

HQS
花千墅

花千墅

NEEQ：839277

秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司

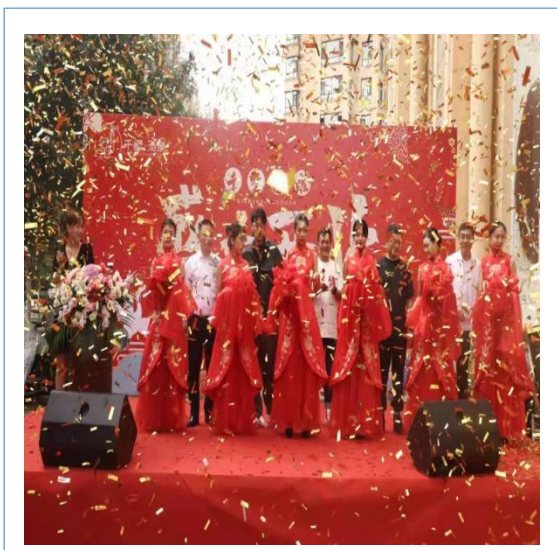
Oinhuandao Huaqianshu Property



年度报告

— 2021 —

公司年度大事记



控股子公司富立温泉
2021年9月25日盛大开
业



疫情防控得到政府
及业主的双重认可

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	4
第二节	公司概况	6
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析	8
第四节	重大事件	18
第五节	股份变动、融资和利润分配	22
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	27
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	33
第九节	备查文件目录	97

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。

公司负责人张国柱、主管会计工作负责人肖爱娟及会计机构负责人（会计主管人员）张萱保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

北京兴华会计师事务所（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
一、实际控制人不当控制的风险	自公司设立至今，张国柱、张熙铭、王嫒一致合计控制、支配公司三分之二以上表决权股份，并在公司担任重要职务。如果张国柱、张熙铭、王嫒利用其对公司的控制权对公司经营方针、人事任免、财务管理等重大事项进行不当控制，则将损害中小股东利益。
二、关联方业务依赖的风险	目前，公司管理的物业项目，主要是由关联开发商开发。
三、物业费无法收回的风险	公司 2021 年、2020 年及 2019 年应收账款余额分别为 1,030,020.63 元，1,183,999.10 元，1,572,435.61 元，占当期营业收入的比例分别为 4.46%、6.01%、7.29%，主要为应收业主物业费。
四、现金收款资金管理风险	报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款

	交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付方式减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。
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
本公司、股份公司、花千墅、公司	指	秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司
工程公司	指	秦皇岛花千墅建筑工程有限公司
富立赢信	指	秦皇岛富立赢信股权投资基金中心(有限合伙)
千恒物业	指	秦皇岛千恒物业服务服务有限公司
富立地产	指	富立房地产开发有限公司
网络科技	指	秦皇岛花千墅网络科技有限公司
里维埃拉	指	秦皇岛里维埃拉酒店管理有限公司
富立温泉	指	秦皇岛富立温泉酒店管理有限公司
股东大会	指	股份公司股东大会
董事会	指	股份公司董事会
监事会	指	股份公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
《公司法》	指	2018 年 10 月 26 日起实施的《中华人民共和国公司法》
章程、公司章程	指	股份公司的《公司章程》
兴华会计师、会计师	指	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告	指	(2022)京会兴审字第 05000022 号
报告期、本期	指	2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日
上期、上一年	指	2020 年 1 月 1 日-2020 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司
英文名称及缩写	QinhuangdaoHuaqianshu Property Service Co.,LTD
	HQSPS
证券简称	花千墅
证券代码	839277
法定代表人	张国柱

二、 联系方式

董事会秘书	肖爱娟
联系地址	秦皇岛经济技术开发区峨眉山中路9号619室
电话	0335-5311839
传真	0335-5912988
电子邮箱	269907939@qq.com
公司网址	http://www.hqswuye.com/
办公地址	秦皇岛经济技术开发区峨眉山中路9号619室
邮政编码	066000
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	公司档案室

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	2007年2月2日
挂牌时间	2016年9月26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	物业管理
主要产品与服务项目	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）	25,000,000.00
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	控股股东为王嫒
实际控制人及其一致行动人	张熙铭、张国柱、王嫒

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	91130300798441437R	否
注册地址	河北省峨秦皇岛市经济技术开发区峨眉山中路9号619室	否
注册资本	25,000,000.00	否
-		

五、 中介机构

主办券商（报告期内）	新时代证券	
主办券商办公地址	北京市海淀区北三环西路99号西海国际中心1号楼15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）	新时代证券	
会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	杨金山	韩静
	1年	1年
会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路18号2206房间	

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	48,498,088.17	28,533,023.89	69.97%
毛利率%	32.34%	37.47%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	1,261,542.51	3,401,044.49	-62.91%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,239,731.24	3,371,449.47	-63.23%
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）	3.31%	8.56%	-
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）	3.26%	8.49%	-
基本每股收益	0.05	0.14	-64.29%

(二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	88,690,274.57	65,491,636.13	35.42%
负债总计	43,721,940.73	23,048,186.66	89.70%
归属于挂牌公司股东的净资产	37,463,791.55	38,702,249.04	-3.20%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.50	1.55	-3.23%
资产负债率%（母公司）	31.11%	28.93%	-
资产负债率%（合并）	49.30%	35.19%	-
流动比率	1.4830	2.3959	-
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	10,504,465.73	4,468,587.59	135.07%
应收账款周转率	10.1093	3.6824	-
存货周转率	66.3878	21.2198	-

(四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	35.42%	9.59%	-
营业收入增长率%	69.97%	-9.72%	-
净利润增长率%	-62.91%	-37.97%	-

(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	25,000,000.00	25,000,000.00	0.00%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

(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）	8,154.59
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	4,305.12
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	19,685.41
非经常性损益合计	32,145.12
所得税影响数	3,216.10
少数股东权益影响额（税后）	7,117.75
非经常性损益净额	21,811.27

(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

执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）

公司自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2018 年 12 月 7 日颁布修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）（简称“新租赁准则”）。根据新租赁准则的衔接规定，本公司对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

- 本公司作为承租人

本公司选择将首次执行本准则的累积影响数调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

本公司首次执行日前不存在经营租赁。

2、 重大会计差错更正

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

3、 重大会计差错更正

本报告期公司未发生重大会计差错。

(十) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

二、 主要经营情况回顾

(一) 业务概要

商业模式

公司的主营业务为为住宅物业提供物业综合经营管理服务，根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所从事的物业管理业务属于 K70 房地产业；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所从事业务属于 K7020 物业管理业。

1、公司的主营业务

公司目前主营业务是为住宅物业提供物业综合经营管理服务，包括：环境卫生清洁保洁、垃圾清运、消杀管理、环境绿化养护、公共秩序维护、消防安全管理、安防中控值班、车场停车管理设施设备等管理服务。未来可能涉及为商业物业及其他机构提供专业物业经营管理服务。公司自成立以来一直专注于主营业务，业务始终稳定发展，未发生重大变化。

2、主要客户情况

公司主营业务系为住宅小区业主提供物业管理服务，公司主要客户为各个小区业主以及房地产开发商。（《物业服务收费管理办法》第 16 条规定：纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳。）

3、经营模式：

(1)、采购模式

公司所需的工程材料、保洁用品、办公用品、员工工服以及其他物资均通过行政人事部统一采购，一些低值易耗品由每个部门申请采购。公司制定了相关采购规章制度，用以规范采购行为，保证产品品质和供应及时性，降低采购成本和采购风险。

(2)、销售模式

公司设有业务拓展部，通过商务接洽和招投标获取客户。经送标书评审之后，与客户签订合同，并依照双方约定备料、入场、服务和结算。在直接销售模式下，公司销售、技术人员与客户开展深层次的交流与互动，实现公司与客户面对面的沟通。公司能够更加准确地把握客户需求，紧紧围绕客户的服务要求开展生产工作，促进双方建立长期稳定的合作关系。

(3)、盈利模式

公司根据与房地产开发商或其他委托方订立的物业管理合同的收费条款，公司向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费等费用，该等费用形成公司的收入，其超过公司采购外包服务支出、人员工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的盈利。

报告期内，公司的商业模式无重大变化。

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		本期期初		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	24,543,358.84	27.67%	42,037,289.21	64.19%	-41.62%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	2,611,082.55	2.94%	6,983,668.26	10.66%	-62.61%
存货	628,384.34	0.71%	360,204.17	0.55%	74.45%
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	6,306,664.02	7.11%	6,469,499.96	9.88%	-2.52%
在建工程	0	0.00%	3,433,094.18	5.24%	-100.00%
无形资产	19,250.09	0.02%	26,250.05	0.04%	-26.67%
商誉	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
其他应收款	17,991,519.54	20.29%	3,013,195.42	4.60%	497.09%
合同资产	6,624,033.19	7.47%	1,880,733.76	2.87%	252.20%
使用权资产	9,116,330.55	10.28%	-	-	-
长期待摊费用	19,750,617.10	22.27%	-	-	-
应付账款	9,045,912.56	10.20%	2,190,477.03	3.34%	312.97%
合同负债	18,395,155.92	20.74%	14,838,934.49	22.66%	23.97%

