.82	80,535,803.38
其他业务	2,779,566.40		3,980,363.20	
合 计	120,204,294.28	97,028,995.20	111,982,128.02	80,535,803.38

主营业务收入、主营业务成本（分产品）：

产 品	项 目	本期发生额	上期发生额
		收入	117,424,727.88
物业管理服务	成本	97,028,995.20	80,535,803.38
	收入	117,424,727.88	108,001,764.82
合 计	成本	97,028,995.20	80,535,803.38

十三、补充资料

(一) 非经常性损益

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	501,484.23	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和其他权益工具投资取得的投资收益	539,472.62	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,502.81	

项目	金额	说明
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	1,030,454.04	
减：所得税影响额	257,613.51	
少数股东权益影响额	-833.95	
合计	773,674.48	

(二) 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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.21	0.2080	0.2080
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.16	0.1915	0.1915

第九节 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）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

青岛华仁物业股份有限公司董秘办-309