资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金本期金额 24,543,358.84 元，比上期 42,037,289.21 元减少 41.62%，主要系投资控股子公司秦皇岛富立温泉酒店有限公司及由于疫情原因酒店亏损所致。
- 2、应收账款本期金额 2,611,082.55 元，比上期 6,983,668.26 元减少 62.61%，主要系工程公司收回上期应收账款所致。
- 3、其他应收款本期金额 17,991,519.54 元，比上期 3,013,195.42 元增加 497.09%，主要系母公司对外借款

18,000,000.00 元所致。

4、使用权资产 9,116,330.55 元，比上期新增 9,116,330.55 元，主要系控股子公司富立温泉租赁营业场地所致。

5、长期待摊费用 19,750,617.10 元，比上期新增 19,750,617.10 元，主要系控股子公司富立温泉装修改建所致。

6、应付账款 9,045,912.56 元，比上期 2,190,477.03 元增加 312.97%，主要系控股子公司富立温泉新增应付账款 451 万，花千墅工程比上期增加 223 万所致。

7、合同负债 18,395,155.92 元，比上期 14,838,934.49 元增加 23.97%，主要系控股子公司千恒物业合同负债比上期增加 107 万，富立温泉新增合同负债 246 万所致。

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	48,498,088.17	-	28,533,023.89	-	69.97%
营业成本	32,815,128.72	67.66%	17,843,041.81	62.53%	83.91%
毛利率	32.34%	-	37.47%	-	-
销售费用	4,803,420.45	9.90%	337,725.58	1.18%	1,322.29%
管理费用	7,274,355.90	15.00%	4,429,330.83	15.52%	64.23%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	229,024.48	0.47%	-265,701.61	-0.93%	186.20%
信用减值损失	-475,069.64	-0.98%	-440,820.67	-1.54%	-7.77%
资产减值损失	-530,507.92	-1.09%	-125,135.34	-0.44%	-323.95%
其他收益	61,718.67	0.13%	100,538.57	0.35%	-38.61%
投资收益	4,305.12	0.01%	27,448.47	0.10%	-84.32%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-38,028.19	-0.13%	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	2,221,587.66	4.58%	5,523,597.74	19.36%	-59.78%
营业外收入	53,676.54	0.11%	18,632.46	0.07%	188.08%
营业外支出	33,991.13	0.07%	6,450.42	0.02%	426.96%
净利润	194,884.37	0.40%	3,712,244.92	13.01%	-94.75%

项目重大变动原因：

1、营业收入本期金额 48,498,088.17 元，比上期金额 28,533,023.89 元增加 19,965,064.28 元，主要系富立温泉投入营业新增收入，及千恒物业同比上年增加 7 个月收入所致。

2、营业成本本期金额 32,815,128.72 元，比上期金额 17,843,041.81 元增加 14,972,086.91 元，主要系富立温泉投入运营新增成本，及千恒物业运营成本同比上年增加 7 个月所致。

- 3、管理费用本期金额 7,274,355.90 元，比上期金额 4,429,330.83 元增加 2,845,025.07 元，主要系控股子公司千恒物业比上期增加 7 个月管理费用，及富立温泉酒店投入运营所致。
- 4、营业利润本期金额 2,221,587.66 元，比上期金额 5,523,597.74 元减少 3,302,010.08 元，主要系富立温泉投入运营，成本增加所致。
- 5、净利润本期金额 194,884.37 元，比上期金额减少 3,517,360.55 元，主要系营业收入降低，成本增加所致。

(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	47,718,934.37	27,989,208.49	70.49%
其他业务收入	779,153.80	543,815.40	43.28%
主营业务成本	32,799,853.09	17,828,067.09	83.98%
其他业务成本	15,275.63	14,974.72	2.01%

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%
物业综合管理	30,479,095.41	17,717,934.94	41.87%	37.95%	40.31%	-0.98%
工程综合管理	9,438,631.80	7,006,845.01	25.76%	70.55%	63.70%	3.10%
民宿综合管理	2,255,922.08	2,555,853.48	-13.30%	526.26%	177.64%	142.25%
温泉综合管理	5,545,285.08	5,519,219.66	0.47%	-	-	-
辅助服务	779,153.80	15,275.63	98.04%	43.28%	2.02%	0.79%

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的原因：

- 1、物业综合管理收入增加，控股子公司千恒物业 2020 年 8 月接管，2021 年服务期为全年导致收入增加；
- 2、工程综合管理收入增加，由于工程公司业务量增加导致。
- 3、民宿综合管理收入增加，由于 2021 年扩大了里维埃拉酒店的管理规模，运营房间数量增加，由于疫情原因导致入住率低毛利率为负。
- 4、温泉综合管理收入增加，因富立温泉 2021 年投入运营导致。

(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	富立半岛小区业主	9,062,199.27	18.69%	否

2	秦皇岛市海港区住房和城乡建设局	7,788,127.01	16.06%	否
3	紫城半岛小区业主	7,300,193.70	15.05%	否
4	竹海小区业主	6,716,212.91	13.85%	否
5	半岛书香小区业主	4,081,827.14	8.42%	否
合计		34,948,560.03	72.07%	-

(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	国网冀北电力有限公司	2,460,479.35	7.50%	否
2	秦皇岛市安华装饰工程有限公司	2,238,727.00	6.82%	否
3	秦皇岛益来建筑工程有限公司	1,955,000.00	5.96%	否
4	秦皇岛仁华装饰工程有限公司	1,410,513.20	4.30%	否
5	秦皇岛鑫冠人防工程有限公司第一分公司	1,240,000.00	3.78%	否
合计		9,304,719.55	28.36%	-

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	10,504,465.73	4,468,587.59	135.07%
投资活动产生的现金流量净额	-30,328,146.10	-860,100.29	-3,426.12%
筹资活动产生的现金流量净额	2,329,750.00	-2,370,000.00	198.30%

现金流量分析：

- 1、经营活动产生的现金流量净额 10,504,465.73 元，去年同期 4,468,587.59 元增加 135.07%，购买商品、接受劳务收到的现金增加 20,757,950.37 元，购买商品、接受劳务支付的现金增加 6,551,961.20 元，支付给职工以及为职工支付的现金增加 5,632,983.28 元，支付的各项税费增加 1,597,523.63 元，支付其他与经营活动有关的现金增加 1,048,582.48 元。
- 2、投资活动产生的现金流量净额-30,328,146.10 元，去年同期-860,100.29 元，减少 29,468,045.81 元，主要系投资支付现金比上期增加 26,000,000.00 元，购建固定资产支付的现金比上期增加 11,675,849.45 元导致。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额 2,329,750.00 元，去年同期-2,370,000.00 元，比上年同期增加 4,699,750.00 元，差异原因：主要系本期比上期分配股利、利润或偿付利息支付的现金减少 2,949,750.00 元，控股子公司吸收少数股东投资收到现金增加 1,750,000.00 元所致。

0

(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
秦皇岛花千墅建筑工程有限公司	控股子公司	房屋建筑工程，市政道路工程，房屋修缮	8,000,000	12,864,685.56	8,482,481.85	9,438,631.80	-48,597.66
秦皇岛花千墅网络科技有限公司	控股子公司	住宿服务，酒店企业管理	2,000,000	351,529.41	-233,473.83	273,186.74	-335,729.17
秦皇岛里维埃拉酒店管理有限公司	控股子公司	酒店管理服务，住宿服务	10,000,000	6,726,691.21	5,056,432.34	1,982,735.34	-1,645,232.57
秦皇岛千恒物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理服务；家政服务；清洁服务；房屋租赁。	1,000,000	8,683,764.89	3,757,483.91	8,169,015.51	2,927,872.51
秦皇岛富立温泉酒店有限公司	控股子公司	住宿服务，洗浴服务，酒店管理服务。	20,000,000	29,416,099.08	12,707,012.24	5,545,285.08	-5,558,755.93
上海花千墅物业服务服务有限公司	控股子公司	物业管理，住房租赁经营。	5,000,000	0	0	0	0

主要参股公司业务分析

适用 不适用

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

物管行业具有较为理想的竞争环境。市场规模依然扩张迅速，集中度较低但提升加速。目前在市场化及资本化两大因素加持下，行业头部企业正在快速壮大。物业管理行业处于高速发展的黄金时期，物业服务企业通过城市共生突破服务边界迈向多业态服务，智慧科技 AIOT 加持于社区的智能与效率、多元化经营的社区增值服务持续创收，使得相关企业赢得了资本市场的青睐和高估值。预计物业行业的增长态势仍将在相当长时期内持续，物业管理越来越显示出广阔的市场发展前景，被誉为现代社会的“朝阳产业”，该行业目前处于“成长期”的快速发展阶段。报告期内，公司主营业务系为住宅、商业物业等提供专业物业经营管理服务，服务客户稳定，经营良好，主营业务突出，公司经营管理层、核心技术人员队伍稳定，未发生重大变动；公司和全体员工未发生违法、违规行为；未发生对公司持续经营能力产生重大影响的事项。综上所述，公司具有明显的可持续经营能力。

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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
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.(三)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
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.(五)
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	

一、 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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

债务人	债务人与公司的关联关系	债务人是否为公司董事、监事及高级管理人员	借款期间		期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	借款利率	是否履行审议程序	是否存在抵质押
			起始日期	终止日期							
秦皇岛市秦宇建筑工程有限公司	无	否	2021年1月25日	2021年11月24日	0	18,000,000	18,000,000	0	4.35%	已事前及时履行	否
秦皇岛市秦宇建筑工程有限公司	无	否	2021年11月25日	2022年12月24日	0	18,000,000	-	18,000,000	4.35%	已事前及时履行	否
总计	-	-	-	-	0	36,000,000	18,000,000	18,000,000	-	-	-

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

公司利用自有闲置资金进行对外借款，适度提高部分闲置资金的使用效率，提高公司现金资产的收益，属于公司商业行为，符合全体股东的利益。

(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

(二) 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	1,489,234.26	1,489,234.26
2. 销售产品、商品，提供劳务	2,000,000.00	793,115.31
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	-	-

(三) 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
实际控制人或控股股东	2016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
实际控制人或控股股东	2016年4月16日	-	挂牌	资金占用承诺	承诺关联方及控股股东不占用公司资金	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年4月16日	-	挂牌	关于减少、规范关联交易的承诺	减少、规范关联交易	正在履行中
董监高	2016年4月16日	-	挂牌	关于减少、规范关联交易的承诺	减少、规范关联交易	正在履行中
董监高	2016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

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

不适用

第五节 股份变动、融资和利润分配

二、普通股股本情况

(四) 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	13,632,400	54.53%	0	13,632,400	54.53%
	其中：控股股东、实际控制人	3,789,200	15.16%	0	3,789,200	15.16%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	11,367,600	45.47%	0	11,367,600	45.47%
	其中：控股股东、实际控制人	11,367,600	45.47%	0	11,367,600	45.47%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		25,000,000.00	-	0	25,000,000.00	-
普通股股东人数						5

股本结构变动情况：

适用 不适用

(五) 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	王嫒	9,506,400	0	9,506,400	38.0256%	7,129,800	2,376,600	-	-
2	张熙铭	5,650,400	0	5,650,400	22.6016%	4,237,800	1,412,600	-	-
3	秦皇岛富立赢信股权投资基金中心	4,843,200	0	4,843,200	19.3728%	-	4,843,200	-	-

	(有限合伙)								
4	刘玉泉	2,500,000	0	2,500,000	10.00%	-	2,500,000	-	-
5	北京智禾投资有限公司	2,500,000	0	2,500,000	10.00%	-	2,500,000	-	-
合计		25,000,000	0	25,000,000	100.00%	11,367,600	13,632,400	-	-

普通股前十名股东间相互关系说明：

公司股东秦皇岛富立赢信股权投资基金中心（有限合伙）执行事务合伙人张国柱与王嫒系夫妻关系，与张熙铭系父母子女关系。

三、 优先股股本基本情况

适用 不适用

四、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

公司股东秦皇岛富立赢信股权投资基金中心（有限合伙）执行事务合伙人张国柱与王嫒系夫妻关系，与张熙铭系父母子女关系，合计控制、支配公司三分之二以上有表决权股份，并在公司担任重要职务，能够对公司经营方针、人事任免、财务管理等重大事项起到决定性作用，为公司共同实际控制人。报告期内，公司实际控制人未发生变化。公司实际控制人基本情况如下：

1、张国柱基本情况如下：张国柱，男，汉族，1966年6月出生，中国国籍，无境外居留权，1989年7月毕业于唐山工程技术学院，2002年取得美国斯坦福大学工商管理专业硕士学位。1989年7月-1993年7月，任石家庄时代输送机械厂驻沈阳办事处经理；1993年7月-1995年5月，任秦皇岛华嘉房地产实业开发有限公司副总经理；1995年5月-1997年8月，任秦皇岛市富立装饰有限公司总经理；1997年8月至今，任富立房地产开发有限公司董事长兼总经理；2007年2月-2016年4月，任秦皇岛市里维埃拉物业服务股份有限公司执行董事兼经理；2016年4月被选举为公司董事长。

2、王嫒基本情况如下：王嫒，女，汉族，1971年11月出生，中国国籍，无境外居留权，1991年7月毕业于常州财经学校，2002年5月取得美国北弗吉尼亚大学工商管理专业硕士学位。1991年9月到2004年12月，任中国建设银行秦皇岛分行职员；2004年12月-2016年4月，任富立房地产开发有限公司副总经理；2016年4月至今，被选聘为公司董事、总经理。

3、张熙铭基本情况如下：男，汉族，1994年6月出生，中国国籍，无境外居留权。2016年4月至今，被选聘为公司董事，2020年11月毕业于墨尔本皇家理工大学，2021年1月至今任秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司副总经理。

五、 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
2018年第一次股票发行	2018年10月31日	21,269,248.00	6,237,667.90	是	变更前用途： 1、秦皇岛里维埃拉酒店管理有限公司装修费572,851.00元及购房剩余款260,000.00。 2、秦皇岛里维埃拉酒店管理有限公司购房缴纳公共维修基金85,078.26元。 3、相关产业的收购、并购及战略投资4,889,742.74元。 变更后用途： 用于秦皇岛富立温泉酒店有限公司实缴出资6,138,879元，缴纳电费	6,237,667.90	已事前及时履行

				98,788.90 元。		
--	--	--	--	--------------	--	--

募集资金使用详细情况：

公司于 2021 年 1 月 14 日和 2021 年 2 月 1 日分别召开第二届董事会第十四次会议和 2021 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于变更部分募集资金使用用途》的议案。该事项已在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台披露（详见《关于募集资金变更用途的公告》，公告编号：2021-005）。

公司于 2021 年 8 月 18 日和 2021 年 9 月 6 日分别召开第二届董事会第十六次会议和 2021 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于变更部分募集资金使用用途》的议案。该事项已在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台披露（详见《关于改变剩余募集资金变更用途的公告》，公告编号：2021-028）

原募集资金计划用途根据《秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司股票发行方案》，公司 2018 年募集的 21,269,248.00 元现金。募集资金主要拟用于为公司开展行业内及相关产业的收购、并购及战略投资提供资金储备。变更后募集资金用途为了提高募集资金使用效率，公司将募集资金中 5,891,576.00 元购买经营性房产；人民币 9,708,879.00 元用于秦皇岛富立温泉酒店有限公司实缴出资，人民币 6,000,000.00 元用于秦皇岛花千墅建筑工程有限公司实缴出资，剩余人民币 98,788.90 元用于缴纳电费。截止 2021 年 12 月 31 日，募集资金已使用完毕，募集专户已注销。

六、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

七、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

八、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

九、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

十、 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 5 月 19 日	1.00	-	-
合计	1.00	-	-

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

单位：元或股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	0.322	3.674	-

十一、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
张国柱	董事长	男	否	1966年6月	2019年4月16日	2022年4月15日
王嫻	董事、总经理	女	否	1971年11月	2019年4月16日	2022年4月15日
张熙铭	董事	男	否	1994年6月	2019年4月16日	2022年4月15日
单磊	董事	男	否	1982年7月	2019年4月16日	2022年4月15日
于双江	董事	男	否	1987年1月	2019年4月16日	2022年4月15日
彭建清	监事	女	否	1964年3月	2019年4月16日	2022年4月15日
张萱	职工监事	女	否	1991年6月	2019年4月16日	2022年4月15日
宋立辉	监事会主席	男	否	1966年10月	2019年4月16日	2022年4月15日
肖爱娟	董事会秘书、财务负责人	女	否	1982年2月	2019年4月16日	2022年4月15日
董事会人数：					5	
监事会人数：					3	
高级管理人员人数：					2	

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

张国柱、王嫻系夫妻关系，其与张熙铭系父母子女关系。除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在其他亲属关系。

(二) 变动情况：

适用 不适用

(三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

适用 不适用

(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、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满	否	
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	财务负责人具备会计师资格及三年以上会计工作背景。
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）	是	张国柱、王嫒系夫妻关系，其与张熙铭系父母子女关系。
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) 在职员工（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
管理人员	29	16	0	45
财务人员	3	3	0	6
客服人员	43	50	0	93
工程人员	22	3	0	25
保安人员	72	5	0	77
保洁人员	136	63	0	199
员工总计	305	140	0	445

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	3	3
本科	15	20
专科	72	90
专科以下	215	332
员工总计	305	445

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

1. 人员变动 报告期内，公司员工数量大幅增加，主要为新增子公司富立温泉投入运营所致。
2. 人才引进、培训及招聘 报告期内，公司主要通过校园招聘引进新成员，推动了企业发展，另一方面也引进成熟的优秀行业人才。公司按照入职培训系统化、岗位培训方案化的要求，多层次、多渠道、多领域、多形式地开展员工培训工作，包括新员工入职培训、在职人员专项业务培训、管理者领导力培训等全方位培训。同时公司还定期组织开展丰富多彩的文化生活，不断提高公司员工的整体素质，进一步加强公司创新能力和凝聚力，以实现公司与员工的共同发展。
3. 薪酬政策 公司依据《中华人民共和国劳动法》与所有员工签订劳动合同，并制定了完善的薪酬体系及绩效考核制度，按员工承担的职责和工作的绩效来支付报酬。
4. 需公司承担费用的离退休职工人数：无。

(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 type="checkbox"/> 是 <input checked="" 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

(1)、股份公司成立以来，按照《公司法》等相关法律的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会组成的法人治理结构，健全了股东大会、董事会、监事会的相关制度。公司制订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外担保制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易决策制度》等制度规则。上述《公司章程》及各项内部管理制度能够从制度层面保证公司治理为所有股东提供合适的保护，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权，同时也对投资者关系管理、纠纷解决机制以及财务管理、风险控制事项均进行了相应的规定。

(2)、公司能够依照《公司法》和《公司章程》的规定发布通知并按期召开股东大会、董事会、监事会会议；“三会”决议基本完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议决议均能够正常签署，公司建立了与生产经营及规模相适应的组织机构，设立了相应的职能部门，建立健全了内部经营管理机构，制订了相应的内部管理制度，比较科学的划分了每个部门的职责权限，形成了相互配合、相互制衡的机制。截止报告期末，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。

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

经董事会评估认为，公司治理机制完善，符合《公司法》《证券法》《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件的要求，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利保障。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重大决策、投资决策及财务决策基本能按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。

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

(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	7	6	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	否	

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

公司2021年度召开的历次股东大会、董事会、监事会，符合《公司法》、《公司章程》、三会规则等要求，会议通知、召开、表决及决议内容等均没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。

二、内部控制

(一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会能够独立运作，对本年度内的监督事项没有异议。

(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司制定并通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保制度》等内部管理制度，对关联交易、对外投资、对外担保等事项均进行了相应制度性规定。这些制度措施，将对股东及关联方的行为进行合理的限制，确保公司的资金、资产以及其他资源不被股东及其关联方占用或转移，促进公司健康稳定发展。

1、业务独立：公司拥有独立完整的业务体系，能够面向市场独立经营、独立核算和决策、独立承担

责任与风险，未受到公司控股股东的干涉、控制，亦未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、人员独立：公司董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》及公司《公司章程》合法产生；公司的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其它职务，未在控股股东及其控制的其他企业中领薪；公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

3、资产独立：公司合法拥有与目前业务有关的设备以及商标等资产的所有权或使用权，公司独立拥有该等资产，不存在被股东单位或其他关联方占用的情形。

4、机构独立：公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会等机构，聘请了总经理、财务负责人等高级管理人员在内的管理层，公司独立行使经营管理职权，独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。

5、财务独立：公司设立了独立的财务会计部门，并依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》建立了独立的财务核算体系和规范的财务管理制度，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司在银行独立开立账户，依法进行纳税申报和履行纳税义务，独立对外签订合同，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其它企业共用银行账户的情形。

(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
<p>报告期内按照《公司法》等相关法律的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会组成的法人治理结构，健全了股东大会、董事会、监事会的相关制度。公司制订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外担保制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易决策制度》等制度规则。上述《公司章程》及各项内部管理制度，并能够得到有效执行。截止报告期末公司未发生不规范运作的行为。</p>	

(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内,公司严格遵守了《信息披露管理制度》，进一步健全信息披露管理事务,提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性,提高年报信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。

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"/> 其他事项段 <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 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落	
审计报告编号	(2022)京会兴审字第 05000022 号	
审计机构名称	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	
审计机构地址	北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间	
审计报告日期	2022 年 3 月 30 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	杨金山	韩静
	1 年	1 年
会计师事务所是否变更	是	
会计师事务所连续服务年限	1 年	
会计师事务所审计报酬	15 万元	

审 计 报 告

(2022)京会兴审字第 05000022 号

秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司(以下简称贵公司)合并及母公司财务报表(以下简称财务报表),包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母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，我们独立于贵公司，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

贵公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括贵公司 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

贵公司管理层（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，管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵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，就可能对贵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贵公司不能持续经营。

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、就贵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。

北京兴华
会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：杨金山
（项目合伙人）

中国·北京
二〇二二年三月三十日

中国注册会计师：韩静

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)	24,543,358.84	42,037,289.21
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			
应收账款	五、(二)	2,611,082.55	6,983,668.26
应收款项融资			
预付款项	五、(三)	476,606.36	840,103.99
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、(四)	17,991,519.54	3,013,195.42
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、(五)	628,384.34	360,204.17
合同资产	五、(六)	6,624,033.19	1,880,733.76
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)	39,149.96	106,963.29
流动资产合计		52,914,134.78	55,222,158.10
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			
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、(八)	6,306,664.02	6,469,499.96
在建工程		0	3,433,094.18

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、(九)	9,116,330.55	0
无形资产	五、(十)	19,250.09	26,250.05
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、(十一)	19,750,617.10	0
递延所得税资产	五、(十二)	583,278.03	340,633.84
其他非流动资产			
非流动资产合计		35,776,139.79	10,269,478.03
资产总计		88,690,274.57	65,491,636.13
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、(十三)	9,045,912.56	2,190,477.03
预收款项			
合同负债	五、(十四)	18,395,155.92	14,838,934.49
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、(十五)	1,535,639.13	1,098,531.43
应交税费	五、(十六)	1,780,429.21	1,551,022.09
其他应付款	五、(十七)	3,135,784.89	2,478,923.64
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、(十八)	805,678.94	
其他流动负债	五、(十九)	981,650.43	890,297.98
流动负债合计		35,680,251.08	23,048,186.66
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)	8,041,689.65	0.00
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		8,041,689.65	0.00
负债合计		43,721,940.73	23,048,186.66
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、(二十一)	25,000,000.00	25,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、(二十二)	9,185,228.33	9,185,228.33
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、(二十三)	2,473,393.26	1,987,888.21
一般风险准备			
未分配利润	五、(二十四)	805,169.96	2,529,132.50
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		37,463,791.55	38,702,249.04
少数股东权益		7,504,542.29	3,741,200.43
所有者权益（或股东权益）合计		44,968,333.84	42,443,449.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计		88,690,274.57	65,491,636.13

法定代表人：张国柱

主管会计工作负责人：肖爱娟

会计机构负责人：张萱

(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		13,952,534.90	33,668,583.26
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、(一)	1,030,020.63	1,183,999.10
应收款项融资			
预付款项		408,423.21	639,435.64
其他应收款	十一、(二)	18,954,001.48	411,055.62

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
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		9,150.00	20,130.00
流动资产合计		34,354,130.22	35,923,203.62
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、(三)	28,200,000.00	21,570,000.00
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		69,939.29	109,480.89
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		375,091.20	150,989.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		28,645,030.49	21,830,470.18
资产总计		62,999,160.71	57,753,673.80
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		376,983.96	177,384.83
预收款项			
卖出回购金融资产款		12,657,939.00	12,548,255.30
应付职工薪酬		696,282.79	683,870.73
应交税费		1,377,258.78	1,299,222.47
其他应付款		4,492,298.85	2,001,593.67
其中：应付利息			

应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		19,600,763.38	16,710,327.00
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
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		0	0
负债合计		19,600,763.38	16,710,327.00
所有者权益（或股东权益）：			
股本		25,000,000.00	25,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,185,228.33	9,185,228.33
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		2,473,393.26	1,987,888.21
一般风险准备			
未分配利润		6,739,775.74	4,870,230.26
所有者权益（或股东权益）合计		43,398,397.33	41,043,346.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计		62,999,160.71	57,753,673.80

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
一、营业总收入		48,498,088.17	28,533,023.89
其中：营业收入	五、(二十)	48,498,088.17	28,533,023.89

	五)		
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		45,336,946.74	22,533,428.99
其中：营业成本	五、(二十五)	32,815,128.72	17,843,041.81
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、(二十六)	215,017.19	189,032.38
销售费用	五、(二十七)	4,803,420.45	337,725.58
管理费用	五、(二十八)	7,274,355.90	4,429,330.83
研发费用			
财务费用	五、(二十九)	229,024.48	-265,701.61
其中：利息费用			
利息收入		180,060.40	376,838.73
加：其他收益	五、(三十)	61,718.67	100,538.57
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(三十一)	4,305.12	27,448.47
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、(三十二)	-475,069.64	-440,820.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、(三十三)	-530,507.92	-125,135.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-38,028.19
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,221,587.66	5,523,597.74
加：营业外收入	五、(三十)	53,676.54	18,632.46

	四)		
减：营业外支出	五、(三十五)	33,991.13	6,450.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,241,273.07	5,535,779.78
减：所得税费用	五、(三十六)	2,046,388.70	1,823,534.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		194,884.37	3,712,244.92
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）		194,884.37	3,712,244.92
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）		-1,066,658.14	311,200.43
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,261,542.51	3,401,044.49
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		194,884.37	3,712,244.92
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		1,261,542.51	3,401,044.49
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-1,066,658.14	311,200.43
八、每股收益：		0.05	0.14
（一）基本每股收益（元/股）		0.05	0.14
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：张国柱

主管会计工作负责人：肖爱娟

会计机构负责人：张萱

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
一、营业收入	十一、(四)	23,089,233.70	19,684,325.35
减：营业成本	十一、(四)	12,998,190.18	10,331,034.18
税金及附加		124,603.93	135,702.89
销售费用			
管理费用		2,571,610.65	2,028,739.17
研发费用			
财务费用		-87,782.59	-258,607.52
其中：利息费用			
利息收入		158,195.28	
加：其他收益		47,696.49	70,165.26
投资收益（损失以“-”号填列）		4,305.12	27,448.47
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）		-896,407.67	-266,470.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-38,028.19
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,638,205.47	7,240,571.46
加：营业外收入		3,700.00	13,367.64
减：营业外支出		2,674.57	2,045.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,639,230.90	7,251,894.02
减：所得税费用		1,784,180.37	1,847,877.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,855,050.53	5,404,016.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,855,050.53	5,404,016.42
（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		4,855,050.53	5,404,016.42
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		55,884,458.80	35,126,508.43
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			196,564.69
收到其他与经营活动有关的现金	五、(三十七)	1,665,668.69	1,360,125.64
经营活动现金流入小计		57,550,127.49	36,683,198.76
购买商品、接受劳务支付的现金		21,135,832.96	14,583,871.76
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		17,387,559.48	11,754,576.20
支付的各项税费		4,642,755.64	3,045,232.01
支付其他与经营活动有关的现金	五、(三十七)	3,879,513.68	2,830,931.20
经营活动现金流出小计		47,045,661.76	32,214,611.17
经营活动产生的现金流量净额		10,504,465.73	4,468,587.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		18,000,000	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		657,063.43	397,259.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			52,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		18,657,063.43	10,449,259.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,985,209.53	1,309,360.08
投资支付的现金		36,000,000.00	10,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		48,985,209.53	11,309,360.08
投资活动产生的现金流量净额		-	-860,100.29
		30,328,146.10	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,830,000.00	3,080,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,830,000.00	3,080,000.00
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			
筹资活动现金流入小计		4,830,000.00	3,080,000.00
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		2,500,250.00	5,450,000.00
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		2,500,250.00	5,450,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		2,329,750.00	-2,370,000.00
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		-	1,238,487.30
		17,493,930.37	
加：期初现金及现金等价物余额		42,037,289.21	40,798,801.91
六、期末现金及现金等价物余额		24,543,358.84	42,037,289.21

法定代表人：张国柱 主管会计工作负责人：肖爱娟 会计机构负责人：张萱

(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		24,529,224.60	23,479,368.02
收到的税费返还			196,564.69
收到其他与经营活动有关的现金		2,819,365.53	6,900,291.72
经营活动现金流入小计		27,348,590.13	30,576,224.43
购买商品、接受劳务支付的现金		5,431,100.49	3,173,849.52
支付给职工以及为职工支付的现金		9,355,802.32	8,900,947.86
支付的各项税费		3,368,255.44	2,701,080.25
支付其他与经营活动有关的现金		2,436,293.67	4,379,909.07
经营活动现金流出小计		20,591,451.92	19,155,786.70
经营活动产生的现金流量净额		6,757,138.21	11,420,437.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		18,000,000	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		657,063.43	397,259.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			52,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		18,657,063.43	10,449,259.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		36,000,000.00	10,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		6,630,000.00	9,570,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		42,630,000.00	19,570,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-23,972,936.57	-9,120,740.21
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		0	0
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		2,500,250.00	5,450,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,500,250.00	5,450,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-2,500,250.00	-5,450,000.00
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		-19,716,048.36	-3,150,302.48
加：期初现金及现金等价物余额		33,668,583.26	36,818,885.74
六、期末现金及现金等价物余额		13,952,534.90	33,668,583.26

(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	25,000,000.00				9,185,228.33				1,987,888.21		2,529,132.50	3,741,200.43	42,443,449.47
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	25,000,000.00				9,185,228.33				1,987,888.21		2,529,132.50	3,741,200.43	42,443,449.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								485,505.05		-1,723,962.54	3,763,341.86	2,524,884.37	
（一）综合收益总额										1,261,542.51	-1,066,658.14	194,884.37	
（二）所有者投入和减少资本											4,830,000.00	4,830,000.00	
1. 股东投入的普通股											4,830,000.00	4,830,000.00	
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							485,505.05	-2,985,505.05				-2,500,000.00
1. 提取盈余公积							485,505.05	-485,505.05				
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-2,500,000.00			-2,500,000.00
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	2,500,000.00				9,185,228.33		2,473,393.26		805,169.96	7,504,542.29		44968333.84

3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配							540,401.64	-5,990,401.64				-5,450,000.00
1. 提取盈余公积							540,401.64	-540,401.64				
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-5,450,000.00			-5,450,000.00
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	25,000,000.00			9,185,228.33			1,987,888	2,529,132.50	3,741,200.43			42,443,449.47

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								485,505.05		-2,985,505.05		-2,500,000.00
1. 提取盈余公积								485,505.05		-485,505.05		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-2,500,000.00		-2,500,000.00
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、本期末余额	25,000,000.00				9,185,228.33				2,473,393.26		6,739,775.74	43,398,397.33

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	25,000,000.00				9,185,228.33				1,447,486.57		5,456,615.48	41,089,330.28
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	25,000,000.00				9,185,228.33				1,447,486.57		5,456,615.48	41,089,330.38
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									540,401.64		-586,385.22	-45,983.58
(一) 综合收益总额											5,404,016.42	5,404,016.42
(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									540,401.64		-5,990,401.64	-5,450,000.00
1. 提取盈余公积									540,401.64		-540,401.64	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配											-5,450,000.00	-5,450,000.00
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	25,000,000.00				9,185,228.33				1,987,888.21		4,870,230.26	41,043,346.80

秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司

2021年度财务报表附注

(金额单位：元 币种：人民币)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

1、秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司（以下简称“本公司”）于 2007 年 02 月 02 日经秦皇岛市开发区工商行政管理局批准成立，统一社会信用代码为：91130300798441437R；注册资本：2,500 万元；法定代表人：张国柱；注册地址：秦皇岛经济技术开发区峨眉山中路 9 号 619 室

2、企业的业务性质和主要经营活动。

行业性质：物业管理

经营范围：物业管理、家政服务、建筑清洁服务等。

3、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表已经公司全体董事于 2022 年 3 月 30 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 6 家，本期无变动，具体见本附注六、合并范围的变更”以及本附注“七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表编制基础

(一) 编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、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（统称“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》(2014 年修订)的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

本公司自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告期间为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

(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

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，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；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属

于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。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。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 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。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，

是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

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

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资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，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。对于此类

金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将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，该指定一经作出不得撤销。

3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

(2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(十) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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、租赁应收款及财务担保合同等进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于租赁应收款、应收款项、合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；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的，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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只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未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融工具的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

1、信用风险显著增加的判断标准

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 合同付款是否发生逾期超过(含)30日。

2、已发生信用减值金融资产的定义

当本公司预期对金融资产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；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 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；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3、预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- 对于合同资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

4、减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，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。

（十一）存货

1、存货的分类

存货分类为：主要包括周转材料（包装物、低值易耗品等）产成品（库存商品）、工程施工。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照初始成本进行计量。

存货发出时采取加权平均法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法：采用一次转销法。

（十二）合同资产

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的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、（十）“预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

（十三）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

（2）长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注三、（六）；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注三、（七）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方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。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联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。

本公司取得长期股权投资后，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；本公司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；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十四）固定资产

1、固定资产确认条件

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。固定资产分类为：房屋及建筑物、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20	5	4.75
电子设备	直线法	3	5	31.67
运输设备	直线法	5	5	19.00
其他设备	直线法	3	5	31.67

（十五）使用权资产（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物。

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

(1) 租赁负债的初始计量金额；

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

(3) 本公司发生的初始直接费用；

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

本公司按照本附注“三、（十七）长期资产减值”所述，确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

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

(1) 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

(2) 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，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。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。

（十六）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其入账价值包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本；

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

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

无形资产减值测试见本附注“三、（十七）长期资产减值”。

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	依据
软件	5年	直线法

每期末，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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产

4、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

（十七）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、固定资产、使用权资产、使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

（十八）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（十九）合同负债

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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十）职工薪酬

职工薪酬是指为获得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。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，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，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司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对所有设定受益计划义务予以折现，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。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业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。其中，资产上

限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十一) 租赁负债（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

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

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

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息

费用，并计入当期损益或相关资产成本，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，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

（1）当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

（2）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，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。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。

（二十二）收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

2、公司收入确认与成本结转的具体原则与方法：

本公司的主营业务为提供物业管理服务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

本公司提供的服务包含工程服务，属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。依据累计实际发生的成本占预计总成本的比例确定。

本公司提供的民宿业务服务，包含租赁收入和管理费收入，其中租赁收入在提供民宿服务收取租赁收入时确认收入的实现，管理费收入在提供民宿服务收取住宿费收入时确认收入的实现。

（二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认

有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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，才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。

除与直接计入其他综合收益或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。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

（二十四）租赁（自 2021 年 1 月 1 日起适用）

1、租赁的识别

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。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，本公司评估合同中的客户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，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2、单独租赁的识别

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。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3、本公司作为承租人

（1）租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

（2）租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

（3）使用权资产和租赁负债

见“附注三、（十五）”和“附注三、（二十一）”。

（二十五）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）：

公司自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2018 年 12 月 7 日颁布修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）（简称“新租赁准则”）。根据新租赁准则的衔接规定，本公司对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

● 本公司作为承租人

本公司选择将首次执行本准则的累积影响数调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

本公司首次执行日前不存在经营租赁。

2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、税项

（一）主要税种及税率

本公司本期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率 (%)
增值税	应税销售额	1、6、9、13
城市维护建设税	实缴增值税	7
教育费附加	实缴增值税	3
地方教育费附	实缴增值税	2

税种	计税依据	税率或征收率 (%)
加		
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%-90%为计税依据	1.2
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为为计税依据	12
企业所得税	应纳税所得额	25

(二) 税收优惠及批文

1、企业所得税

《财税〔2019〕年 13 号：关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》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；

为贯彻落实《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2021 年第 12 号），进一步支持小型微利企业和个体工商户发展，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 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

2、增值税

《财税〔2019〕年 13 号：关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；

3.其他税收优惠

《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号：财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额（以下称加计抵减政策）。

五、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（包括母公司财务报表主要项目注释）金额单位若未特别注明者均为人民币元；除非特别指出，“期末”指 2021 年 12 月 31 日，“期初”指 2021 年 1 月 1 日，“本期”指 2021 年度，“上期”指 2020 年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	9,100.00	14,248.00
银行存款	23,665,388.65	41,520,019.04
其他货币资金	868,870.19	503,022.17
合计	24,543,358.84	42,037,289.21

其他说明：其他货币资金包括：微信、支付宝、POS 机，无受限资产。

(二) 应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内	2,208,067.26
1至2年	476,370.92
2至3年	120,978.32
3年以上	314,133.00
合计	3,119,549.50

2、按坏账计提方法分类披露

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 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,119,549.50	100.00	508,466.95	16.30	2,611,082.55
其中：账龄组合	3,119,549.50	100.00	508,466.95	16.30	2,611,082.55
合计	3,119,549.50	/	508,466.95	/	2,611,082.55

(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 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	7,809,445.66	100.00	825,777.40	10.57	6,983,668.26
其中：账龄组合	7,809,445.66	100.00	825,777.40	10.57	6,983,668.26
合计	7,809,445.66	/	825,777.40	/	6,983,668.26

(1) 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,208,067.26	110,403.36	5.00
1至2年	476,370.92	47,637.09	10.00
2至3年	120,978.32	36,293.50	30.00
3年以上	314,133.00	314,133.00	100.00
合计	3,119,549.50	508,466.95	/

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	825,777.40		317,310.45			508,466.95
合计	825,777.40		317,310.45			508,466.95

4、本期实际核销的应收账款情况

无

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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
紫城半岛业主	1,022,437.82	32.78%	57,039.98
秦皇岛市海港区住房和城乡建设局	519,772.98	16.66%	42,864.04
竹海业主	444,867.28	14.26%	22,844.52
秦皇半岛业主	285,908.30	9.17%	14,295.42
半岛书香业主	161,684.10	5.18%	8,084.21
合计	2,434,670.48	78.05%	145,128.17

(三) 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	339,027.68	71.13	698,015.31	83.09
1-2年			139,888.68	16.65
2-3年	137,578.68	28.87	2,200.00	0.26
合计	476,606.36	100.00	840,103.99	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占期末余额的比例 (%)	预付款时间
国网冀北电力有限公司秦皇岛供电公司	供应商	220,562.78	46.28	1年以内
昆山东离信息技术有限公司	供应商	131,067.97	27.50	2-3年
秦皇岛市自来水有限公司	供应商	50,281.75	10.55	1年以内
合计		401,912.50	84.33	/

(四) 其他应收款**1、项目列示**

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	17,991,519.54	3,013,195.42
合计	17,991,519.54	3,013,195.42

2、其他应收款**(1) 按账龄披露**

账龄	期末账面余额
1年以内	18,344,544.76
1至2年	616,841.00

账龄	期末账面余额
2至3年	16,200.00
3至4年	14,062.10
4至5年	2,588.00
5年以上	186,589.98
合计	19,180,825.84

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫费用	436,261.97	448,244.86
代扣社保	57,489.52	44,682.53
员工备用金	57,472.25	40,107.92
押金	63,930.00	525,998.40
民宿	7,213.10	32,187.92
借款	18,000,000.00	
工程款		1,500,000.00
往来款	558,459.00	818,900.00
合计	19,180,825.84	3,410,121.63

(3) 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)	
2021年1月1日余额	137,209.76	69,555.77	190,160.68	396,926.21
2021年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-31,552.05	31,552.05		
--转入第三阶段		-2,163.93	2,163.93	
本期计提	813,864.41	-37,259.79	15,775.47	792,380.09
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	919,522.12	61,684.10	208,100.08	1,189,306.30

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	396,926.21	792,380.09	—	—	—	1,189,306.30
合计	396,926.21	792,380.09	—	—	—	1,189,306.30

(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	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
秦皇岛市秦宇建筑工程有限公司	借款	18,000,000.00	1年以内	93.84	900,000.00
河北庆飞建筑装饰工程有限公司	往来款	369,000.00	1-2年	1.92	36,900.00
富立秦皇半岛电费	代垫费用	107,500.00	1-2年	0.56	10,750.00
秦皇岛仁之和物业服务服务有限公司	往来款	99,900.00	1-2年	0.52	4,995.00
秦皇岛市盈源晶彩环境艺术有限公司	往来款	89,559.00	1年以内	0.47	4,477.95
合计	/	18,665,959.00	/	97.32	957,122.95

(五) 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	297,793.62		297,793.62	173,556.83		173,556.83
周转材料	330,590.72		330,590.72	186,647.34		186,647.34
合计	628,384.34		628,384.34	360,204.17		360,204.17

(六) 合同资产**1、合同资产情况**

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
建造合同未结算资产	7,314,957.63	690,924.44	6,624,033.19	2,041,150.28	160,416.52	1,880,733.76
合计	7,314,957.63	690,924.44	6,624,033.19	2,041,150.28	160,416.52	1,880,733.76

2、合同资产按减值计提方法分类披露

项目	期末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提减值准备	7,314,957.63	100.00	690,924.44	9.45	6,624,033.19
其中：					
账龄组合	7,314,957.63	100.00	690,924.44	9.45	6,624,033.19
合计	7,314,957.63	100.00	690,924.44	9.45	6,624,033.19

(续)

项目	期初余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

按组合计提减值准备	2,041,150.28	100.00	160,416.52	7.86	1,880,733.76
其中：					
账龄组合	2,041,150.28	100.00	160,416.52	7.86	1,880,733.76
合计	2,041,150.28	100.00	160,416.52	7.86	1,880,733.76

按组合计提减值准备：

账龄组合计提项目：

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例（%）
1年以内	5,457,934.17	272,896.71	5.00
1-2年	695,396.57	69,539.66	10.00
2-3年	1,161,626.89	348,488.07	30.00
合计	7,314,957.63	690,924.44	

3、本期合同资产计提减值准备情况

项目	本期计提	本期转回	本期转销或核销	原因
建造合同形成的已完工未结算资产	530,507.92	—	—	/
合计	530,507.92	—	—	/

（七）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待摊费用	39,149.96	106,963.29
合计	39,149.96	106,963.29

（八）固定资产**1、项目列示**

项目	期末余额	期初余额
固定资产	6,306,664.02	6,469,499.96
固定资产清理		
合计	6,306,664.02	6,469,499.96

2、固定资产**（1）固定资产情况**

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	6,667,141.90	143,326.25	153,805.31		6,964,273.46
2.本期增加金额	268,609.20	7,999.00		3,719.00	280,327.20
（1）购置	268,609.20	7,999.00		3,719.00	280,327.20
3.本期减少金额					
（1）处置或报废					
4.期末余额	6,935,751.10	151,325.25	153,805.31	3,719.00	7,244,600.66
二、累计折旧					
1.期初余额	316,689.27	124,514.38	53,569.85		494,773.50
2.本期增加金额	398,657.74	9,444.13	34,707.99	353.28	443,163.14

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输工具	其他	合计
(1) 计提	398,657.74	9,444.13	34,707.99	353.28	443,163.14
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	715,347.01	133,958.51	88,277.84	353.28	937,936.64
三、减值准备					
四、账面价值					
1.期末账面价值	6,220,404.09	17,366.74	65,527.47	3,365.72	6,306,664.02
2.期初账面价值	6,350,452.63	18,811.87	100,235.46		6,469,499.96

(九) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.期初余额		
2.本期增加金额	9,767,497.02	9,767,497.02
(1) 新增租赁合同	9,767,497.02	9,767,497.02
3.本期减少金额		
4.期末余额	9,767,497.02	9,767,497.02
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	651,166.47	651,166.47
(1) 计提	651,166.47	651,166.47
3.本期减少金额		
4. 期末余额	651,166.47	651,166.47
三、减值准备		
四、账面价值		
1.期末账面价值	9,116,330.55	9,116,330.55
2.期初账面价值		

(十) 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	35,000.00	35,000.00
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	35,000.00	35,000.00
二、累计摊销		
1.期初余额	8,749.95	8,749.95
2.本期增加金额	6,999.96	6,999.96
(1)计提	6,999.96	6,999.96
3.本期减少金额		
4. 期末余额	15,749.91	15,749.91
三、减值准备		
四、账面价值		
1.期末账面价值	19,250.09	19,250.09
2.期初账面价值	26,250.05	26,250.05

(十一) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
房屋装修工程	—	15,125,135.46	756,256.77	14,368,878.69
室内软装工程	—	5,658,956.85	565,895.69	5,093,061.16
布草、浴服	—	384,903.00	96,225.75	288,677.25
合计	—	21,168,995.31	1,418,378.21	19,750,617.10

(十二) 递延所得税资产**1、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	2,388,697.69	583,278.03	1,383,120.11	340,633.84
合计	2,388,697.69	583,278.03	1,383,120.11	340,633.84

2、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	11,605,104.64	4,019,379.56
合计	11,605,104.64	4,019,379.56

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2024	1,711,093.58	1,711,093.58	可抵扣亏损
2025	2,308,285.98	2,308,285.98	可抵扣亏损
2026	7,585,725.08		可抵扣亏损
合计	11,605,104.64	4,019,379.56	

(十三) 应付账款**1、应付账款列示**

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	6,976,190.74	1,139,163.41
1年以上	2,069,721.82	1,051,313.62
合计	9,045,912.56	2,190,477.03

2、账龄超过1年的大额应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
秦皇岛佳途建筑工程有限公司	960,000.00	款项尚未结算
秦皇岛万博科技有限公司	237,425.74	款项尚未结算
合计	1,197,425.74	/

(十四) 合同负债**1、合同负债分类**

项目	期末余额	期初余额
预收物业费	15,953,977.36	14,838,934.49
预收充值卡	2,441,178.56	—
合计	18,395,155.92	14,838,934.49

3、报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因：

项目	变动金额	变动原因
预收充值卡	2,441,178.56	富立温泉酒店 2021 年新开业充值
合计		/

(十五) 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
短期薪酬	1,098,531.43	16,986,661.68	16,549,553.98	1,535,639.13
离职后福利设定提存计划		859,086.82	859,086.82	
合计	1,098,531.43	17,845,748.50	17,408,640.80	1,535,639.13

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
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,073,522.61	15,885,736.68	15,450,538.86	1,508,720.43
二、职工福利费		43,896.40	43,896.40	
三、社会保险费		671,069.09	675,559.03	-4,489.94
其中：医疗保险费		605,010.57	609,523.23	-4,512.66
工伤保险费		66,058.52	66,035.80	22.72
生育保险费				
四、住房公积金		62,140.00	62,140.00	
五、工会经费和职工教育经费	25,008.82	323,819.51	317,419.69	31,408.64
合计	1,098,531.43	16,986,661.68	16,549,553.98	1,535,639.13

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		823,597.65	823,597.65	
2、失业保险费		35,489.17	35,489.17	
合计		859,086.82	859,086.82	

(十六) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	289,406.29	405,452.73
企业所得税	1,449,902.36	1,085,610.26
其他	41,120.56	59,959.10
合计	1,780,429.21	1,551,022.09

(十七) 其他应付款**1、项目列示**

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	3,135,784.89	2,478,923.64

项目	期末余额	期初余额
合计	3,135,784.89	2,478,923.64

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	432,112.46	166,354.70
业主委员会	1,678,642.36	1,556,300.43
质保金	52,750.52	81,596.30
电梯维修费		49,950.00
其他	972,279.55	624,722.21
合计	3,135,784.89	2,478,923.64

2、账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
业主委员会	1,525,404.22	债权人未催款
合计	1,525,404.22	/

(十八) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	805,678.94	
合计	805,678.94	

(十九) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	981,650.43	890,297.98
合计	981,650.43	890,297.98

(二十) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	9,600,000.00	
未确认融资费用	-1,558,310.35	
合计	8,041,689.65	

(二十一) 股本

项目	期初余额	本次增减变动(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	25,000,000.00						25,000,000.00

(二十二) 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	9,185,228.33			9,185,228.33
合计	9,185,228.33			9,185,228.33

(二十三) 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	1,987,888.21	485,505.05		2,473,393.26
合计	1,987,888.21	485,505.05		2,473,393.26

说明： 母公司本期净利润 4,855,050.53 元，按照其 10%的比例提取法定盈余公积，金额为 485,505.05 元。

（二十四）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,529,132.50	5,593,075.16
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-474,585.51
调整后期初未分配利润	2,529,132.50	5,118,489.65
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,261,542.51	3,401,044.49
减：提取法定盈余公积	485,505.05	540,401.64
应付普通股股利	2,500,000.00	5,450,000.00
期末未分配利润	805,169.96	2,529,132.50

（二十五）营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	47,718,934.37	32,799,853.09	27,989,208.49	17,828,067.09
其他业务	779,153.80	15,275.63	543,815.40	14,974.72
合计	48,498,088.17	32,815,128.72	28,533,023.89	17,843,041.81

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
物业综合管理	30,479,095.41	22,094,911.58
工程综合管理	9,438,631.80	5,534,075.04
民宿综合管理	2,255,922.08	360,221.87
温泉综合管理	5,545,285.08	
辅助服务	779,153.80	543,815.40
合计	48,498,088.17	28,533,023.89

（二十六）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市建设税	98,906.36	95,550.72
教育费附加	44,750.71	41,405.85
地方教育费附加	25,896.47	26,833.24
房产税	30,284.47	4,568.81
其他	15,179.18	20,673.76
合计	215,017.19	189,032.38

（二十七）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资	2,561,107.30	147,106.63
办公费	420,324.19	26,930.63
促销费	355,548.07	7,091.75
福利费	308,321.62	29,729.13

项目	本期发生额	上期发生额
低值易耗品摊销	287,815.96	7,067.00
电费	238,006.92	999.70
交通费	98,207.83	5,961.48
维修费	79,229.14	6,018.32
其他	454,859.42	106,820.94
合计	4,803,420.45	337,725.58

(二十八) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,007,240.67	2,595,026.78
招待费	1,605,242.29	778,738.12
社会保险	902,119.66	227,837.76
办公费	468,076.06	485,722.40
劳保用品	104,947.51	96,969.94
折旧费、摊销	39,541.60	48,051.77
差旅费	39,164.15	66,063.53
其他	108,023.96	130,920.53
合计	7,274,355.90	4,429,330.83

(二十九) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	279,871.57	
其中：租赁负债利息费用	279,871.57	
减：利息收入	181,305.66	376,838.73
手续费支出	130,458.57	111,137.12
合计	229,024.48	-265,701.61

(三十) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
加计抵减	39,784.60	35,558.86
税收减免	10,907.28	26,011.10
稳岗补贴	8,154.59	38,601.82
个税返还	2,872.20	366.79
合计	61,718.67	100,538.57

(三十一) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财投资	4,305.12	27,448.47

(三十二) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	317,310.45	-349,718.34

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-792,380.09	-91,102.33
合计	-475,069.64	-440,820.67

(三十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-530,507.92	-125,135.34

(三十四) 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
赔偿收入	37,918.37	7,400.00	37,918.37
其他	15,758.17	11,232.46	15,758.17
合计	53,676.54	18,632.46	53,676.54

(三十五) 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
赔偿支出	23,926.05	1,000.00	23,926.05
对外捐赠	10,000.00		10,000.00
其他	65.08	5,450.42	65.08
合计	33,991.13	6,450.42	33,991.13

(三十六) 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	2,289,032.89	1,954,224.40
递延所得税费用	-242,644.19	-130,689.54
合计	2,046,388.70	1,823,534.86

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	2,241,273.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	560,167.97
子公司适用不同税率的影响	-543,469.74
调整以前期间所得税的影响	104,601.36
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	28,657.84
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	1,896,431.27
所得税费用	2,046,388.70

(三十七) 现金流量表项目**1、收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	181,305.66	376,838.73
保证金及押金	95,000.00	

项目	本期发生额	上期发生额
收到的合并范围外的往来款	890,000.00	
经营活动有关的营业外收入	47,637.80	18,632.46
其他	451,725.23	964,654.45
合计	1,665,668.69	1,360,125.64

2、支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
手续费支出	130,458.57	111,137.12
付现管理费用	1,525,228.07	1,260,125.93
保证金及押金	368,474.65	
支付的合并范围外的往来款	892,559.00	
经营活动有关的营业外支出	23,157.57	6,450.42
其他	939,635.82	1,453,217.73
合计	3,879,513.68	2,830,931.20

(三十八) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

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	194,884.37	3,712,244.92
加：资产减值准备	530,507.92	125,135.34
信用减值损失	475,069.64	440,820.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	443,163.14	363,930.83
使用权资产折旧	651,166.47	
无形资产摊销	6,999.96	6,999.96
长期待摊费用摊销	1,418,378.21	
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）		38,028.19
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,305.12	-27,448.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-242,644.19	-135,092.82
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）	-268,180.17	-192,422.33
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,627,469.04	-2,135,689.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9,926,894.54	2,272,080.60
其他		
经营活动产生的现金流量净额	10,504,465.73	4,468,587.59
2. 不涉及现金收支的重大活动：	/	/
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
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		

补充资料	本期金额	上期金额
3. 现金及现金等价物净变动情况：	/	/
现金的期末余额	24,543,358.84	42,037,289.21
减：现金的期初余额	42,037,289.21	40,798,801.91
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	-17,493,930.37	1,238,487.30

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	24,543,358.84	42,037,289.21
其中：库存现金	9,100.00	14,248.00
可随时用于支付的银行存款	23,665,388.65	41,520,019.04
可随时用于支付的其他货币资金	868,870.19	503,022.17
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	24,543,358.84	42,037,289.21
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、合并范围的变更

本期合并范围无变化

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(%)		取得方式
				直接	间接	
秦皇岛花千墅建筑工程有限公司	河北秦皇岛	河北秦皇岛	建筑公司	100		直接投资
秦皇岛花千墅网络科技有限公司	河北秦皇岛	河北秦皇岛	住宿服务	100		直接投资
秦皇岛里维埃拉酒店管理有限公司	河北秦皇岛	河北秦皇岛	酒店管理服务	100		直接投资
秦皇岛千恒物业服务有限公司	河北秦皇岛	河北秦皇岛	物业服务	51		直接投资
上海花千墅物业服务有限公司	上海	上海	物业服务	51		直接投资
秦皇岛富立温泉酒店有限公司	河北秦皇岛	河北秦皇岛	住宿服务	51		直接投资

注 1：截至 2021 年 12 月 31 日，上海花千墅物业服务有限公司尚未开展业务。

注 2：秦皇岛千恒物业服务有限公司注册资本 1,000,000.00 元，截至 2021 年 12 月 31 日实收资本为 0.00 元；

注 3：上海花千墅物业服务有限公司注册资本 5,000,000.00 元，截至 2021 年 12 月 31 日实收资本为 0.00 元。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	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
秦皇岛千恒物业服务服务有限公司	49%	1,434,657.53		1,841,167.12

3、重要非全资子公司的主要财务信息**(1) 重要非全资子公司的财务状况**

子公司名称	期末余额					
	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
秦皇岛千恒物业服务服务有限公司	8,680,901.42	2,863.47	8,683,764.89	4,926,280.98		4,926,280.98

(续)

子公司名称	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
秦皇岛千恒物业服务服务有限公司	4,264,227.27	919.00	4,265,146.27	3,435,534.87		3,435,534.87

(2) 重要非全资子公司的经营成果及现金流量

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
秦皇岛千恒物业服务服务有限公司	8,169,015.51	2,927,872.51	2,927,872.51	1,345,702.11

(续)

子公司名称	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
秦皇岛千恒物业服务服务有限公司	2,479,271.62	829,611.40	829,611.40	3,865,181.75

八、关联方及关联交易**(一) 本公司的实际控制人**

母公司名称	关联关系	主体类型	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）
秦皇岛富立赢信股权投资基金中心（有限合伙）	股东	合伙企业	19.37	19.37
张熙铭	股东	自然人	22.60	22.60
王娜	股东	自然人	38.03	38.03
刘玉泉	股东	自然人	10.00	10.00
北京智禾投资有限公司	股东	有限公司	10.00	10.00

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、（一）。

（三）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
富立房地产开发有限公司	本公司实际控制人控制的企业
秦皇岛市富立装饰有限公司	本公司实际控制人控制的企业
富立财富投资管理有限公司	本公司实际控制人控制的企业
秦皇岛富立商贸有限公司	本公司实际控制人控制的企业
秦皇岛市里维埃拉花木有限公司	本公司实际控制人控制的企业
秦皇岛黄金海岸富立房地产开发有限公司	本公司实际控制人控制的企业
秦皇岛富立赢信股权投资基金中心（有限合伙）	本公司实际控制人控制的企业
共青城鹏宇投资有限公司	本公司实际控制人控制的企业
黄梅县安格瑞企业管理中心（有限合伙）	本公司实际控制人控制的企业

（四）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）接受劳务情况表

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
秦皇岛富立装饰有限公司	装修工程	1,489,234.26	1,489,234.26	否	

（2）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
富立房地产开发有限公司	维修工程	793,115.31	1,648,435.88

（五）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	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	富立房地产开发有限公司	2,602,770.45	446,897.74	2,737,575.38	273,757.54

2、应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	秦皇岛富立装饰有限公司	425,217.13	

九、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至2021年12月31日，本公司无需要披露的承诺事项。

（二）或有事项

截至2021年12月31日，公司不存在需要披露的重要或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至本报告日，本公司无需要披露的日后事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内	1,069,698.16
1至2年	15,341.53
2至3年	
3年以上	314,133.00
合计	1,399,172.69

2、按坏账计提方法分类披露

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（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,399,172.69	100.00	369,152.06	26.38	1,030,020.63
其中：账龄组合	1,399,172.69	100.00	369,152.06	26.38	1,030,020.63
合计	1,399,172.69	/	369,152.06	/	1,030,020.63

（续）

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（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,560,447.84	100.00	376,448.74	24.12	1,183,999.10
其中：账龄组合	1,560,447.84	100.00	376,448.74	24.12	1,183,999.10
合计	1,560,447.84	100.00	376,448.74	24.12	1,183,999.10

（2）按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	1,069,698.16	53,484.91	5.00

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1至2年	15,341.53	1,534.15	10.00
2至3年			
3年以上	314,133.00	314,133.00	100.00
合计	1,399,172.69	369,152.06	/

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
坏账准备	376,448.74	—	7,296.68	—	—	369,152.06
合计	376,448.74	—	7,296.68	—	—	369,152.06

4、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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
竹海业主	444,867.28	31.80	21,762.44
秦皇半岛业主	285,908.30	20.43	14,295.42
半岛书香业主	161,684.10	11.56	8,084.21
观山海业主	115,983.80	8.29	5,799.19
海滨路街道-耀华老村西段	77,656.00	5.55	77,656.00
合计	1,086,099.48	77.62	127,597.26

（二）其他应收款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
其他应收款账面余额	20,085,214.24	638,564.03
坏账准备	1,131,212.76	227,508.41
合计	18,954,001.48	411,055.62

2、其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内	19,536,133.16
1至2年	345,841.00
2至3年	
3至4年	14,062.10
4至5年	2,588.00
5年以上	186,589.98
合计	20,085,214.24

（2）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款	18,000,000.00	
往来款	1,709,900.00	199,900.00

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫费用	320,744.82	383,307.98
其他	54,569.42	55,356.05
合计	20,085,214.24	638,564.03

(3) 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)	
2021年1月1日余额	19,471.80	17,875.93	190,160.68	227,508.41
2021年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-12,292.05	12,292.05	—	—
--转入第三阶段	—	-2,163.93	2,163.93	—
本期计提	896,208.83	-3,419.95	10,915.47	903,704.35
本期转回	—	—	—	—
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
2021年12月31日余额	903,388.58	24,584.10	203,240.08	1,131,212.76

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
坏账准备	227,508.41	903,704.35	—	—	—	1,131,212.76

(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	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
秦皇岛市秦宇建筑工程有限公司	借款	18,000,000.00	1年以内	89.62	900,000.00
秦皇岛里维埃拉酒店管理有限公司	往来	1,110,000.00	1年以内	5.53	
花千墅网络科技有限公司	往来	500,000.00	1年以内、1-2年	2.49	
秦皇半岛项目代收取暖费	代垫费用	194,390.98	3年以上	0.97	194,390.98
富立秦皇半岛电费	代垫费用	107,500.00	1-2年	0.54	10,750.00
合计	/	19,911,890.98	/	99.15	1,105,140.98

(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	28,200,000.00		28,200,000.00	21,570,000.00		21,570,000.00
合计	28,200,000.00		28,200,000.00	21,570,000.00		21,570,000.00

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	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		
秦皇岛花千墅建筑工程有限公司	8,000,000.00					8,000,000.00	
秦皇岛花千墅网络科技有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00	
秦皇岛里维埃拉酒店管理有限公司	8,000,000.00					8,000,000.00	
秦皇岛富立温泉酒店有限公司	3,570,000.00	6,630,000.00				10,200,000.00	
合计	21,570,000.00	6,630,000.00				28,200,000.00	

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	22,333,728.82	12,986,684.46	19,150,505.99	10,318,059.46
其他业务	755,504.88	11,505.72	533,819.36	12,974.72
合计	23,089,233.70	12,998,190.18	19,684,325.35	10,331,034.18

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
物业综合管理	22,333,728.82	19,150,505.99
利息收入	615,566.04	369,811.32
门禁卡等工本费	19,557.61	21,898.30
租赁费	79,006.28	93,119.25
其他收入	41,374.95	48,990.49
合计	23,089,233.70	19,684,325.35

十二、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

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）	8,154.59

项目	金额
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	4,305.12
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	19,685.41
小计	32,145.12
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	3,216.10
少数股东权益影响额（税后）	7,117.75
归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额	21,811.27

（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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.31	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.26	0.05	0.05

秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司

二〇二二年三月三十日

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：

公司档案室